

Stadt Östringen

Satzung

über den Bebauungsplan „Weingut Heitlinger“

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 13.05.2013 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie des § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (BGI. S. 357, ber. S. 416), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) den Bebauungsplan „Weingut Heitlinger“ als Satzung beschlossen.

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 27.09.2012, ergänzt am 13.05.2013, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 vom 27.09.2012, ergänzt am 13.05.2013
 - den Schriftlichen Festsetzungen vom 27.09.2012, ergänzt am 13.05.2013
2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 27.09.2012, ergänzt am 26.02.2013

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB), einschließlich Umweltbericht, Grünordnungsplan und „Artenschutzrechtliche Voruntersuchung“.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den _____

Felix Geider, Bürgermeister



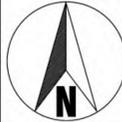
**STADT ÖSTRINGEN
STADTTEIL TIEFENBACH**

BEBAUUNGSPLAN

"WEINGUT HEITLINGER"

27.09.2012 Maßstab = 1:500

STERNEMANN UND GLUP <small>FRIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE</small>	26.02.2013	
	13.05.2013	



Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

- A. Verfahren**
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 19.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Östringer Stadtnachrichten am 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 - II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Planauslegung in der Zeit vom 10.12.2012 bis 16.01.2013.
 - III. Nach Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 26.02.2013 den Bebauungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - IV. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses in den Östringer Stadtnachrichten am 08.03.2013 hat der Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.03.2013 bis 18.04.2013 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
 - V. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 13.05.2013 als Satzung beschlossen worden.

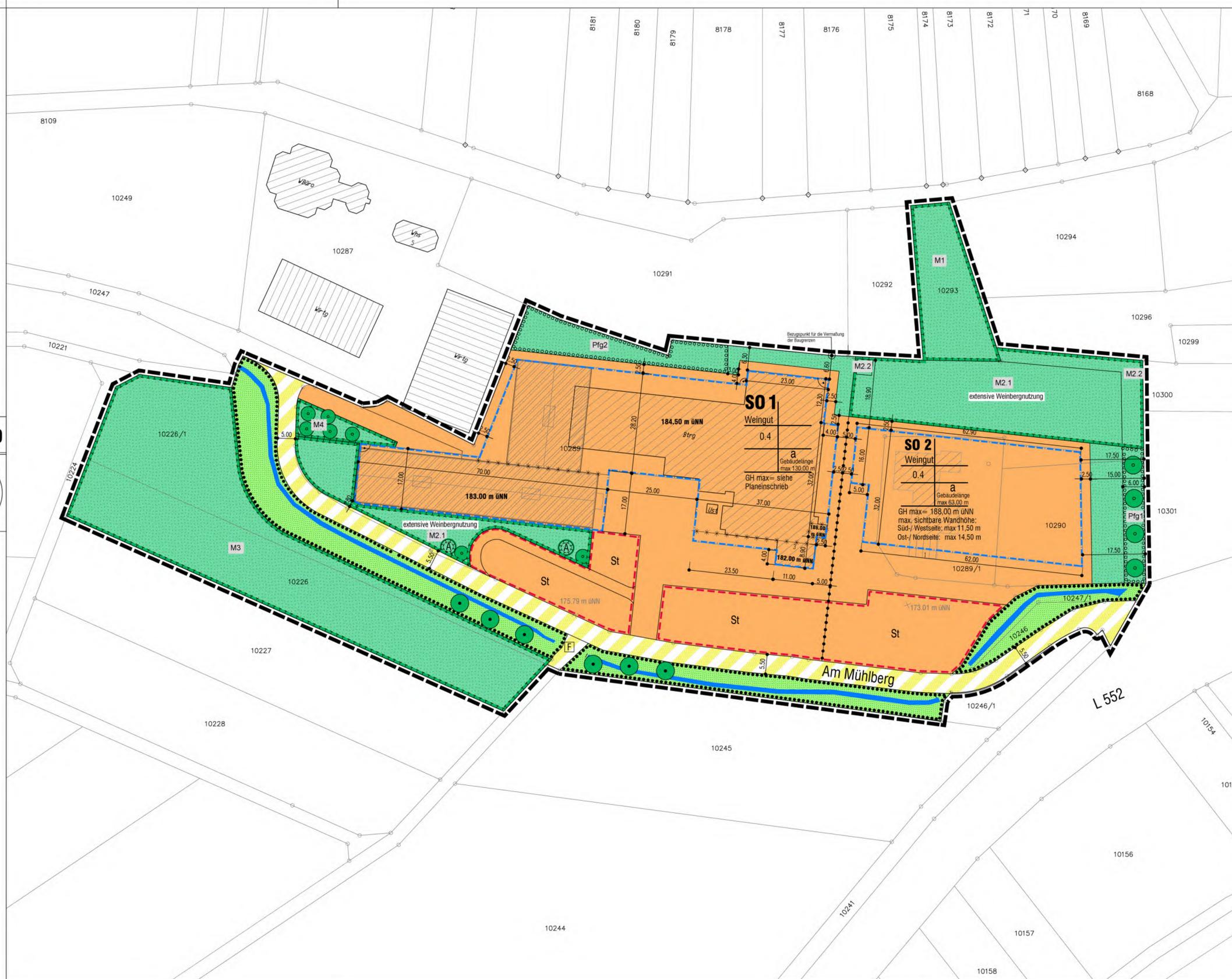
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 14.05.2013

.....
Felix Geider, Bürgermeister

VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 31.05.2013 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 1.1. Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 - 1.1.1 Sondergebiet Weingut
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.2.1 GH max maximal zulässige Gebäudehöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 3.1. a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 - 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - 4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 4.2. Feldweg
- 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - 5.1. private Grünfläche
 - 5.2. Öffentliche Grünfläche
- 6. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)**
 - 6.1. hier: Graben
- 7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - 7.1. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.1.1 M1 - M4 Durchzuführende Maßnahmen gemäß der Ziffer 6 der Schriftlichen Festsetzungen
 - 7.2. Maßnahme für den Artenschutz - Natursteinbeet gemäß Ziffer 6.5.2. der Schriftlichen Festsetzungen
- 8. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 22. BauGB)**
 - 8.1. Stellplätze
- 9. Pflanzbindung, Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)**
 - 9.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
 - 9.1.1 Pfg 1, 2 Bezeichnung der Pflanzgebot-Flächen gemäß der Nummerierung unter der Ziffer 7.1.3 der Schriftlichen Festsetzungen
 - 9.2. Pflanzung von Einzelbäumen
 - 9.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie von Gewässern (§ 9 Abs. (1) 25 b BauGB)
 - 9.4. Erhaltung von Einzelbäumen
- 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
 -
- 11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)**
 - 11.1. Abgrenzung hinsichtlich sich unterscheidender "Nutzungskreuze"
 - 11.2. Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Gebäudehöhen
- 12. nachrichtliche Darstellung:**
 - 12.1. Gebäudebestand aus dem amtlichen Lageplan
 - 12.2. ergänzter Gebäudebestand



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Weingut Heitlinger,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. „Sondergebiet Weingut“ (§ 11 BauNVO)

Das „Sondergebiet Weingut“ dient der Herstellung, Lagerung sowie dem Verkauf von Weinen und weinhalten Produkten sowie damit in Verbindung stehenden Randsortimente.
Zugelassen sind außerdem Gastronomie-Betriebe sowie ein Beherbergungs- bzw. Hotel-Betrieb.

Ausnahmsweise können in der Summe im „Sondergebiet“ bis zu zwei Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt zusammen 200 m² pro Gewerbebetrieb.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige Nutzung ausgeübt wird.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind für die einzelnen Bereiche der Planvorlage zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut bzw. Attika). Die nicht zu überschreitenden Maße sind in Meter über NN angegeben.

Für Silos, Aufzüge, Kamine, Filteranlagen u. a. werden im Einzelfall Ausnahmen zugelassen.

2.2. sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Wandhöhe (siehe Nutzungskreuz im SO₂-Gebiet) wird definiert als das Maß, gemessen von der zukünftigen Gelände-Oberkante bis zur Oberkante Attika des oberen Geschosses bzw. dem Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion.

3. Bauweise, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.2. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Im „Sondergebiet“ wird die „Abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese ist definiert als die „Offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis zu dem im zeichnerischen Teil (Nutzungskreuz) jeweils genannten Maß zulässig sind.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1.

Die Stellplätze für die Gäste des „Sondergebiet“ sind in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich herzustellen.

4.2.

Weitere notwendige Stellplätze, z. B. für die Mitarbeiter, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen zulässig, sofern diese mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art unzulässig – hiervon ausgenommen sind notwendige Stützmauern.

Die privaten Grünflächen sind im Sinne der Festsetzungen der Ziffern 6. und 7. anzulegen, dauerhaft zu pflegen bzw. zu bewirtschaften.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

6.1. Maßnahme 1 “M1“

Die Fläche ist als Lebensraum für Zauneidechsen wie folgt aufzuwerten:

- Rodung der Walnussbäume
- Erhalt der Gehölzstrukturen (Schlehen) im Süden des Flurstückes
- Anlage zweier Eidechsenrefugien à 7 m² mit Sonn-, Versteck- und Überwinterungs-Möglichkeiten sowie Eiablageplätzen
- auf dem restlichen Flurstück ist eine Extensivwiese als Jagdhabitat zu entwickeln (Pflege entsprechend der Darstellung im Umweltbericht)

6.2. Maßnahme 2 „M2“

Auf der im Bebauungsplan mit „M 2.1“ bezeichneten Teilfläche ist ein „Schauweinberg für extensiven Weinanbau“ mit typischen Strukturen des extensiven Weinbaus anzulegen und entsprechend zu bewirtschaften.

In den Böschungsbereichen ist der derzeit vorhandene Brombeerdominanzbestand durch Rodung oder häufige Mahd zurückzudrängen. Daneben sind kleinräumige aufwertende Strukturen, wie Steinhaufen, Trockenmauern, kleine Abbruchkanten, Totholzstrukturen, Reisighaufen, einzelne niederwüchsige Sträucher, Sandlinsen und frostsichere Verstecke zu schaffen.

Die mit „M 2.2“ gekennzeichneten Teilflächen nördlich, nord-westlich und nord-östlich des Schauweinbergs sind von der Weinnutzung ausgenommen.

Die Flächen sind mit aufwertenden Strukturen auszustatten.

6.3. Maßnahme 3 („M3“)

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Flächen sind hochstämmige Streuobstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten oder Wildobstsorten gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage), Stammumfang mindestens 10-12 cm.

Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und als Extensivwiese zu entwickeln. Die Pflege hat gemäß der Angabe im Umweltbericht zu erfolgen.

Darüber hinaus ist gemäß der Darstellung im Umweltbericht auf einem 7,00 m breiten Streifen eine strukturreiche abgestufte Hecke mit einem Krautsaum zu entwickeln.

6.4. Maßnahme 4 („M4“)

Auf der dargestellten Fläche sind 5 hochstämmige Feld-Ahorn (*Acer campestre*) mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und als Extensivwiese zu entwickeln.

6.5. Maßnahmen zum Artenschutz

6.5.1 Nisthilfen

Um den Wegfall potenzieller Brutmöglichkeiten für Vögel zu ersetzen, sind die folgenden künstlichen Nisthilfen **vor Beginn des Eingriffs (CEF)** fachgerecht in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 x Sperlingskoloniekasten (Anbringen an Gebäuden)
- 2 x Nischenbrüter-/Halbhöhlenkasten
- 2 x Höhlenbrüterkasten, 26 mm Flugloch
- 2 x Höhlenbrüterkasten, 32 mm Flugloch
- 2 x Höhlenbrüterkasten, 34 mm Flugloch

Vorzusehen ist ein Katzen-/Marderschutz.

Um den Wegfall potenzieller Fledermausquartiere zu ersetzen, sind die folgenden künstlichen Fledermausquartiere **vor Beginn des Eingriffs (CEF)** fachgerecht in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- 3 x Fledermaushöhle
- 3 x Fledermausflachkasten

6.5.2 Natursteinbeet

Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Einzelstandorten sind Natursteinbeete mit Bruchsteinen unterschiedlicher Größe auf einem Sandbett in einer Größe von jeweils 8,00 m² bis 10,00 m² zu errichten.

7. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

7.1. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

7.1.1 straßenbegleitende Bäume

Auf den festgesetzten Einzelstandorten sind heimische Laubbäume gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

7.1.2 Bepflanzung von Parkierungsflächen

Die Parkplätze sind mit großkronigen, heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu begrünen. Je 8 PKW-Stellplätze ist „1“ Baum zu pflanzen. Die rechnerische ermittelte Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden.

Zur Durchlüftung der Wurzeln sind je Baum 4,00 m² unbefestigte Fläche bzw. entsprechend große Baumscheiben vorzusehen.

7.1.3 Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den ausgewiesenen Flächen sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

7.1.3.1 “Pfg1“

Anzupflanzen ist eine Baumreihe aus 4 hochstämmigen Kirschbäumen (*Prunus avium*), Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und als Extensivwiese zu entwickeln (1-2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen).

7.1.3.2 “Pfg2“

Die Fläche ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölzarten gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) – Pflanzdichte der Sträucher: mindestens 1 Strauch je 2,50 m² Pflanzgebotsfläche.

7.2. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. b BauGB)

Die in der Planvorlage mit einer „Pflanzbindung“ belegten vorhandenen Feldgehölze und Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Regelungen zum Artenschutz

Um Tötung und eine erhebliche Störung (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG) der nach Vogel-schutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzei-ten zu vermeiden, ist die Durchführung der Bauaufbereitung nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, also außerhalb der Vegetationszeit, zulässig.

2. Bodenschutz

Bei Vorhaben, die Eingriffe in das Bodengefüge zur Folge haben, sind die Bestimmungen des BodSchG Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zu beachten.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

3. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

4. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 BodSchG Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen.

Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

5. Photovoltaik und Solarthermen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf den Dächern der Hauptbaukörper Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung zulässig sind.

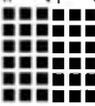
6. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Fassaden der Lager- und Produktionshallen zu begrünen.

7. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dächer als begrünte Flächen auszuführen.

Aufgestellt: Sinsheim, 27.09.2012; ergänzt: 26.02.2013, 13.05.2013 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Obstbäume

Apfelbäume

Bohnapfel
Danziger Kantapfel
Gelber Boskop
Glockenapfel
Goldparmäne
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Krummstiel
Rewena
Roter Berlepsch
Zabergäu Renette

Birnenbäume

Gelbmöstler
Kirchensaller Mostbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne
Palmischbirne

Kirchbäume

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Kassins Frühe Herzkirsche

Zwetschge

Hauszwetschge
Bühler Zwetschge

Sonstige

Walnuss



Örtliche Bauvorschriften

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weingut Heitlinger,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer, Pult- und Satteldächer.

1.1.2 Dachneigung

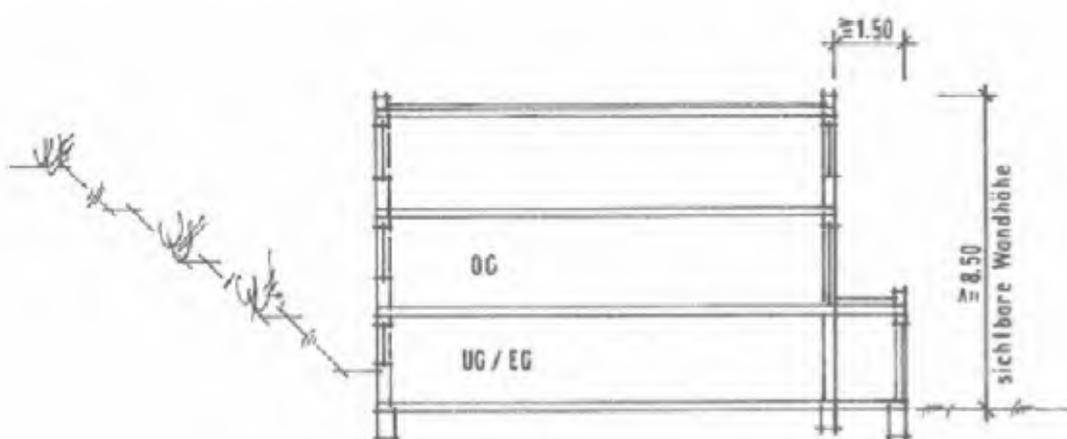
Die Dachneigung darf maximal 15° betragen.

1.1.3 Dachfarbe/Dachmaterial

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sowie mit starker Reflexionswirkung sind unzulässig (Verkehrsfährdung).

1.2. Gliederung der Baukörper

Wird im SO₂-Gebiet eine nach Süden hin ausgerichtete sichtbare Wandhöhe größer/gleich 8,50 m errichtet, so ist diese horizontal zu gliedern, indem die Fassade um mindestens 1,50 m gegenüber dem Untergeschoss / Erdgeschoss zurückversetzt angeordnet wird.



2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Werbeanlagen sind nur für die im „Sondergebiet Weingut“ vorhandenen Nutzungen zulässig. Einzelne Werbeschilder dürfen eine Fläche von 4,00 m² nicht überschreiten.

Auf den Flächen des „Sondergebiet Weingut“ sowie den dazugehörigen Grünflächen wird die Anzahl der zulässigen Werbeanlagen auf „4“ beschränkt.

2.2.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

3.1. Einfriedigungen

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen und Toranlagen wird auf 1,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Geländeoberfläche.

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste, Maschendrahtzäune, Doppelstabmattenzäune sowie Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand von mindestens 8 cm zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Bretterzäune u. ä.) sind, mit Ausnahme von Trocken- bzw. Natursteinmauern, unzulässig.

Koniferen (Nadelgehölze) sind als Heckenpflanzung ausdrücklich ausgeschlossen.

3.2. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen. Sie sind als Trockenmauer bzw. mit Gabionen zu errichten (Bezugspunkt siehe Festsetzung Ziffer 3.1.).

Hiervon abweichend können höhere Mauern aus Natursteinen bzw. mit einer Naturstein-Verblendung zur Absicherung von Terrassen und Freisitzen, im Zufahrtsbereich von Garagen bzw. im Zusammenhang mit der Erstellung von PKW-Stellplätzen errichtet werden.

Darüber hinausgehende Geländeabstützungen sind als Böschungen anzulegen. Zur Befestigung sind natürliche Materialien, wie Findlinge, heimische Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden, zu verwenden.

3.4. Kfz-Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten und Zuwegungen dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebildet werden.

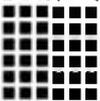
4. Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser ist in Zisternen einzuleiten und der Überlauf an das im Plangebiet vorhandene Grabensystem anzuschließen.

Alternativ ist eine Regenwasser-Rückhaltung in Retentionsmulden mit einer mindestens 30 cm starken Oberbodenschicht und einem Überlauf in einen Vorfluter möglich.

Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Karlsruhe einzuholen.

Aufgestellt : Sinsheim, 27.09.2012; ergänzt : 26.02.2013 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt



Begründung

zum Bebauungsplan „Weingut Heitlinger“,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

Planungsstand : nach Durchführung der Offenlage

I. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingut Heitlinger“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestandserhalt und die Erweiterung eines Weingutes am westlichen Ortsrand von Tiefenbach geschaffen werden.

Durch das Bauleitplanverfahren kann damit in der Zukunft auch das vorhandene, auf den Weinbau abgestimmte gastronomische Angebot um die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten erweitert werden.

Das auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigte Lager- und Produktions-Gebäude wird hierbei in die städtebauliche Gesamt-Konzeption eingebunden.

II. Lage des Plangebietes

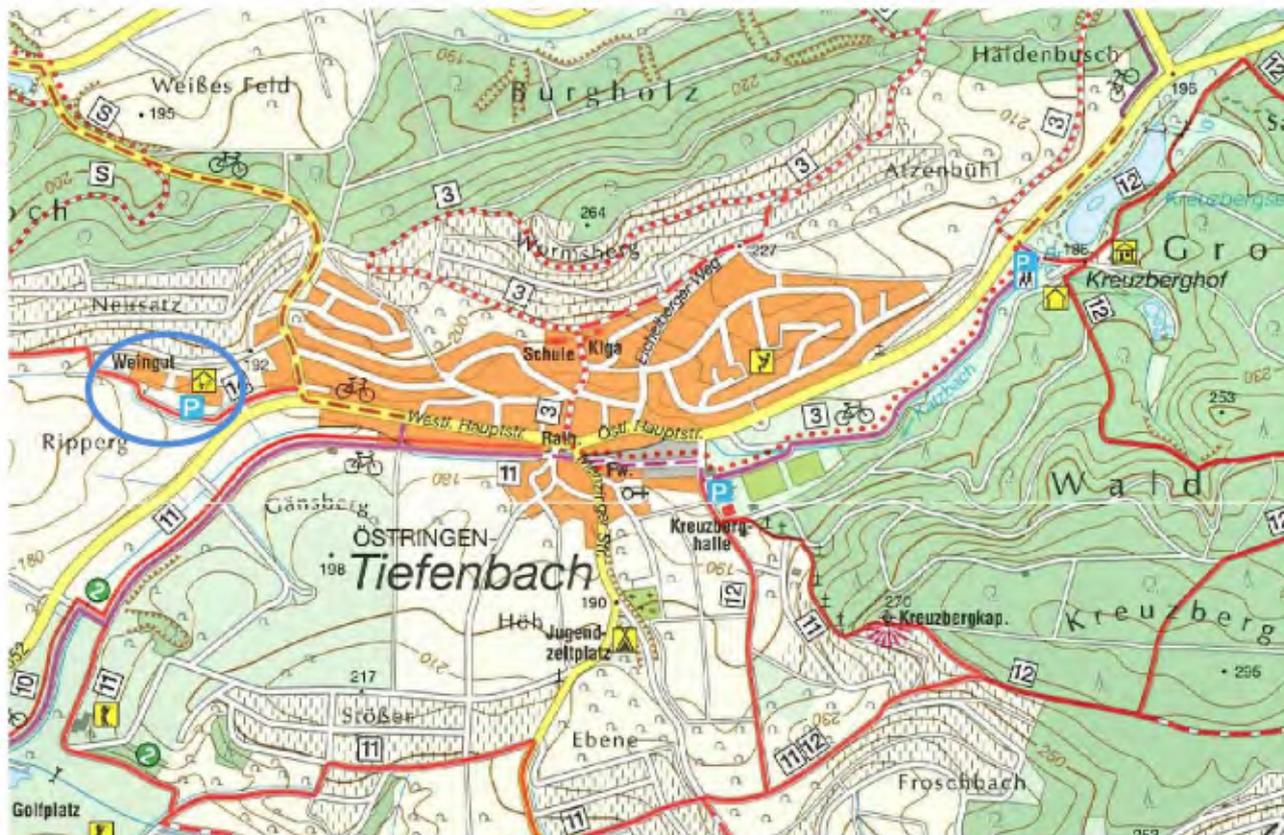
Das „Weingut Heitlinger“ ist ein seit Jahrzehnten außerhalb der Ortslage von Tiefenbach ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb, der sich in den letzten Jahren verstärkt auf die Eigenvermarktung seiner Produkte sowie der hieraus entwickelten Gastronomie konzentriert hat. Er stellt, in Verbindung mit anderen freizeitrelevanten Einrichtungen, wie beispielsweise dem Golfplatz in Tiefenbach sowie dem „Kreuzberghof“, einen Schwerpunkt des Naherholungs-Konzeptes der Stadt Östringen dar.

Das Plangebiet wird über eine bestehende Zu- und Abfahrt direkt von der L 552 erschlossen. Die Bebauung hält derzeit zum Siedlungsrand von Tiefenbach einen Abstand von ca. 120 m ein.

Die gewählte Abgrenzung des Plangebietes beinhaltet, neben öffentlichen Wegflächen, die Grundstücke, die bereits dem Weingut zuzurechnen bzw. für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Darüber hinaus wird das Flurstück Nr. 10290 zur mittel- und langfristigen Abrundung des Plankonzeptes in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Nord-Westen grenzt das Plangebiet an die Gebäude des ehemaligen Reitstalles „Ripperg“ an. Dieser hat zwischenzeitlich seinen Betrieb eingestellt – Teile der Bebauung dienen derzeit dem Weingut als Lagerstätte bzw. werden als Unterkunft für Mitarbeiter genutzt.

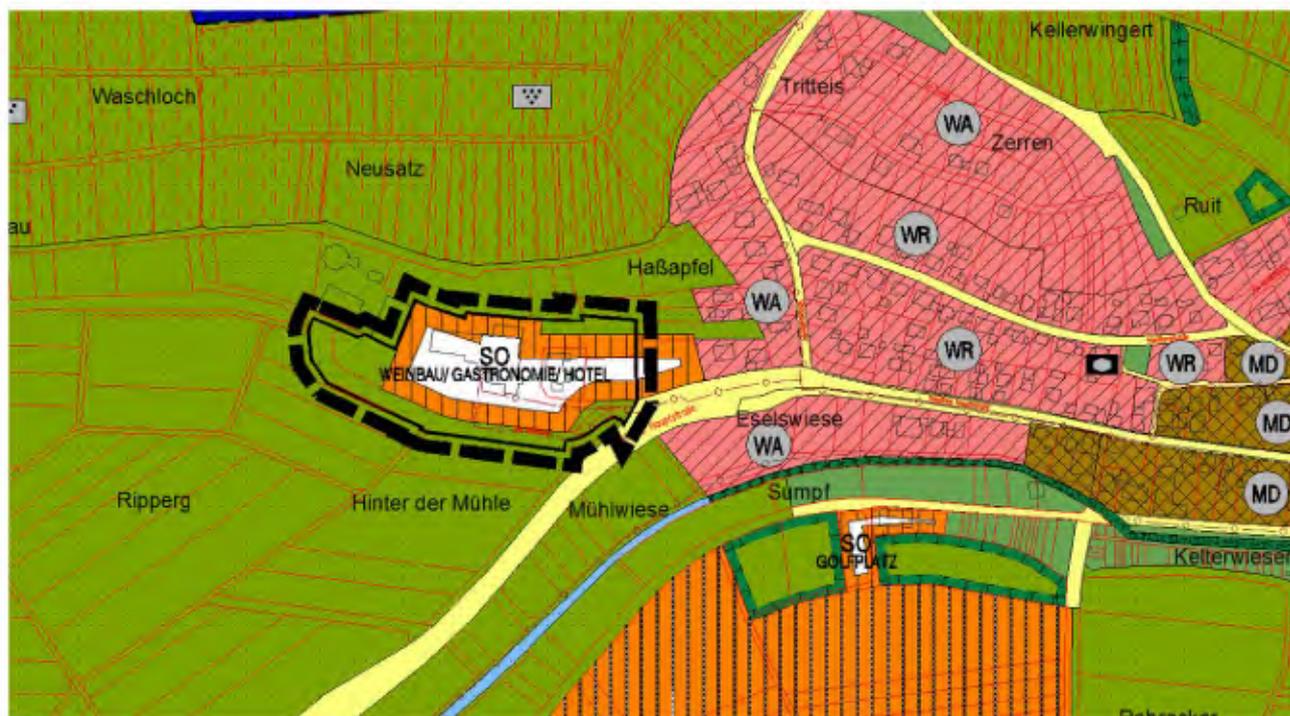


III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Weingut Heitlinger“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt. Die Ausweisung der Fläche ist Bestandteil der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, 3. Phase, die sich schwerpunktmäßig mit touristischen Tekturpunkten im Stadtgebiet befasste und am 28.02.2011 durch den Stadtrat zum Beschluss erhoben wurde.

Die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Weinbau – Gastronomie – Hotel“ ausgewiesene Fläche des Flurstückes Nr. 10301 bleibt außerhalb des Geltungsbereiches, da diese, gemäß der Aussage im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, eher der „Grünzäsur“ zwischen der Ortsrand-Bebauung und der Sondernutzung dienen soll und für diesen Zweck derzeit nicht zur Verfügung steht.

Im Westen überschreitet die Sondergebiets-Ausweisung des Bebauungsplan-Entwurfes die im Flächennutzungsplan vorgenommene Abgrenzung. Hier wurde zwischenzeitlich die Erweiterung einer Produktions- und Lagerhalle des Weingutes realisiert, so dass es folgerichtig erscheint, auch diesen Bereich in das „Sondergebiet“ mit einzubeziehen.



Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingut Heitlinger“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (BGBl. S. 65, 68), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.1509), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Unabhängig von den hier zitierten Veröffentlichungen gilt jeweils die letzte Fassung der genannten Gesetze und Verordnungen.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Der bauliche Bestand des Weingutes „Heitlinger“ fügt sich hinsichtlich der Gebäudekubaturen, aber auch der gestalterischen Elemente sowie der realisierten Architektur und der Freiflächengestaltung in das durch topographische Höhenunterschiede und den Weinbau geprägte Landschaftsbild ein.

Ein wesentliches Ziel der planungsrechtlichen Festsetzungen liegt daher in dem Anspruch, dass auch eine bauliche Erweiterung zukünftig diesen Anforderungen des „sich Einfügens“ gerecht wird. Dieses wird insbesondere zum Ausdruck gebracht durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudekubaturen, die Lage der überbaubaren Flächen und durch die Vorgaben zur Ausgestaltung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Grünflächen.

Letztere sollen weniger den Besuchern und Gästen des Weingutes dienen, sondern vielmehr ein verbindendes Element zu den angrenzenden Weinbergen und den Lebensräumen der hier vorzufindenden Arten darstellen.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet Weingut“ ausgewiesen. Schwerpunkte der hier zulässigen Nutzung liegen in der Herstellung und Lagerung, aber auch im Verkauf von Weinen und weinhaltigen Produkten. Ergänzt wird der Nutzungskatalog um die Zulässigkeit von Gastronomie-Betrieben, die mit dem heimischen Weinbau in Verbindung stehen sowie einen Beherbergungs- und Hotel-Betrieb. Letzterer soll, nach Weinproben bzw. nach Veranstaltungen im Gastronomie-Bereich, die Möglichkeit der Übernachtung vor Ort ermöglichen. Im Sinne des Naherholungskonzeptes der Stadt Östringen steht die Angebots-Erweiterung auch in einer Verbindung zum unmittelbar angrenzenden Golfplatz.

Die Formulierungen der zulässigen „Art der baulichen Nutzung“ machen deutlich, dass der Begriff „Gastronomie, Beherbergungs- und Hotel-Betrieb“ nicht in einer Verbindung mit Vergnügungsstätten stehen darf.

Für Bereitschaftspersonen sowie den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter soll es gemäß dem Bebauungsplan-Entwurf möglich sein, auf dem Gelände angemessen zu wohnen, um hierdurch sowohl den Sicherheitsanforderungen, als auch der Überwachung der Produktionsabläufe gerecht werden zu können.

Saison-Arbeitskräfte sind lediglich in dem für einen landwirtschaftlichen Betrieb üblichen Rahmen zulässig.

Das „Sondergebiet“ hält zur nächstgelegenen Wohnbebauung, die strukturell gemäß der BauNVO als „Dorfgebiet“ einzustufen ist, aufgrund der noch vorhandenen „Grünzäsur“, einen ausreichend großen Abstand ein. Immissionschutzrechtliche Konflikte können ausgeschlossen werden, da die Zugangsbereiche des vorhandenen Gastronomie- und des geplanten Hotel-Betriebes, aber auch der Parkplätze des „Sondergebiet“ von der Wohnbebauung abgewandt angeordnet werden. Der gastronomische Betrieb wird auch zukünftig die jetzige Größenordnung innehaben und kann damit als „wohnumfeldverträglich“ angesehen werden. Die durch das Bauleitplanverfahren ermöglichte Erweiterung durch einen Hotel-Neubau wird zwar zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen; aufgrund der vorhandenen direkten Zufahrt von der L 541 hat dieser Umstand jedoch nur geringe Auswirkungen auf die auf den Flurstücken Nr. 10292 und Nr. 10301 vorhandene Wohnbebauung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass, aufgrund des nach wie vor vorhandenen Abstandes des Sondergebiets zum Siedlungsrand, durch die im Bebauungsplan eingeschränkte Größenordnung des Gastronomie- und Hotel-Betriebes, aber auch durch die direkte Erschließung des Plangebietes von der L 542, Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

2. Erschließung der Bauflächen

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt, wie bisher auch, über den bereits teilausgebauten Weg „Am Mühlberg“.

Der Bebauungsplan stellt für eine möglicherweise erforderliche Verbreiterung des Weges (zukünftige Wegbreite 5,50 m) die Flächen zur Verfügung. Damit kann zukünftig auch der Begegnungsfall LKW – PKW abgebildet werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf gibt die Flächen vor, auf denen die erforderlichen PKW-Parkplätze für die Besucher des Gastronomie- und Hotel-Betriebes vorgehalten werden sollen.

Außerhalb der Flächen können, innerhalb des Sondergebietes, die Parkierungsflächen für die Mitarbeiter frei gewählt werden.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Erweiterung der derzeitigen Nutzung wird, bei einer Vollauslastung, bis zu 150 zusätzliche Fahrbewegungen zur Folge haben. Die vorhandene Einmündung des Erschließungsweges in die L 552 ist aufgrund ihrer Übersichtlichkeit und der unmittelbaren Nähe zum bebauten Ortsrand derzeit kein Unfallschwerpunkt. Sie wird den bestehenden Betriebsabläufen und der Anzahl zu- und abfahrender Fahrzeuge auch zukünftig gerecht werden.

Die Einmündung liegt außerhalb des Plangebietes. Im unmittelbaren Umfeld stehen ausreichend große öffentliche Flächen zur Verfügung, um bei einem eintretenden Bedarf, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt, eine angemessene Aufweitung (evtl. verkürzte Linksabbiegerspur) errichten zu können.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan-Entwurf formuliert eine nicht zu überschreitende Grundflächenzahl sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Im Hinblick auf die letztgenannte Vorgabe wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie einer nicht zu überschreitenden Anzahl an Vollgeschossen verzichtet.

Ein Schwerpunkt der Aussagen des Bebauungsplan-Entwurfes ist die Vorgabe maximal zulässiger Gebäudehöhen – diese orientieren sich an der Zielsetzung, die Gebäude in das Landschaftsbild zu integrieren.

Im östlichen Teil des Plangebietes, wo sich derzeit noch ein älteres Wohnhaus befindet, werden Erweiterungsmöglichkeiten für die Errichtung eines Übernachtungs- bzw. Hotel-Betriebes ausgewiesen. Die hierfür festgesetzte, nicht zu überschreitende Höhe von 188,00 m über NN gewährleistet, bei einer Bestandshöhe des vorgelagerten Geländes von ca. 173,00 m (Parkierungsfläche), dass ein dreigeschossiges Gebäude entstehen kann.

Der Geländeverlauf nördlich des Plangebietes (Hangkante) garantiert durch weit größere Höhen die Einbindung sämtlicher Gebäude in das Landschaftsbild. Dieses gilt für den Betrachter innerhalb des Plangebietes genauso, wie für den sich ergebenden Blick von der gegenüberliegenden Talseite.

Die festgesetzten, nicht zu überschreitenden Gebäudehöhen des westlichen Baufensters orientierten sich an dem baulichen Bestand.

Die Vorgabe nicht zu überschreitender sichtbarer Wandhöhen sowie die innerhalb der „Örtliche Bauvorschriften“ geforderte horizontale Gliederung der Fassaden soll des Weiteren dazu beitragen, dass die entstehenden Gebäudefassaden nicht zu „wuchtig“ in Erscheinung treten und sich damit auch strukturell in das Landschaftsbild einfügen.

Die maximale Höhe einer ungegliederten Wand wird darüber hinaus an der Süd-Seite einer Neubebauung auf 8,50 m begrenzt.

V. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungstrassen.

Der Entwurf der „Örtliche Bauvorschriften“ beinhaltet die Forderung, dass das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser in Zisternen bzw. Retentionsmulden zwischengespeichert und dann dem angrenzenden Grabensystem zugeführt wird.

VI. Belange des Umweltschutzes

Das Sondergebiet „Weingut Heitlinger“ soll sich, auch im Falle einer Erweiterung, durch eine ortsgerechte Ausgestaltung der das Anwesen flankierenden Grünflächen in das Landschaftsbild einfügen. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan im Norden des Plangebietes eine „private Grünfläche“ fest, auf denen zukünftig u. a. auch Weinreben angepflanzt werden sollen. Mit der gleichen Zielsetzung wird im Osten des Plangebietes ein 15,00 m breiter Grünstreifen Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes. Hierdurch soll, unabhängig von der Entscheidung, welcher Nutzung die hieran unmittelbar angrenzenden Flächen zukünftig unterliegen, eine standortgerechte Eingrünung des „Sondergebiet“ gewährleistet werden.

Die weiteren, in das Plangebiet aufgenommenen und als „Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen dienen dem ökologischen Ausgleich bzw. sollen neue Lebensräume für die im Plangebiet vorzufindenden Arten darstellen.

Die Stadt Östringen hat, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a BauGB, einen Umweltbericht erarbeiten lassen. Die aus dem Bericht und der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung heraus abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes. Zu diesem Zwecke wurde durch den Gemeinderat nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit der Beschluss gefasst, das Plangebiet um die Flurstücke Nr. 10226, Nr. 10226/1 und Nr. 10239 zu erweitern.

Ein Schwerpunkt der Ausweisungen außerhalb des „Sondergebiet“ ist, als CEF-Maßnahme, die Ausbildung von Ersatzhabitaten für die auf den bisher noch unbebauten Freiflächen des „Sondergebiet“ vorzufindenden Zauneidechsen.

Die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden unter den Ziffern 6.1. bis 6.5. der Schriftlichen Festsetzungen detailliert beschrieben. Sie beinhalten u. a. auch die Umwandlung von Ackerflächen zu einer Streuobstwiese sowie das Anlegen einer Heckenstruktur auf den Flurstücken Nr. 10226 und Nr. 10226/1.

Diese Maßnahmen stehen in direkter Verbindung mit der standortgerechten Bepflanzung entlang des hieran angrenzenden Grabens, dessen Bewuchs ebenfalls unter Schutz gestellt wird.

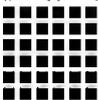
Im Zuge der Genehmigung der im Jahre 2012 neu erstellten Lager- und Produktionshalle wurden zwischen dem Landratsamt Karlsruhe, als Genehmigungsbehörde, und dem Bauherrn Ausgleichsmaßnahmen verbindlich vereinbart. Diese werden, einschließlich der Vorgaben zum Artenschutz, zum überwiegenden Teil verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Reduzierung der Bepflanzung auf der Fläche zwischen der westlichen Gebäudekante und dem Feldweg soll außerhalb des Plangebietes kompensiert werden durch das Anpflanzen von vier hochstämmigen Einzelbäumen im Bereich der Halle des ehemaligen Reithofes.

In diesem Zusammenhang wird auf das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Grünordnungsplan/Umweltbericht verwiesen, nach dem sich, bei Durchführung sämtlicher Maßnahmen, schutzgutübergreifend eine Überkompensation ergeben wird.

VII. Flächenbilanz

Sondergebiet „Weingut Heitlinger“	ca. 1,22 ha
private Grünfläche	ca. 0,84 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,16 ha
<u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>ca. 0,23 ha</u>
Gesamtfläche	ca. 2,45 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 19.11.2012; ergänzt : 26.02.2013, 13.05.2013 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt



Stadt Östringen

Umweltbericht incl. Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan „Weingut Heitlinger“
in Östringen OT Tiefenbach



Stand 18. Februar 2013



Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
St.-Peter-Straße 2 . 69126 Heidelberg . t 06221 3950590 . f 06221 3950580
info@bioplan-landschaft.de . www.bioplan-landschaft.de

**Umweltbericht und Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan
„Weingut Weitlinger“ in Östringen**

Auftraggeber: Stadt Östringen

Auftragnehmer: BIOPLAN-Gesellschaft für Landschafts-
ökologie und Umweltplanung
St.Peter-Str. 2
69126 Heidelberg

Telefon: 0 6221 / 39505901
Telefax: 0 6221 / 3950580

Internet: www.bioplan-landschaft.de
E-Mail: info@bioplan-landschaft.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bärbel Schlosser
Dipl.-Ing. Corinna Graus
Dipl.-Biol. Philipp Kremer

Inhaltsverzeichnis

1.0	Umweltbericht.....	3
1.1	Einleitung.....	3
1.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	4
1.2.1	Schutzgut Boden	4
1.2.2	Schutzgut Wasser	6
1.2.3	Schutzgut Klima / Luft.....	7
1.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	7
1.2.4.1	Biotope	7
1.2.4.2	Artenschutz / Fauna	8
1.2.4.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	10
1.2.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	10
1.2.6	Schutzgut Mensch	11
1.2.7	Kultur- und Sachgüter.....	11
1.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	11
1.2.9	Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Erheblichkeit des Eingriffs	12
1.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	13
1.3.1	Schutzgut Boden	13
1.3.2	Schutzgut Wasser	13
1.3.3	Schutzgut Klima/ Luft.....	14
1.3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	14
1.3.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	16
1.3.6	Schutzgut Mensch	16
1.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	16
1.5	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	16
1.6	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	16
1.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)	18
2.0	Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	20
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
2.1.1	Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB).....	20
2.1.2	Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB).....	20
2.1.3	Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 b BauGB).....	21
2.1.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB).....	21
2.1.5	Weitere Maßnahmen zum Artenschutz.....	23
3.0	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	26
3.1	Methodisches Vorgehen zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich	26
3.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	27
3.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden	31
3.4	Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen	35

Tabellen- / Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Bewertung der Böden im Planungsgebiet.....	5
Tabelle 2:	Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.....	12
Tabelle 3:	Artenverwendungsliste	25
Tabelle 4:	Biotopbewertung des Bestandes	28
Tabelle 5:	Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung	29
Tabelle 6:	Bestandsbewertung Boden	32
Tabelle 7:	Bodenbewertung Planung.....	33
Tabelle 8:	Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs.....	36
Tabelle 9:	Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs.....	37

Kartenverzeichnis

Anlage 1	Bestandsplan	M 1 : 1.000
Anlage 2	Maßnahmenplan	M 1 : 1.000

1.0 Umweltbericht

1.1 Einleitung

rechtliche Grundlage	Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)
Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	<p>Etwa 120 m westlich des Siedlungsrandes von Tiefenbach besteht das Weingut Heitlinger. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingut Heitlinger“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestandserhalt und eine Erweiterung im Osten geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit zum Einen die bereits durch die bestehende Weingutnutzung und Erschließungsstraße bebauten Flächen. Zum Anderen die bisher landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Planung weist folgende Festsetzungen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich des Bebauungsplans: 2,46 ha • Bereits bebaute Flächen: 1,34 ha, davon Verkehrsflächen: 0,16 ha • Flächige Pflanzgebote auf privaten Grünflächen • Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen • Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,7 ha) • Öffentliche Grünflächen (0,23 ha) • Pflanzbindungen.
Darstellung der für den Bauleitplan geltenden Ziele des Umweltschutzes	Beim Planungsgebiet „Weingut Heitlinger“ sind die üblichen Rechtsgrundlagen wie BauGB, BNatSchG, BBodSchG, WHG, WG und Regionalplan für die Ziele des Umweltschutzes von Belang. Die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, wird in den folgenden Kapiteln dargestellt.
Beschreibung der Prüfmethode Abgrenzung	Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (textliche Erläuterung).
Umweltbericht	<p>Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern verbal abgehandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Bestandsaufnahme und -bewertung (siehe Kap. 1.2) ⇒ Auswirkungen (siehe Kap.1.3) ⇒ Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation (siehe Kap. 1.3, 2.0 und 3.0) ⇒ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (siehe Kap. 1.4)
Eingriffs-Ausgleichs-	Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bilanzierung	orientiert sich an der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsflächenbedarfs in der Eingriffsregelung“ ¹ . Die Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ² . Bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wird eine verbale Argumentation mit tabellarischer Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet (siehe Tabelle 8).
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

anlagebedingte Wirkfaktoren	Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen ⇒ Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild ungünstig aus. ⇒ Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirken v. a. auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie auf das Landschaftsbild ungünstig. Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.
baubedingte Wirkfaktoren	Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung).
betriebsbedingte Wirkfaktoren	Durch die An- und Abfahrt von zukünftigen Besuchern des Hotels sowie der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist eine gewisse Zunahme der Lärmemissionen zu erwarten.

1.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

1.2.1 Schutzgut Boden

Bestand Bebaute Flächen	Etwa die Hälfte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird derzeit bereits durch das bestehende Weingut beansprucht. Die durch die vorhandenen Gebäude, Parkpatz- und Außenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind durch die vorhandenen Versiegelungen und anthropogene Überformungen stark vorbelastet und besitzen daher nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.
Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen	Die folgende Bestandsbeschreibung und -bewertung bezieht sich daher ausschließlich auf die noch unbebauten Grundstücksflächen im Osten des Planungsgebietes sowie den derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

² Umweltministerium Baden Württemberg, 2006: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ausgleichsflächen.

Geologie

Geologisches Ausgangsmaterial der Böden ist der Mittlere Keuper (Rote Mergel und Schilfsandstein). Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) gibt im Bereich des Planungsgebiets und Umgebung die Bodenart schwerer Lehm an. Der Boden wird bezüglich der Bodenfunktionen in Anlehnung an Heft 31 Luft-Boden-Abfall des Umweltministeriums³ folgendermaßen bewertet:

Tabelle 1: Bewertung der Böden im Planungsgebiet						
Bodenart / Klassenzeichen	überw. Nutzung	Bewertung der Bodenfunktion				Bewertung ⁴
		NatVeg	KuPfla	AKiWas	FiPu	
Erweiterungsfläche (Eingriffsfläche)						
Schwerer Lehm LT 4 V	Grünland, Brache	- (< 4)	3	3 / (2)	4	mittel
Flächen im Geltungsbereich auf denen kein Eingriff in das Schutzgut Boden stattfindet						
Stark lehmiger Sand SL 4 Lö	Acker	- (< 4)	3	4	4	hoch
Lösslehm L 4 Lö	Acker	- (< 4)	4	3	4	hoch
Schwerer Lehm LT 4 V	Brache mit Wal- nussbäumen	- (< 4)	3	3	4	mittel
		Bodenfunktionen:			Bewertungsklassen:	
		NatVeg = Standort für natürliche Vegetation			5 = sehr hoch	
		KuPfla = natürliche Fruchtbarkeit (Standort für Kulturpflanzen)			4 = hoch	
		AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf			3 = mittel	
		FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe			2 = gering	
					1 = sehr gering	

Bewertung

Die Böden im Erweiterungsbereich des Weingutes besitzen eine mittlere Bedeutung für den Bodenschutz.

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches auf denen kein Eingriff in das Schutzgut Boden stattfindet (geplante Pflanzgebietsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) besitzen zum Teil hohe Leistungsfähigkeiten.

Empfindlichkeit

Der natürlich anstehende Boden ist gegenüber Versiegelung, Verlagerung und Abgrabung hoch empfindlich. Bindige Böden, wie der im Eingriffsbereich vorhandene schwere Lehm Boden, ist zudem hoch empfindlich gegenüber Verdichtungen.

Vorbelastung

Die vorhandene Weingutnutzung und damit einhergehende anthropogene Überformung der Böden (Versiegelungen, Überbauung, Verdichtung etc.)

³ **Umweltministerium Baden-Württemberg**, 1995: Luft – Boden – Abfall, Heft 31; Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren

⁴ Hinweis: Auf die Einrechnung der Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ in die Bodenbewertung wird gemäß o. g. Verfahren verzichtet. Sie ist separat zu behandeln.

auf etwa der Hälfte des Geltungsbereichs stellt eine hohe Vorbelastung für das Schutzgut Boden im Planungsgebiet dar.

Auswirkungen Durch die Umsetzung der Erweiterung des Weingutes werden etwa 675 m² Böden neu versiegelt. Selbst wenn der Boden nach der Baumaßnahme wieder aufgebracht wird, ist das ursprüngliche Bodengefüge nicht wieder herzustellen. Auf den Flächen, auf denen kein direkter Eingriff in das Bodengefüge vorgenommen wird, entstehen häufig Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen.

1.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser Situation Ständig Wasser führende Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Südlich der Zufahrtsstraße besteht ein periodisch wasserführender Graben, welcher zum Teil mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt ist. Der Graben liegt in der Verlängerung des sogenannten „Mühlhölchchen“, ein von Tiefenbach kommend in Richtung Odenheim ansteigender Hohlweg. Westlich des Planungsgebietes ist dieser als § 32- Biotop ausgewiesen (vgl. Kap. 1.2.4.3). Südlich der Erweiterungsfläche wird der Graben unter der L 552 durchgeführt und wird etwa 90 m südöstlich der L 552 in den Katzbach geleitet.

Bewertung/ Empfindlichkeit Der Graben besitzt für das Schutzgut Oberflächenwasser eine geringe Bedeutung. Er liegt zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ist jedoch von der Erweiterung nicht betroffen und daher nicht empfindlich gegenüber der Umsetzung der Planung.

Grundwasser Bebaute Flächen Die bereits bebauten Flächen sind zum größten Teil versiegelt und besitzen daher keine Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Unbebaute Flächen (Eingriffsfläche) Die folgende Bestandsbeschreibung und -bewertung bezieht sich daher ausschließlich auf die noch unbebaute Erweiterungsfläche (Eingriffsfläche) im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Hydrogeologie Der geologische Untergrund wird im Erweiterungsbereich durch die Gesteine des Mittleren Keuper (rote Mergel und Schilfsandstein) gebildet. Der rote Mergel ist hydrogeologisch als Grundwassergeringleiter einzustufen, die Schilfsandsteinformation als wenig ergiebiger Kluffgrundwasserleiter. Die Deckschicht besteht im Bereich der Eingriffsfläche aus schwerem Lehmboden. Dieser besitzt eine hohe Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen und ist zudem nur gering wasserdurchlässig.

Bewertung Die Grundwasserneubildung besitzt daher im Eingriffsgebiet nur eine geringe Bedeutung.

WSG Das Planungsgebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Grundwasserflurabstand Genaue Daten über den Grundwasserflurabstand liegen derzeit nicht vor.

Empfindlichkeit Aufgrund der vorhandenen geringen Durchlässigkeit der Deckschicht und des Untergrunds sowie der hohen Filter- und Pufferfähigkeiten des Bodens gegenüber Schadstoffen (vgl. Kap.1.2.1) ist das Schutzgut Grundwasser wenig empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen oder Versiegelungen.

Auswirkungen Es sind keine erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten. Allerdings ist mit einer gewissen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen, da durch die Umsetzung der Planung Flächen versiegelt werden und das anfallende Niederschlagswasser nicht im gewohnten Maße versickern bzw. verdunsten kann. Die Planung sieht vor, das anfallende Dachwasser in Zisternen einzuleiten und den Überlauf an den oben genannten Graben anzuschließen.

1.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bestand
Bebaute Flächen Etwa die Hälfte der Planungsgebietsfläche ist derzeit durch das Weingut bebaut. Die bereits durch Gebäude, Wege, Stellplätze etc. versiegelten Flächen am Hangfuß besitzen keine Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum sondern stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Klima dar.

Unbebaute Flächen
(Eingriffsfläche) Die noch unbebauten Flächen im Osten des Planungsgebietes besitzen kleinklimatisch eine gewisse Ausgleichsfunktion, da sich die Grünlandfläche bzw. die mit einer Ruderalflur bewachsenen Hangfläche nicht so stark wie die bereits versiegelten Flächen der Weingutbebauung aufheizen. Zudem fungieren sie in siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen als Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftabflussflächen. Die in höheren Lagen produzierte Kaltluft fließt gemäß dem Gefälle Richtung Katzachtal ab.

Bewertung /
Empfindlichkeit Aufgrund der Lage der Planungsgebietsfläche talabwärts von Tiefenbach sowie der vorhandenen Vorbelastung durch die bereits bebauten Areale kommt der Planungsgebietsfläche jedoch eine geringe Bedeutung für das Siedlungsklima von Tiefenbach zu. Das Siedlungsklima von Tiefenbach ist kaum empfindlich gegenüber der Umsetzung der Planung.

Auswirkungen Das ursprüngliche Kleinklima der bisher unbebauten Flächen im Osten des Planungsgebietes ändert sich durch die Bebauung. Die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Entstehung von Kalt- oder Frischluft bei, sondern bildet ihrerseits eine Wärmeinsel. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Tiefenbach zu erwarten.

1.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

1.2.4.1 Biotope

Situation Das Planungsgebiet liegt etwa 120 m westlich des bebauten Ortsrands von Tiefenbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben den bereits bebauten Flächen (etwa 55 %), die nördlich an die bestehende Bebauung angrenzende Hangbereiche, die derzeit als Grünland genutzte Erweiterungsfläche im Osten (etwa 7 %), sowie der südlich der Zufahrtsstraße gelegene Graben und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (etwa 26 %).

Bestand
Bebaute Flächen / Zufahrtsstraße Der größte Teil der geplanten Sondergebietsbauflächen werden derzeit durch die Gebäude, Stellplatzflächen und Außenanlagen des Weinguts eingenommen. Die vorhandenen Grünflächen um die Gebäude sind gärtner-

	risch angelegt und intensiv gepflegt. Nördlich begrenzt eine steile Geländekante die Bebauung des Weingutes. Im Süden schließt sich die Zufahrtsstraße an das Weingutareal an.
Graben	Südlich der Zufahrtsstraße besteht ein periodisch wasserführender Graben, welcher zum Teil mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt ist. Der Graben liegt in der Verlängerung des sogenannten „Mühlhölchen“, ein von Tiefenbach kommend in Richtung Odenheim ansteigender Hohlweg. Westlich des Planungsgebietes ist dieser als § 32-Biotop ausgewiesen (vgl. Kap. 1.2.4.3).
Erweiterungsfläche	Die geplante Erweiterungsfläche im Osten des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Randbereiche und Böschungen sind stark ruderalisiert und durch Brombeeraufwuchs geprägt.
Hangbereiche	Der nördlich an die bestehende Bebauung angrenzende Hang ist terrassiert (ehemaliger Weinberg) und mit einer grasreichen Ruderalflur bewachsen. Auf den jeweiligen Terrassenböschungen hat sich durch die fehlende Pflege ein Brombeerbestand entwickelt.
Bewertung Bestand	Die auf der Eingriffsfläche vorkommenden Biotoptypen sind nach Biotopwertverfahren folgendermaßen einzustufen: <ul style="list-style-type: none"> • Stufe IV (hoch) Gebüsch mittlerer Standorte • Stufe III (mittel) Ruderalflur, Brombeergestrüpp, Fettwiese • Stufe II (gering) Acker, Garten • Stufe I (sehr gering) versiegelte Flächen
Empfindlichkeit	Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. I. d. R. sind jedoch hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig, u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln.
Auswirkungen	Durch die Umsetzung der Planung werden vor allem die als Grünland genutzten Flächen im Osten überbaut. Daneben wird der derzeit mit einer Ruderalvegetation bewachsene terrassierte Hang einer extensiven Weinbergnutzung zugeführt. Der Biotopkomplex aus Wiese und Ruderalvegetation wird zerstört. Die Gehölzbestände entlang des Grabens bleiben erhalten und werden durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern erweitert. Durch die Umwandlung von Ackerflächen in Streuwiese findet eine großflächige Aufwertung statt.

1.2.4.2 Artenschutz / Fauna

Übersichtsbegehung	Im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "Weingut Heitlinger" in Östringen wurde am 13.12.2012 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Zusammenfassend kommt die „Artenschutzrechtliche Voruntersuchung mit Worst-Case Betrachtung“ ⁵ von Dipl.-Biol. P. Kremer (BIOPLAN) zu folgenden Ergebnissen:
--------------------	---

⁵ **BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie, 2013:** Artenschutzrechtliche Voruntersuchung mit „Worst-Case Betrachtung“ zum Bebauungsplan „Weingut Heitlinger“ in Östringen OT Tiefenbach

Reptilien

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Reptilienarten im Planungsgebiet ist prinzipiell möglich. Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) braucht offene Habitatstrukturen mit Versteck-, Eiablage- und Sonnmöglichkeiten. Diese sind im gesamten Bereich mit Grünstrukturen vorhanden. Die schwerpunktmäßig am besten geeigneten Bereiche finden sich entlang der südexponierten Böschungen und ehemaligen Weinbergterrassen. Durch die Nutzungsaufgabe vor mehr als 5 Jahren hat sich die Qualität des Habitats für Zauneidechsen sicherlich zunächst verbessert, ist aber aufgrund der aufkommenden Sukzession (v.a. Brombeerdominanzbestand) tendenziell abnehmend.

Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) notwendig (vgl. Kap. 2.1.4, 2.1.5).

Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden bei Beachtung der in Kapitel 2.1.4 und 2.1.5 genannten Maßnahmen nicht ausgelöst.

Brutvögel

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG besonders geschützt.

Das Untersuchungsgebiet kommt vor allem für regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen (Gebäude, Höhlen- Baum- und Heckenbrüter) in Betracht, bei denen von einer Verlagerung im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgegangen werden kann. Für die Arten sind besonders das unbewohnte Gebäude und der dazugehörige Garten (mit einigen Nistkästen) und die Gehölzbestände sowie die Strukturvielfalt der angrenzenden Bereiche von Bedeutung.

Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) notwendig (vgl. Kap. 2.1.4, 2.1.5).

Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden bei Beachtung der in Kapitel 2.1.4 und 2.1.5) genannten Maßnahmen nicht ausgelöst.

Fledermäuse

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Fledermausarten ist prinzipiell möglich. Im Untersuchungsgebiet sind jedoch aufgrund fehlender Strukturen wie älterer Baumhöhlen oder größeren Rindenspalten keine Wochenstuben oder Winterquartiere zu erwarten. Auch am Gebäude konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermausquartieren gefunden werden. Das Vorkommen einzelner Hangplätze ist jedoch wahrscheinlich. Das Grünland eignet sich als Jagdrevier, die Gehölzsäume dienen als Leitstrukturen. Der anlagebedingte Flächenverlust zieht allenfalls eine geringe Verringerung an Jagdhabitat nach sich,

welcher aber durch ein Ausweichen in die strukturreiche Umgebung beglichen werden kann.

Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) notwendig (vgl. Kap. 2.1.4, 2.1.5).

Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden bei Beachtung der in Kapitel 2.1.4 und 2.1.5 genannten Maßnahmen nicht ausgelöst.

1.2.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

LSG / NSG / NATURA 2000	Von der Umsetzung der Planung sind keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie keine NATURA-2000-Gebiete direkt betroffen.
Umgebung	Etwa 200 m nördlich des Planungsgebietes liegt das 1.773 ha große FFH-Gebiet [6818-342] „Kraichgau Sinsheim“. Schutzziele sind die Laubwälder und Grünlandflächen im Kraichgau. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.
§ 32-Biotop	Das Biotop Nr. 68182151129 „Feldhecken Neusatz 2“ grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das östliche Ende der Schlehenhecke ragt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Lage innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Bestandserhalt gesichert.
Umgebung	In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich folgende nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop:
	<ul style="list-style-type: none"> - Biotopnr. 68182151128: „Feldhecke Neusatz 1“ - Biotopnr. 68182151180: „Mühlhölchen“.
Auswirkungen	Es sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf nach § 32 NatSchG „besonders geschützte Biotop“ zu erwarten.

1.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Situation	Die Planungsgebietsfläche ist derzeit durch die vorhandene Bebauung des Weingutes auf der relativ ebenen Talfläche sowie den nördlich angrenzenden steilen Hangflächen geprägt. Zwischen dem Weingut und dem bebauten Ortsrand besteht derzeit eine etwa 120 m breite landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die nördlich anschließenden steilen, zum Teil terrassierten Hangflächen werden überwiegend weinbaulich genutzt. Der bewaldete Bergrücken stellt eine natürliche Raumkante dar. Die flach geneigten Hangflächen des Ripperg südwestlich des Planungsgebietes werden dagegen überwiegend ackerbaulich genutzt. Die flachhügelige Lösslandschaft südlich der L 552 ist durch eine weitläufige Golfplatznutzung geprägt.
Vorbelastung	Die vorhandenen anthropogenen Überformungen im Planungsgebiet

	(Weingut) sowie in der Umgebung (Siedlungsrand, Landstraße, Golfplatznutzung) stellen Vorbelastungen für das Schutzgut Landschaftsbild dar.
Bewertung / Empfindlichkeit	Das Planungsgebiet besitzt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und ist aufgrund der exponierten Ortsrandlage hoch empfindlich gegenüber der Umsetzung der Planung.
Auswirkungen	Durch die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Weinguts wird optisch die Lücke zwischen dem Weingut und dem bebauten Ortsrand fast geschlossen. Es verbleibt eine kleine „Grünzäsur“ von etwa 50 m zwischen der Ortsrandbebauung und der Sondergebietsnutzung. Das bisher etwas außerhalb der Ortsrandlage gelegene Weingut markiert nach Umsetzung der Planung den Ortseingang. Bei einer ansprechenden Eingrünung des Gebiets bzw. Ausgestaltung der Außenanlagen des Weinguts sowie der Einbindung der Gebäude in die durch topographische Höhenunterschiede geprägte Landschaft sind jedoch keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

1.2.6 Schutzgut Mensch

Erholung

Das seit Jahrzehnten bestehende Weingut Heitlinger ist mit der Eigenvermarktung seiner Produkte sowie der hieraus entwickelten Gastronomie ein Schwerpunkt der Naherholungskonzeption von der Stadt Östringen. Das Weingut stellt in Verbindung mit den anderen freizeitrelevanten Einrichtungen in der Umgebung wie z.B. der Golfplatz von Tiefenbach und dem Wellness- und Tagungshotel „Kreuzberghof“ einen überregionalen Anziehungspunkt für Erholungs- und Freizeitsuchende dar.

In der Umgebung des Weinguts besteht ein umfangreiches Rad- und Wanderwegnetz. Der vom Odenwaldklub ausgewiesene Pfalz-Kraichgau-Weg führt direkt an dem Weingut vorbei.

Dem Planungsgebiet kommt somit eine hohe Bedeutung für die Naherholung zu.

Lärm / Wohnumfeld

U.U. ist eine geringe Zunahme der Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung durch an- und abfahrende Fahrzeuge der Besucher des Sondergebiets zu erwarten. Aufgrund des Abstands zu dem bebauten Ortsrand ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

1.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet oder dessen Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt. Störende Einflüsse auf Kultur- oder Sachgüter sind nicht zu erwarten.

1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

1.2.9 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Erheblichkeit des Eingriffs

Bestandsbewertung Aus der nachfolgenden Tabelle 2 kann die Einstufung der Schutzgüter im Planungsgebiet ersehen werden. Daraus geht hervor, dass diese überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind.

Erheblichkeit Aus der Überlagerung der Bestandsbewertung mit der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffintensität die potentielle Beeinträchtigung eines Schutzgutes. Diese gibt Auskunft darüber, ob ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne erheblich ist.

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs				
Schutzgut	Bestandsbewertung	Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben	pot. Beeinträchtigung durch das Vorhaben	Erheblichkeit des Eingriffs
Boden Bestehende Siedlungsflächen	○	○	○	geringe Erheblichkeit
Natürliche Böden	⊙	●	●	hohe Erheblichkeit
Wasser	○	○	○	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	○	○	○	geringe Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere Bestehende Siedlungsflächen	○	○	○	geringe Erheblichkeit
Erweiterungsfläche (kleinflächig)	⊙	●	●	hohe Erheblichkeit
Landschaftsbild	⊙	●	⊙	mittlere Erheblichkeit
Erholung / Wohnumfeld	⊙	○	○	geringe Erheblichkeit

Zeichenerklärung zu Tab. 2:

- = hoch
- ⊙ = mittel
- = gering

1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

Minimierung /
Kompensation

Die größtmögliche Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs im Baugebiet hat Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen.

Die folgenden Maßnahmen dienen zur Vermeidung, Minimierung- und Kompensation von nachteiligen Auswirkungen⁶:

1.3.1 Schutzgut Boden

Minimierung

Boden ist ein nicht vermehrbares und nicht wieder herstellbares Gut. Daher sind Eingriffe in den Boden grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Der Anteil an überbauter Fläche ist möglichst gering zu halten, der Boden ist schonend zu behandeln (unnötige Umlagerungen und Verdichtungen vermeiden). Folgende bodenbezogenen Minimierungsmaßnahmen sind in die Baugebietsplanung eingeflossen (siehe auch Kap. 2.0):

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten und Zuwegungen dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebildet werden
- Festsetzung von sonstigen privaten Grünflächen, diese sind gärtnerisch zu nutzen, Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen Einfriedungen und Rebbefestigungen (Begrenzung der Versiegelung)
- Hinweise zum Bodenschutz in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Kompensation

Bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen wie Bodenentsiegelung oder -rekultivierung sind derzeit nicht möglich.

Schutzgutübergreifende
Kompensation

Unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Kompensation beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ist der Eingriff in das Schutzgut Boden voll kompensiert (vgl. Kap.3.3).

1.3.2 Schutzgut Wasser

Minimierung

Wie beim Boden hat auch hier der sparsame Umgang mit der Fläche Priorität (s.o.). Folgende wasserbezogenen Festsetzungen dienen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser (siehe auch Kap. 2.0):

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten und Zuwegungen dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebildet werden
- Festsetzung von sonstigen privaten Grünflächen, diese sind gärtnerisch zu nutzen, Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen Einfriedungen und Rebbefestigungen (Offenhalten versickerungsfähiger Böden)
- Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser ist in Zister-

⁶ Hinweis: Die jeweiligen Maßnahmen wirken sich positiv auf die in Klammern angegebenen Schutzgüter aus.

nen einzuleiten und der Überlauf an das im Plangebiet vorhandene Grabensystem anzuschließen.

Kompensation Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch die oben genannten Maßnahmen weitestgehend minimiert. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Minimierung und Kompensation Die Neuanpflanzung von Gehölzen wirkt sich positiv auf das lokale Mikroklima aus. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird dadurch vermindert. Es sind keine weiteren klimaspezifischen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

1.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Minimierung Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von Einzelpflanzgeboten auf privaten Grundstücksflächen (Stellplatzbäume, Straßenbegleitende Bäume)
- Festsetzung von sonstigen privaten Grünflächen, diese sind gärtnerisch zu nutzen, Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen Einfriedungen und Rebbefestigungen, dadurch Begrenzung der Versiegelung
- Festsetzung von Pflanzbindungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- Ausschluss von Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht (Vermeidung der Irritation von nachtaktiven Tieren)
- Anregung zur Dach- und Fassadenbegrünung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Kompensation Folgende Maßnahmen dienen der internen Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere:

- Anlage eines 6 m breiten Streuobststreifen mit hochstämmigen Kirschbäumen und Wiesenansaat (Pflanzgebot A 1)
- Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot A 2)
- Anlage einer Streuobstwiese (Maßnahme M 3.1)
- Entwicklung einer Hecke mit Krautsaum (Maßnahme M 3.2)
- Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren und künstlichen Nisthilfen für Vögel.

Beurteilung der Kompensation Unter Beachtung der oben genannten Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere im naturschutzrechtlichen Sinn kompensiert.

Artenschutz Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Zauneidechsen

Bauzeitenregelung	Bei Eingriffen in den Boden ist darauf zu achten, dass diese Arbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivitätszeit der Zauneidechsen stattfinden (siehe Abschnitt 7.0), damit diese gegebenenfalls von selbst flüchten können. Werden Eingriffe in den Boden von Ende März bis Anfang Mai oder von Anfang September bis Anfang Oktober bei mind. 15 °C und Sonnenschein durchgeführt, können Eidechsen von selbst flüchten und Gelege werden nicht zerstört.
CEF-Maßnahmen – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	Zudem sind vor Beginn des Eingriffs folgende Maßnahmen umzusetzen: <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung zusätzlicher Habitate (Maßnahme M 1) • Optimierung bestehender Habitate (Maßnahme M 2) • Vergrämung / Anlockung in angrenzende aufgewerte Habitate

Brutvögel

Bauzeitenregelung	Baumfällungen sowie der Abriss von Gebäuden sind nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.
Ökologische Baubegleitung	Sollte ein Gebäudeabriss während der Aktivitätszeit der Brutvögel notwendig sein, so ist durch eine kurzfristige Untersuchung des Gebäudes, sowie durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.
CEF-Maßnahmen – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	Um den Wegfall potenzieller Brutmöglichkeiten zu ersetzen, sind die folgenden künstlichen Nisthilfen vor Beginn der Maßnahmen fachgerecht in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten: <ul style="list-style-type: none"> • 2 x Sperlingskoloniekästen (Anbringung an Gebäuden) • 2 x Nischenbrüter- / Halbhöhlenkästen • 2 x Höhlenbrüterkästen, 26 mm Flugloch • 2 x Höhlenbrüterkästen, 32 mm Flugloch • 2 x Höhlenbrüterkästen, 34 mm Flugloch <p>Aufgrund der Siedlungsnähe sind entsprechende Kästen mit Katzen- / Marderschutz obligatorisch</p>

Fledermäuse

Bauzeitenregelung	Baumfällungen sowie der Abriss von Gebäuden sind nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen, siehe Abschnitt.
Ökologische Baubegleitung	Sollte ein Gebäudeabriss während der Aktivitätszeit der Fledermäuse notwendig sein, so ist durch eine kurzfristige Untersuchung des Gebäudes, sowie durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.
CEF-Maßnahmen – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	Um den Wegfall potenzieller Quartiere zu ersetzen, sind die folgenden künstliche Fledermausquartiere vor Beginn des Eingriffs fachgerecht in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten: <ul style="list-style-type: none"> • 3 x Fledermaushöhle • 3 x Fledermausflachkasten

1.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Minimierung /
Kompensation

Die Begrenzung der Gebäudehöhe, die Regelungen zur Dachgestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen sowie die Eingrünung des Gebietes durch die Ausweisung von privaten Grünflächen mit extensiver Weinbaunutzung, Pflanzung einer Baureihe im Osten dienen der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild. Durch die Anlage einer Streuobstwiese und die Erweiterung der vorhandenen Heckenstruktur entlang des Grabens findet eine Aufwertung des Landschaftsbildes statt.

Beurteilung der
Kompensation

Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinn neu gestaltet.

1.3.6 Schutzgut Mensch

Minimierung

Die vorgenannten Maßnahmen zur visuellen Einbindung ins Landschaftsbild tragen zur besseren Verträglichkeit des Baugebietes bei.

1.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind bei keinem der Schutzgüter wesentliche Veränderungen zu erwarten.

1.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Standortalternativen /
Planungsvarianten

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Erweiterungsfläche im Osten, um die bauplanerische Regelung bereits bebauter Flächen handelt, wurden keine sich wesentlich unterscheidenden Planungsvarianten erarbeitet.

1.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen:

Pflanzgebote und
Pflanzbindungen im
Baugebiet

ein Jahr nach Baugebietsumsetzung:

- Kontrolle der Maßnahmenumsetzung und der Anwuchsergebnisse der Pflanzgebote
- Kontrolle der Einhaltung der Pflanzbindungen
- danach regelmäßige Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzbindungen in 2 – 3 jährlichen Abständen

sonstige baurechtliche
Bestimmungen

- Allgemein sind Umsetzung und Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen in 2 – 3 jährlichen Abständen zu kontrollieren.

Monitoring

- Für die CEF-Maßnahmen ist ein jährliches Monitoring über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren durchzuführen. Ggf. sind lenkende Maßnahmen zu treffen.

1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Planung:	Etwa 120 m westlich des Siedlungsrandes von Tiefenbach besteht seit Jahrzehnten das Weingut Heitlinger. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingut Heitlinger“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestandserhalt und eine Erweiterung im Osten geschaffen werden. Das Planungsgebiet umfasst etwa 2,46 ha, wobei etwa 1,4 ha bereits bebaut sind.
Bestandsbewertung:	Ein Großteil der geplanten Baufläche ist bereits durch die vorhandenen Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Grünanlagen bebaut. Die geplante Erweiterungsfläche im Osten des Planungsgebietes wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der sich nördlich daran anschließende ehemalige Weinberg ist mit einer grasreichen Ruderalflur bewachsen, welche vor allem in den steilen Böschungsbereichen durch Brombeere überwuchert ist. Die Schutzgüter sind im Planungsgebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Boden:	Im Zuge der Umsetzung der Erweiterung des Weingutes werden etwa 675 m ² bisher landwirtschaftlich genutzte Böden neu versiegelt.
Schutzgut Wasser:	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Allerdings ist mit einer gewissen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen, da durch die Umsetzung der Planung Flächen versiegelt werden und das anfallende Niederschlagswasser nicht im gewohnten Maße versickern bzw. verdunsten kann.
Schutzgut Klima / Luft:	Durch die Überbauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen kleinklimatische Veränderungen wie z.B. Reduzierung der Luftfeuchte und verstärkte Aufheizung. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Tiefenbach zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere:	Durch die Erweiterung des Weingutes werden überwiegend Grünlandflächen in Anspruch genommen. Die bisherigen Lebensräume und Lebensraumbeziehungen im Bereich der Erweiterungsfläche werden ge- bzw. zerstört.
Artenschutz	Bei Beachtung entsprechender Maßnahmen wird ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst.
Schutzgut Landschaftsbild	Durch die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Weinguts wird optisch die Lücke zwischen dem Weingut und dem bebauten Ortsrand fast geschlossen. Das bisher etwas außerhalb der Ortsrandlage gelegene Weingut markiert nach Umsetzung der Planung den Ortseingang. Bei einer ansprechenden Eingrünung des Gebiets bzw. Ausgestaltung der Außenanlagen des Weinguts sowie der Einbindung der Gebäude in die durch topographische Höhenunterschiede geprägte Landschaft sind jedoch keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf

	das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.
Schutzgut Mensch:	Es sind keine erhebliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder Erholungsnutzung zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	Es sind im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung keine Kulturgüter bekannt, störende Einflüsse auf Sachgüter sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Es sind keine bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
Eingriffs-Ausgleich	Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets sind zum Einen Pflanzgebote auf dem Weingutareal selbst festgesetzt (Obstbaumreihe, Anpflanzung von heimischen Gehölzen). Zum Anderen sind innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Auf diesen ist die Entwicklung einer Streuobstwiese sowie die Anlage einer Hecke mit Krautsaum vorgesehen.
Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:	Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Erweiterungsfläche im Osten, um die bauplanerische Regelung bereits bebauter Flächen handelt, wurden keine sich wesentlich unterscheidenden Planungsvarianten erarbeitet.
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

2.0 Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Aus den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs im Baugebiet entwickelt, die zur Übernahme in den Bebauungsplan empfohlen werden. (siehe auch Anlage 2)

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Allgemeines	Die privaten Grünflächen ohne Pflanzgebote sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Sie sind freizuhalten von jeglichen baulichen Anlagen, ausgenommen sind Einfriedungen und Rebbefestigungen. Zulässig sind Fußwege und kleine befestigte Aufenthaltsbereiche. Die genannten befestigten Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und wasserdurchlässig auszubilden bzw. in angrenzende Grünflächen zu entwässern.
Extensive Weinbergnutzung	Im Maßnahmenplan sind Teilflächen der privaten Grünflächen als „Schauweinberg für extensiven Weinanbau“ gekennzeichnet. Diese Bereiche sind als Schauweinberg mit typischen Strukturen des extensiven Weinbaus anzulegen und entsprechend zu bewirtschaften (vgl. Kap. 2.1.4).

2.1.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Allgemeines	Die Pflanzgebote sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplanes mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 3) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle 3) zu ersetzen.
Einzelbaumpflanzung	Gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan (Anlage 2) sind zur Durchgrünung hochstämmige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle 3) anzupflanzen.
Stellplatzbäume	Die Parkplätze sind mit großkronigen, heimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Artenverwendungsliste (Tabelle 3) zu begrünen. Je 8 PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die rechnerisch ermittelte Zahl ist grundsätzlich aufzurunden. Bei den Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 m ² unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große überfahrbare Baumschutzroste zugelassen werden.
Östliche Eingrünung (Pflanzbot A 1)	Auf dem in Anlage 2 (Maßnahmenplan) dargestellten 6 m breiten Pflanzgebotsstreifen (A 1) entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze, ist eine Baumreihe aus vier hochstämmigen Kirschbäumen (<i>Prunus avium</i> ,

Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und als Extensivwiese zu entwickeln. Der Wiesenstreifen ist 1 – 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Hecke nördlich des Weinguts (Pflanzgebot A 2)

Als Ergänzung der nördlich des Weingutes bestehende Feldhecke (§ 32-Biotop) ist die im Maßnahmenplan als **A 2** ausgewiesene Pflanzgebotfläche mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle 3) Pflanzdichte der Sträucher: mind. 1 Strauch je 2,5 m² Pflanzgebotfläche.

2.1.3 Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Einzelbäume

Die im Maßnahmenplan (Anlage 2) dargestellten Einzelbäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

Abgängige Bäume sind durch hochstämmigen Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle 3) zu ersetzen, Mindeststammumfang 14 – 16 cm.

Flächige Pflanzbindung (B 1)

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze verläuft ein als öffentliche Grünfläche ausgewiesener Entwässerungsgraben. Die entlang des Grabens vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Baum- bzw. Straucharten der Artenverwendungsliste (Tabelle 3) zu ersetzen.

2.1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme

M 1: Ersatzhabitat für Zauneidechsen auf Flst. 10293 (CEF-Maßnahme)

Bestand

Auf dem Flurstück 10293 stehen derzeit 3 relativ junge Walnussbäume und zwei kleinere Apfelbäume. Die Fläche ist mit einer grasreichen Ruderalflur tlw. mit Brombeeraufwuchs bewachsen. Die Böschung am südlichen Flurstücksrand ist mit einer niedrigen Schlehenhecke bewachsen.

Planung

Durch folgende Maßnahmen ist die Fläche als Lebensraum für Zauneidechsen aufzuwerten:

- Rodung der Walnussbäume
- Erhalt der Gehölzstrukturen im Süden des Flurstücks (Schlehe)
- Anlage zweier Eidechsenrefugien a 7 m² mit Sonn- / Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten sowie Eiablageplätzen
- auf dem restlichen Flurstück ist eine Extensivwiese als Jagdhabitat zu entwickeln. Die Mahd erfolgt je nach Wüchsigkeit ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni und hat in zwei Abschnitten zu erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen, es können jedoch alle zwei Jahre ein bis zwei ca. 1 bis 2 m² große Mähguthaufen auf der Fläche verbleiben. Kleinflächig (ca. 4 m²) ist alle zwei Jahre versetzt Oberboden (Vegetationstrag-

schicht, bis zu 10 cm) abzuschleifen oder zu fräsen.

Vergrämung / Anlockung in angrenzende aufgewertete Habitats:

Die betroffene Eingriffsfläche (Flst. 10290) ist durch Reduktion des Struktureichtums (Entnahme von Versteckmöglichkeiten, häufige Mahd) behutsam als Lebensraum zu entwerten, während im Vorlauf die benachbarte Flächen (CEF-Maßnahmenfläche) durch die o.g. Maßnahmen aufgewertet werden.

Maßnahme

M 2: Schauweinberg mit Ersatzhabitaten für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme)

Bestand

Der nördlich an die bestehende Bebauung angrenzende Hang ist terrasiert und mit einer grasreichen Ruderalflur bewachsen. Auf den jeweiligen Terrassenböschungen hat sich durch die fehlende Pflege ein Brombeerbestand entwickelt.

Planung

Schauweinberg M 2.1

Auf der im Maßnahmenplan mit M 2.1 bezeichneten Teilfläche ist ein „Schauweinberg für extensiven Weinanbau“ mit typischen Strukturen des extensiven Weinbaus anzulegen und entsprechend zu bewirtschaften (vgl. auch „Einfache Gutachterliche Empfehlungen“ in der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung⁷). Es ist durch versetzte ein- bis zweischürige Mahd und Tolerierung von einzelnen niedrigen Sträuchern ein lückiges Vegetationsmosaik zu entwickeln.

In den Böschungsbereichen ist der derzeit vorhandene Brombeerdominanzbestand durch Rodung oder häufige Mahd zurückzudrängen. Daneben sind kleinräumige aufwertende Strukturen wie Steinhäufen, Trockenmauern, kleine Abbruchkanten, Totholzstrukturen, Reisighäufen, einzelne niederwüchsige Sträucher, Sandlinsen und frostsichere Verstecke zu schaffen.

Ersatzhabitats M 2.2

Die mit M 2.2 gekennzeichneten Teilflächen nördlich, nordwestlich und nordöstlich des Schauweibergs sind von der Weinnutzung ausgenommen. Die Flächen sind wie die bereits bei M 2.1 beschriebenen Böschungsflächen mit aufwertenden Strukturen auszustatten.

Maßnahme

M 3: Umwandlung von Acker in Streuobstwiese und Hecke

Bestand

Die südlich an den Graben anschließenden Flurstücke 10226 und 10226/1 werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Planung

Die Planung sieht die Umwandlung der Ackerflächen in eine Streuobstwiese vor. Zudem soll der vorhandene Heckenstreifen entlang des Grabens durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen verbreitert und ein Krautsaum entwickelt werden.

Streuobstwiese M 3.1

Gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan (Anlage 2) sind auf der etwa 2.910 m² großen Maßnahmenfläche **M 3.1** hochstämmige Streuobstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten oder Wildobstsorten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle 3), Stammumfang mind. 10 – 12 cm. Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und als Extensivwiese zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind 1 – 2-mal jähr-

⁷ **BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie, 2013:** Artenschutzrechtliche Voruntersuchung mit „Worst-Case“-Betrachtung zum Bebauungsplan „Weingut Heitlinger“ in Östringen OT Tiefenbach

lich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgutgut ist abzuräumen.

Hecke mit Saum M 3.2 Südlich entlang des Grabens ist auf einem etwa 7 m breiten Streifen (Maßnahmenfläche M 3.2) eine strukturreiche abgestufte Hecke mit Krautsaum zu entwickeln. Hierfür sind die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens um etwa 3 - 4 m nach Süden zu erweitern, so dass eine insgesamt 8 - 12 m breite geschlossene Hecke entsteht. Die etwa 900 m² umfassende Heckenerweiterungsfläche (M 3.2) ist je zur Hälfte mit Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste (Tabelle 3) zu bepflanzen und als Heckensaum zu entwickeln. Bei der Heckenpflanzung ist auf einen stufigen, strukturreichen Aufbau mit alternierender Heckenbreite zu achten. Als Übergang zu der Streuobstwiese (M 3.1) ist ein Krautsaum durch die Ansaat mit einer Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft zu entwickeln. Der Krautsaum ist abschnittsweise alle zwei Jahre nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgutgut ist abzuräumen.

2.1.5 Weitere Maßnahmen zum Artenschutz

Baufeldbereinigung
Baumrodung /
Gebäudeabriss

Um eine erhebliche Störung oder Tötung der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, sind Baumfällungen sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Sollte ein Gebäudeabriss während der Aktivitätszeit der Brutvögel bzw. Fledermäuse notwendig sein, so ist durch eine kurzfristige Untersuchung des Gebäudes, sowie durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

Bodenarbeiten

Bei Eingriffen in den Boden ist darauf zu achten, dass diese Arbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivitätszeit der Zauneidechsen stattfinden, damit diese gegebenenfalls von selbst flüchten können (siehe . Werden Eingriffe in den Boden von Ende März bis Anfang Mai oder von Anfang September bis Anfang Oktober bei mind. 15 °C und Sonnenschein durchgeführt, können Eidechsen von selbst flüchten und Gelege werden nicht zerstört.

CEF-Maßnahmen -
Vögel

Um den Wegfall potenzieller Brutmöglichkeiten für Vögel zu ersetzen, sind die folgenden künstlichen Nisthilfen **vor Beginn des Eingriffs (CEF)** fachgerecht in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 x Sperlingskoloniekasten (Anbringung an Gebäuden)
- 2 x Nischenbrüter- / Halbhöhlenkasten
- 2 x Höhlenbrüterkasten, 26 mm Flugloch
- 2 x Höhlenbrüterkasten, 32 mm Flugloch
- 2 x Höhlenbrüterkasten, 34 mm Flugloch

Aufgrund der Siedlungsnähe sind entsprechende Kästen mit Katzen- / Marderschutz obligatorisch.

CEF-Maßnahmen -

Um den Wegfall potenzieller Fledermausquartiere zu ersetzen, sind die

Fledermäuse

folgenden künstliche Fledermausquartiere **vor Beginn des Eingriffs (CEF)** fachgerecht in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 3 x Fledermaushöhle
- 3 x Fledermausflachkasten

Tabelle 3: Artenverwendungsliste**Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Obstbäume:**Apfelbäume**

Bohnapfel
 Danziger Kantapfel
 Gelber Boskop
 Glockenapfel
 Goldparmäne
 Rheinischer Bohnapfel
 Rheinischer Krummstiel
 Rewena
 Roter Berlepsch
 Zabergäu Renette

Birnbäume

Gelbmöstler
 Kirchensaller Mostbirne
 Oberösterreichischer Weinbirne
 Pastorenbirne
 Palmischbirne

Zwetschge

Hauszwetschge
 Bühler Zwetschge

Kirschbäume

Büttners Rote Knorpelkirsche
 Große schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger Riesen
 Kassins Frühe Herzkirsche

Sonstige

Walnuß

3.0 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

3.1 Methodisches Vorgehen zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

Vorgehen

Abbildung 1 stellt die Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dar⁸.

Abbildung 1: Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	
Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme), Bewertung der Empfindlichkeit
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und (Weiter)entwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisierten Bewertungsverfahren erarbeitet. Eine Gegenüberstellung des Eingriffs-Ausgleichs sämtlicher Schutzgüter ist in Tabelle 8 zu finden.

⁸ in Anlehnung an: Bayerisches Staatsministerium für Landentwicklung und Umweltfragen, 1999: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz⁹ herangezogen.

Erläuterungen zum Verfahren¹⁰

Das Bewertungskonzept besteht aus vier aufeinander aufbauenden Bewertungsmodulen und erlaubt eine den jeweiligen Erfordernissen angemessene Bearbeitungstiefe. Im Mittelpunkt steht das Standardmodul, welches auf einer 64-Punkte-Skala basiert und jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Es ermöglicht eine differenzierte Biotopbewertung, wie sie unter anderem im Rahmen der Eingriffsregelung häufig notwendig ist. Ein daraus abgeleitetes Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen. Einsetzbar ist es beispielsweise wenn höhere Anforderungen an die Bestandsbewertung gestellt werden oder wenn qualitative Veränderungen ein und desselben Biotoptyps zu Bewerten sind. Das Basismodul mit 5 Wertstufen eignet sich dagegen insbesondere für einfache qualitative Vergleiche und aggregierte Darstellungen etwa im Rahmen der Grobanalyse.

Ein viertes Modul dient der Bewertung von neu geplanten Biotoptypen. Ein so genannter Planungswert beziffert – wiederum mit einer 64-Punkte-Skala – die prognostizierte Biotopqualität nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren. Wegen des Prognosecharakters sind Zu- oder Abschläge vom Planungswert - analog zum Feinmodul – nur ausnahmsweise vorgesehen.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach o. g. Verfahren

Tabelle 4 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 5 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert.

⁹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

¹⁰ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Tabelle 4: Biotopbewertung des Bestandes												
Biotop-typ-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertschance	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
Bestandsbewertung Planungsgebiet												
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8-19	1,0		1,0		13,0	13,0	1.190	15.470	III
35.64 / 43.11	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation / Brombeergestrüpp (Weinbergbrache)	11	9-15 / 9-18	1,0		1,0		11,0	11,0	2.530	27.830	III
35.64 / 43.11	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation / Brombeergestrüpp (Flst. 10293)	11	9-15 / 9-18	1,0		1,0		11,0	11,0	580	6.380	III
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	9-15	1,0		1,0		11,0	11,0	588	6.468	III
35.64 / 42.20	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation / Gebüsch mittlerer Standorte (Graben)	11 / 19	9-15 / 11-27	1,0		1,0		15,0	15,0	2.333	34.995	III
37.10	Acker (Flst. 10226, 10226/1)	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	3.828	15.312	I
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (z.T. § 32-Biotop, Flst. 10293)	19	11-27	1,0		1,0		19,0	19,0	134	2.546	IV
45.10 - 45.30b	3 Walnussbäume auf mittelwertigen Biotop-typen (35.60)= 3 x 80 x 5 WP = 1.200 WP	5	3-5	1,0		1,0		5,0	5,0		1.200	I
60.10 / 60.60	bestehende Siedlungsfläche: Gebäude, Parkplatz, Straße und Garten	1 / 6	--	1,0		1,0		2,0	2,0	13.368	26.736	I
Fläche Planungsgebiet										24.551		
Wertpunkte Bestand im Planungsgebiet											136.937	

Tabelle 5: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung

Biotop-typ-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertspanne P1 / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
Bewertung Planungsgebiet												
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, Eidechsenrefugien (M 2.2)	11	--	1,0		1,0		11,0	11,0	881	9.691	
37.20	Schauweinberg für extensiven Weinanbau	4	4	1,5	extensiv	1,0		6,0	6,0	1.419	8.514	
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (A 2)	15	--	1,0		1,0		15,0	15,0	456	6.840	
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (M 3)	11	--	1,0		1,0		11,0	11,0	459	5.049	
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (M 3)	15	--	1,0		1,0		15,0	15,0	459	6.885	
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotop-typen (A 1)	13+3	+2	1,0		1,0		16,0	16,0	225	3.600	
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotop-typen (33.41)	13+3	+2	1,0		1,0		16,0	16,0	2.910	46.560	
42.20	<u>Bestandserhalt</u> : Gebüsch mittlerer Standorte (z.T. § 32-Biotop, Flst. 10293)	19	11-27	1,0		1,0		19,0	19,0	134	2.546	
35.64 / 42.20	<u>Bestandserhalt</u> : Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation / Gebüsch mittlerer Standorte (Graben)	11 / 19	9-15 / 11-27	1,0		1,0		15,0	15,0	2.333	34.995	
60.10 / 60.60	<u>Bestand</u> : bestehende Siedlungsfläche: Gebäude, Parkplatz, Straße und Garten	1 / 6	--	1,0		1,0		2,0	2,0	13.368	26.736	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche, versiegelte Flächen	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	674	674	
60.60	Garten	6	--	1,0		1,0		6,0	6,0	1.233	7.398	
Planungsgebietsfläche										24.551		
Bewertung Planungsgebiet nach Umsetzung der Planung											159.488	

Ergebnis

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Biotopwertpunkte Bestand:	135.737 (100,00 %)
. / . Biotopwertpunkte Planung:	159.488 (117,50 %)
<u>Biotopwertpunkteüberschuss</u>	<u>23.751 (17,50 %)</u>

Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere rechnerisch voll kompensiert wird. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von etwa 18 % (entspricht 23.751 Wertpunkten).

schutzgutübergreifende
Kompensation

Der beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ermittelte Überschuss dient der schutzgutübergreifenden Kompensation beim Schutzgut Boden (vgl. Kap. 3.3)

3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Verfahren	Die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ¹¹	
	Grundlage der Bewertung von Beeinträchtigungen des Bodens in seinen Funktionen ist der Leitfaden „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ ¹² (siehe Kap. 1.2.1, Tabelle 1). Abweichend vom o. g. Verfahren, das eine teilflächenbezogene Berechnung vorsieht, wird nachfolgend die Bewertung für die komplette Eingriffsfläche vor dem Eingriff durchgeführt (Tabelle 6). Anschließend wird die Bewertung für das gesamte Planungsgebiet nach dem Eingriff (Tabelle 7) prognostiziert ¹³ . Aus der Differenz ergibt sich ein Kompensationsbedarf, der in Werteinheiten je Hektar (haWE) ausgedrückt wird.	
Berechnungsmethode	$F(\text{ha}) \times \text{BvE} =$ $\text{abzügl. } F(\text{ha}) \times \text{BnE} =$	$\text{haWE PGges. vor Eingriff}$ $\text{haWE PGges. nach Eingriff}$ $\underline{\text{haWE Kompensationsbedarf}}$
Abkürzungen	<p>F (ha) = Fläche in ha BvE = Bewertungsklasse vor dem Eingriff BnE = Bewertungsklasse nach dem Eingriff PGges. = Planungsgebiet gesamt haWE = Hektarwerteinheiten KuPfla = Bodenfunktion Standort für Kulturpflanzen AkiWas = Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt FiPu = Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe</p>	

¹¹ Umweltministerium Baden Württemberg, 2006: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

¹² Umweltministerium Baden Württemberg, 1995: Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 31 aus der Reihe „Luft Boden Abfall“

¹³ Der Eingriffsbereich ist nicht flächen- und lagegenau zu ermitteln, daher handelt es sich bei den Angaben in Tabelle 7 um Näherungswerte.

Tabelle 6: Bestandsbewertung Boden¹⁴

	Bodenfunktion	sehr gering		gering		mittel		hoch		sehr hoch		Summe Bewertung	Summe Fläche
		F (ha)	Faktor 1	F (ha)	Faktor 2	F (ha)	Faktor 3	F (ha)	Faktor 4	F (ha)	Faktor 5		
natürliche Böden	natürliche Böden												0,867
	- KuPfla	0,000	0,000	0,000	0,000	0,636	1,272	0,231	0,924	0,000	0,000	2,196	
	- AkiWas	0,000	0,000	0,275	0,550	0,440	0,880	0,152	0,608	0,000	0,000	2,038	
	- FiPu	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,867	3,468	0,000	0,000	3,468	
anthropogen veränderte Böden	Graben, Garten												0,252
	- KuPfla	0,000	0,000	0,252	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,504	
	- AkiWas	0,000	0,000	0,252	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,504	
	- FiPu	0,000	0,000	0,252	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,504	
	Bestehende Siedlungsfläche												1,336
	- KuPfla	1,069	1,069	0,267	0,534	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,603	
	- AkiWas	1,069	1,069	0,267	0,534	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,603	
- FiPu	1,069	1,069	0,267	0,534	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,603		
Gesamtsumme												14,023	2,455

¹⁴ Flächenermittlung auf Grundlage der LGRB-Daten

Tabelle 7: Bodenbewertung Planung

	Bodenfunktion	sehr gering		gering		mittel		hoch		sehr hoch		Summe	Summe
		F (ha)	Faktor 1	F (ha)	Faktor 2	F (ha)	Faktor 3	F (ha)	Faktor 4	F (ha)	Faktor 5	Bewertung	Fläche
Natürliche Böden	natürliche Böden (Erhalt)												0,716
	- KuPfla	0,000	0,000	0,000	0,000	0,485	0,970	0,231	0,924	0,000	0,000	1,894	
	- AkiWas	0,000	0,000	0,241	0,482	0,323	0,646	0,152	0,608	0,000	0,000	1,736	
	- FiPu	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,716	2,864	0,000	0,000	2,864	
anthropogen veränderte Böden	Graben, Garten												0,335
	- KuPfla	0,000	0,000	0,335	0,670	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,670	
	- AkiWas	0,000	0,000	0,335	0,670	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,670	
	- FiPu	0,000	0,000	0,335	0,670	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,670	
	Bestehende Siedlungsfläche												1,336
	- KuPfla	1,069	1,069	0,267	0,534	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,603	
	- AkiWas	1,069	1,069	0,267	0,534	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,603	
	- FiPu	1,069	1,069	0,267	0,534	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,603	
	Versiegelte Flächen (überbaubare Grundstücksfläche)												0,068
	- KuPfla	0,068	0,068	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,068	
	- AkiWas	0,068	0,068	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,068	
	- FiPu	0,068	0,068	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,068	
	Gesamtsumme											13,517	2,455

Ergebnis

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Differenz:

	PGges. vor Eingriff:	14,023 haWE (100,00 %)
abzügl.	PGges. nach Eingriff	13,517 haWE (96,39 %)
	Kompensationsdefizit	0,506 haWE (3,61 %)

Für das Planungsgebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 0,506 haWE (3,61 %).

schutzgutübergreifende
Kompensation

Die Arbeitshilfe des Umweltministeriums¹⁵ sieht vor, das beim Schutzgut Boden regelmäßig auftretende Kompensationsdefizit in Anlehnung an die Ausgleichsabgabeverordnung zu monetarisieren und für den so errechneten Betrag Kompensationsmaßnahmen bei anderen Schutzgütern durchzuführen (schutzgutübergreifende Kompensation). Angegeben ist ein Maximalwert von 4.166 € je haWE Kompensationsdefizit. Als Ausgangswert für die Errechnung dieses Betrages dient die Ausgleichsabgabenverordnung. Für das Planungsgebiet errechnet sich demnach folgender Betrag:

$$4.166,00 \text{ € /haWE} \times 0,506 \text{ haWE Komp.defizit} \\ = \mathbf{2.108 \text{ € „Ausgleichsabgabe“ Schutzgut Boden}}$$

Defizit in Wertpunkte

Um eine schutzgutübergreifende Vergleichbarkeit herzustellen, muss der für das Schutzgut Boden errechnete Ausgleichsabgabebetrag in Wertpunkte gem. dem Biotopwertverfahren umgerechnet werden. Dafür ist es zunächst notwendig, der Einheit „Wertpunkte“ einen bestimmten Geldwert zuzuweisen. Der momentan diskutierte Wert beträgt 0,25 € je Wertpunkt. Bezogen auf das Schutzgut Boden im Baugebiet „Weingut Heitlinger“ errechnet sich demnach folgendes Wertpunktedefizit:

- 1 Wertpunkt entspricht 0,25 €
- 2.108,00 € (Ausgleichsabgabe) / 0,25 €/WP = **8.432 Biotopwertpunkte.**

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu kompensieren sollten schutzgutübergreifende Maßnahmen beim Schutzgut Pflanzen und Tiere mit einer Aufwertung von 8.432 Biotopwertpunkten stattfinden.

Beurteilung der
Kompensation

Für die schutzgutübergreifende Kompensation des Eingriffs wird der beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ermittelte Überschuss (vgl. Kap.3.2) von 23.751 Wertpunkten herangezogen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist demnach rechnerisch voll kompensiert.

¹⁵ Umweltministerium Baden Württemberg, 2006: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

3.4 Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen

In der folgenden Übersicht (Tabelle 8) werden die hinsichtlich der geplanten Bebauung zu erwartenden Konflikte betroffener Landschaftspotentiale dargestellt und Maßnahmen aufgezeigt, die vorgesehen sind, um Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren oder zu kompensieren.

Tabelle 8: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs

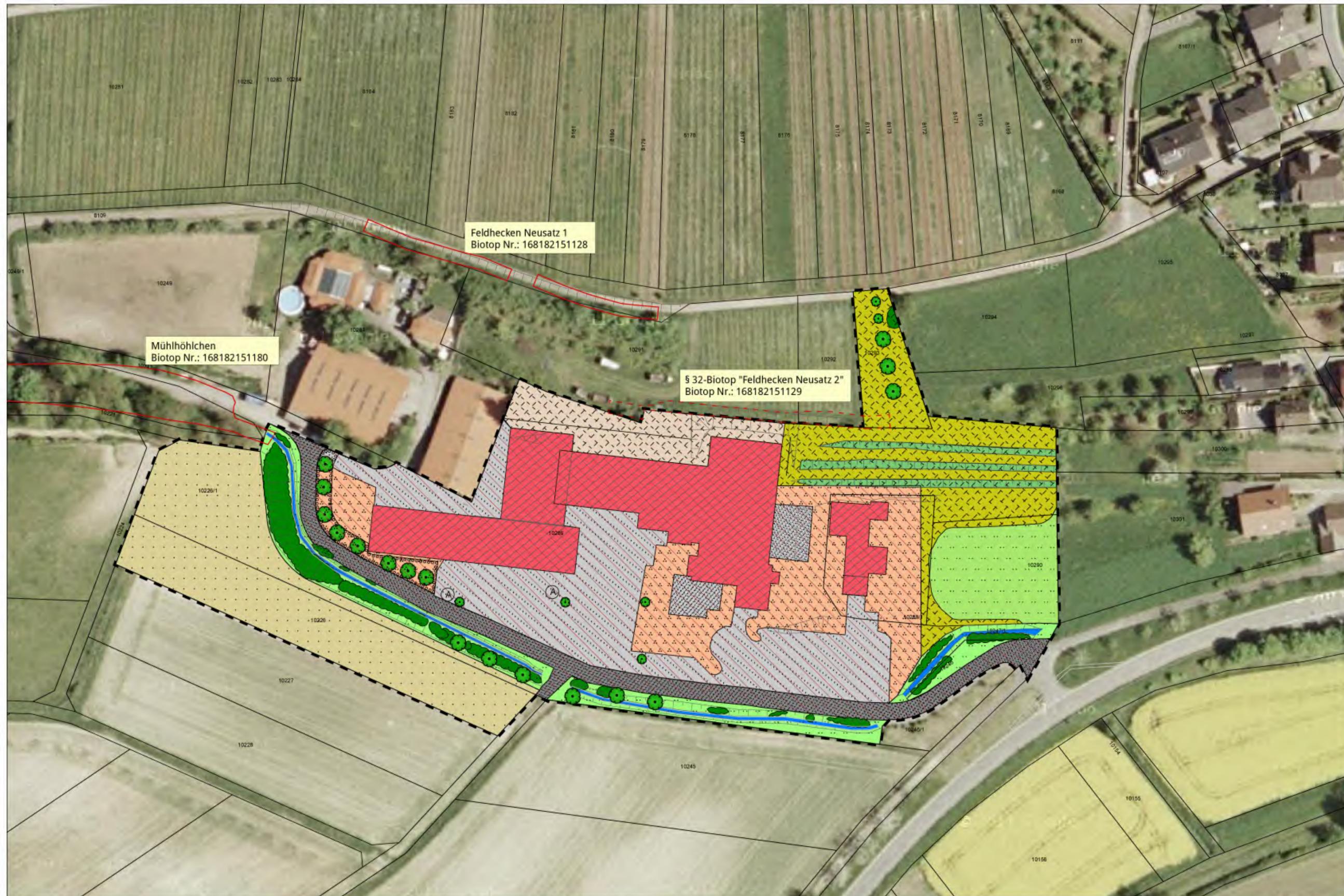
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<p><u>Boden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von Boden • Veränderung des Profilaufbaus • Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften (Bodensackung, -verdichtung, -vermischung) • Veränderung der biologischen Bodeneigenschaften 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten und Zuwegungen dürfen ausschließlich mit einem wasser-durchlässigen Belag ausgebildet werden ◆ Festsetzung von sonstigen privaten Grünflächen, diese sind gärtnerisch zu nutzen, Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen Einfriedungen und Rebbefestigungen (Begrenzung der Versiegelung) ◆ Hinweise zum Bodenschutz in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. 	<p>⇒ schutzgutübergreifende Kompensation beim Schutzgut Pflanzen und Tiere (Umwandlung von Acker in Streuobst M 3)</p>	<p>Auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen verbleiben beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung von etwa 0,07 ha Boden erhebliche Eingriffe. Bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen wie Bodenentsiegelung oder -rekultivierung sind derzeit nicht möglich und erfolgt daher schutzgutübergreifend im Schutzgut Pflanzen und Tiere.</p> <p>Unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Kompensation beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ist der Eingriff in das Schutzgut Boden voll kompensiert.</p>

Tabelle 9: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs

Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<p><u>Wasserhaushalt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Oberflächenabflusses 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten und Zuwegungen dürfen ausschließlich mit einem wasser-durchlässigen Belag ausgebildet werden ◆ Festsetzung von sonstigen privaten Grünflächen, diese sind gärtnerisch zu nutzen, Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen Einfriedungen und Rebbefestigungen (Offenhalten versickerungsfähiger Böden) ◆ Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser ist in Zisternen einzuleiten und der Überlauf an das im Plangebiet vorhandene Grabensystem anzuschließen.) 		<p>Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch die oben genannten Maßnahmen weitestgehend minimiert. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>

Forts. Tabelle 8: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<u>Klima</u> <ul style="list-style-type: none"> kleinklimatisch: Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zusätzliche Aufheizung / Austrocknung der Luft 	<ul style="list-style-type: none"> Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Einzel- und flächige Pflanzgebote) 		Der Eingriff wird durch Neuanpflanzung von Gehölzen vermindert. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
<u>Landschaftsbild / Erholung</u> <ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der Gebäudehöhe Regelungen zur Dachgestaltung / Einfriedungen / Stützmauern Maßnahmen zur Durchgrünung (s. o.) 	⇒ Die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere genannten Kompensationsmaßnahmen s. u. wirken sich positiv auf das Schutzgut Landschaftsbild aus	Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne landschaftsge- recht neu gestaltet.

Forts. Tabelle 8: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<p><u>Pflanzen und Tiere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Grünland und Ruderalflur / Brombeere durch Überbauung bzw. Umnutzung • Der bisherige Biotopkomplex wird in seinen Wirkungszusammenhängen zerstört 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Festsetzung von Einzelpflanzgeboten auf privaten Grundstücksflächen (Stellplatzbäume, Straßenbegleitende Bäume) ◆ Festsetzung von sonstigen privaten Grünflächen, diese sind gärtnerisch zu nutzen, Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen Einfriedungen und Rebbefestigungen, dadurch Begrenzung der Versiegelung ◆ Festsetzung von Pflanzbindungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen ◆ Ausschluss von Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht (Vermeidung der Irritation von nachtaktiven Tieren) ◆ Anregung zur Dach- und Fassadenbegrünung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes <p><u>Artenschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Regelung der Durchführungszeit der Baufeldbereinigung/ Baumrodung/ Gebäudeabriss/Bodenarbeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Anlage eines 6 m breiten Streuobststreifen mit hochstämmigen Kirschbäumen und Wiesenansaat (Pflanzgebot A 1) ⇒ Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot A 2) ⇒ Anlage einer Streuobstwiese (Maßnahme M 3.1) ⇒ Entwicklung einer Hecke mit Krautsaum (Maßnahme M 3.2) <p><u>Artenschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren und künstlichen Nisthilfen für Vögel ⇒ Schaffung zusätzlicher Habitats für Zauneidechsen (Maßnahme M 1) ⇒ Optimierung bestehender Habitats für Zauneidechsen (Maßnahme M 2) 	<p>Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die vorliegende Planung und die darin festgesetzten internen Maßnahmen die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere voll kompensiert werden. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von etwa 18 %.</p>



Legende

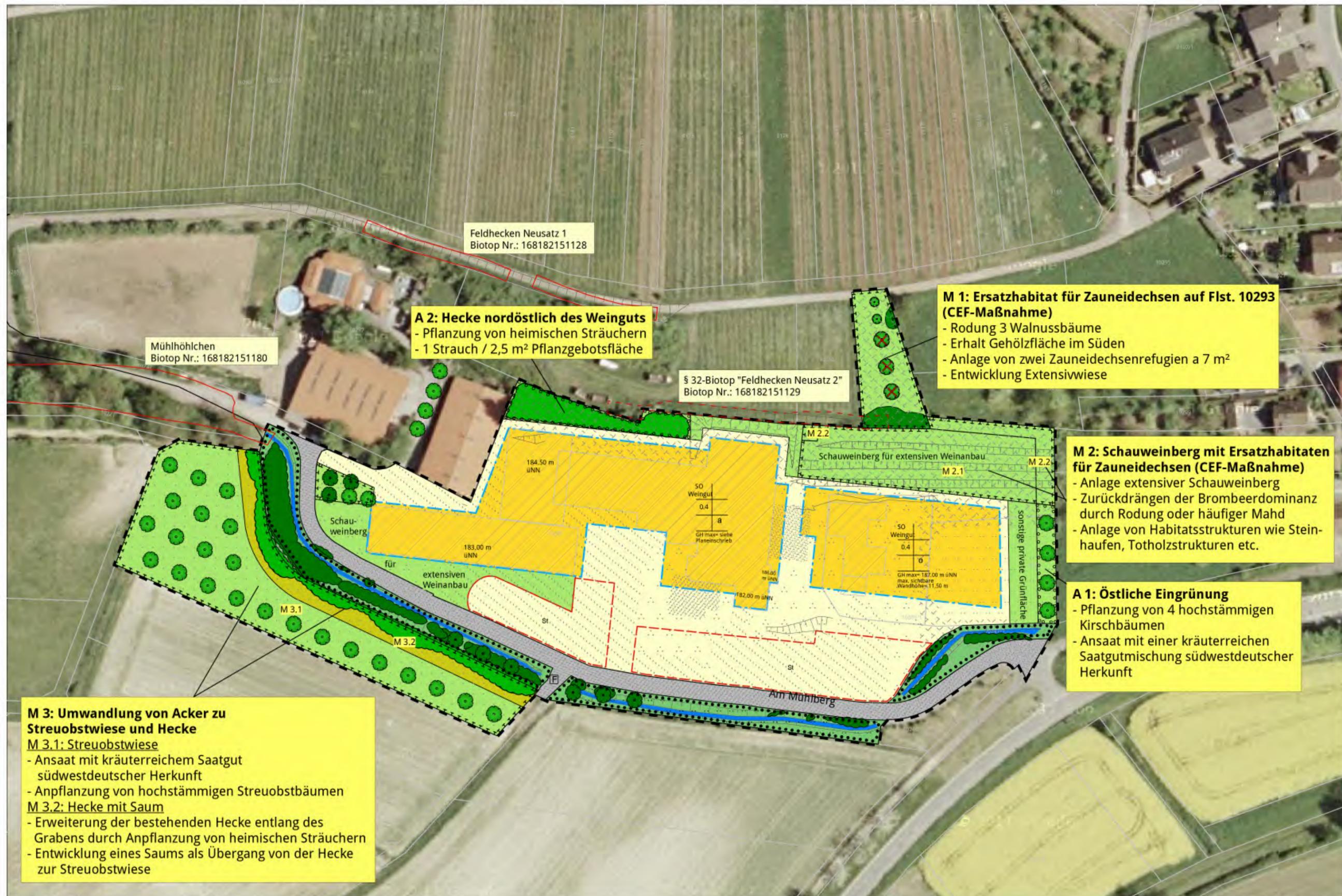
-  Straße
-  Parkplatz- und Hoffläche
-  Bestandsgebäude
-  Garten
-  Grasreiche Ruderalflur tw. mit Brombeergestrüpp
-  Abbruchkante mit Ruderalvegetation
-  Fettwiese
-  Graben tw. mit Gehölzbestand
-  bestehende Siedlungsfläche
-  geschützte Biotope nach § 32 NatSchG B-W (Abgrenzung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst)
-  Pflanzen von Bäumen (gem. Bauantrag Produktions-/Lagerhalle)
-  Planungsgebietsgrenze

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
 SL - Peter - Straße 2
 69126 Heidelberg
 Tel.: 06221 / 3950990
 Fax: 06221 / 3950580

PROJEKT: **Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Weingut Heitlinger"** AUFTRAGGEBER: **Stadt Östringen**

Anlage 1:
Bestandsplan

Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1: 1000	
		Plangröße: 570 x 297	
Bearbeitet: Schloser	Gezeichnet: Kloska	Datum: 18.02.2013	



- Legende**
- Bestand**
- Straße
 - Parkplatz- und Hoffläche
 - Bestandsgebäude
 - Garten
 - Grasreiche Ruderalflur mit teilw. Brombergestrüpp
 - Fettwiese
 - geschützte Biotope nach § 32 NatSchG B-W (Abgrenzung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst)
- Planung**
- Baufenster Sondergebiet
 - Stellplätze
 - sonstige Grundstücksfläche
 - Straße
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M)
 - Umgrenzung von Flächen mit einem Pflanzgebot (A)
 - Entwicklung Saum / Wiese
 - Pflanzgebot: Hecke pflanzen
 - Pflanzgebot: Einzelbaum pflanzen
 - Umgrenzung von Flächen mit einem Pflanzgebot (A)
 - Pflanzbindung: Gehölzbestand erhalten (B)
 - Pflanzbindung: Einzelbaum erhalten
 - Planungsgebietsgrenze

M 1: Ersatzhabitat für Zauneidechsen auf Flst. 10293 (CEF-Maßnahme)

- Rodung 3 Walnussbäume
- Erhalt Gehölzfläche im Süden
- Anlage von zwei Zauneidechsenrefugien a 7 m²
- Entwicklung Extensivwiese

A 2: Hecke nordöstlich des Weinguts

- Pflanzung von heimischen Sträuchern
- 1 Strauch / 2,5 m² Pflanzgebotfläche

M 2: Schauweinberg mit Ersatzhabitaten für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme)

- Anlage extensiver Schauweinberg
- Zurückdrängen der Brombeerdominanz durch Rodung oder häufiger Mahd
- Anlage von Habitatsstrukturen wie Steinhäufen, Totholzstrukturen etc.

A 1: Östliche Eingrünung

- Pflanzung von 4 hochstämmigen Kirschbäumen
- Ansaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung südwestdeutscher Herkunft

M 3: Umwandlung von Acker zu Streuobstwiese und Hecke

M 3.1: Streuobstwiese

- Ansaat mit kräuterreichem Saatgut südwestdeutscher Herkunft
- Anpflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen

M 3.2: Hecke mit Saum

- Erweiterung der bestehenden Hecke entlang des Grabens durch Anpflanzung von heimischen Sträuchern
- Entwicklung eines Saums als Übergang von der Hecke zur Streuobstwiese

BIOPLAN		Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung	St. - Peter - Straße 2 69126 Heidelberg Tel.: 06221 / 3950590 Fax: 06221 / 3950580
PROJEKT:	AUFTRAGGEBER:		
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Weingut Heitlinger"	Stadt Östringen		
Anlage 2:			
Maßnahmenplan			
Anderungen:	Datum:	Maßstab: 1: 1000	
		Plangröße: 570 x 297	
Bearbeitet: Schlosser	Gezeichnet: Kioska	Datum: 18.02.2013	



Artenschutzrechtliche Voruntersuchung mit „Worst-Case Betrachtung“

zum Bebauungsplan „Weingut Heitlinger“
in Östringen OT Tiefenbach



Stand 18. Februar 2013

Dipl.-Biol. Philipp Kremer



Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
St.-Peter-Straße 2 . 69126 Heidelberg . t 06221 3950590 . f 06221 3950580
info@bioplan-landschaft.de . www.bioplan-landschaft.de

Inhalt

1.0	Ökologische Übersichtsbegehung Biotope	3
2.0	Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen	3
3.0	Artenschutzrechtliche Grundlagen	10
3.1	Gesetzliche Vorschriften für besonders geschützte und andere Tier- und Pflanzenarten	10
3.2	Schutzgebiete	11
3.3	Geschützte Arten.....	11
4.0	Fazit.....	16
5.0	Verwendete Literatur	19
6.0	Eingriffszeitpunkte.....	20
7.0	Maßnahmenplan	21

1.0 Ökologische Übersichtsbegehung Biotope

Anlass und Ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingut Heitlinger“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestandserhalt (vgl. hierzu Abbildung 1) und eine Erweiterung im Osten geschaffen werden. Im Rahmen der Planung (siehe Abschnitt 7.0) wurde am 13.12.2012 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten.

Abbildung 1
Bestandsplan des B-
Plan Gebiets



2.0 Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen

Untersuchungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt etwa 120 m westlich des Siedlungsrandes von Tiefenbach, wobei das Untersuchungsgebiet (siehe Abbildung 2) den östlichen Teil des Weingut Heitlinger umfasst. Dieses besteht ca. zu je einem Viertel aus einem seit kurzer Zeit unbewohnten einstöckigen Wohnhaus mit Garten (Abbildung 3 und 4) und einer als Grünland genutzten Fettwiese (Abbildung 5). Die übrige Hälfte des Untersuchungsraums nimmt ein seit mehr als fünf Jahren aufgelassener terrassenartiger Weinberg ein, der zu großen Teilen, vor allem im Bereich der Böschungen einen Brombeerdominanzbestand aufweist (Abbildung 6). Aktuell ist ein Großteil des Bereiches, vor allem die Böschungsbereiche und die Terrassen, gemulcht (Abbildung 7). Ein Streifen entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze ist nicht, bzw. nur teilweise gemulcht und dort finden sich ein Brombeerdominanzbestand mit aufkommenden Sukzessionsgehölzen (v.a. Kirschen) (Abbildung 8). Dieser Bereich liegt außerhalb des Planungsgebiets.

An Gehölzen finden sich vor allem im Bereich des Gartens einige größere Bäume (Abbildung 9), zwei Fichten und eine Birke, Letztere weist aufgrund von Pflegeschnitten Baumhöhlen auf (Abbildung 10). Des Weiteren finden sich im Gartenbereich diverse Strauchstrukturen (Abbildung 11). Am Gebäude, innerhalb des Gartens, sowie an einem Baum im Bereich des Weinbergs finden sich künstliche Nisthilfen für Vögel (Abbildung 12).

An der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes findet sich ein, vermutlich nur periodisch wasserführender Graben mit strauchartigem Gehölzbestand (Abbildung 13).

Abbildung 2
Das Untersuchungsgebiet (rot)



Abbildung 3
unbewohntes Wohnhaus



Abbildung 4
Hausgarten



Abbildung 5
Fettwiese



Abbildung 6 ehemaliger
Weinberg



Abbildung 7
gemulchter Brombeer-
dominanzbestand



Abbildung 8
Sukzessionsfläche an
der östlichen Gebiets-
grenze



Abbildung 9 größere
Einzelbäume im Haus-
garten



Abbildung 10
Birke mit Höhlungen
aufgrund von Pflege-
schnitten

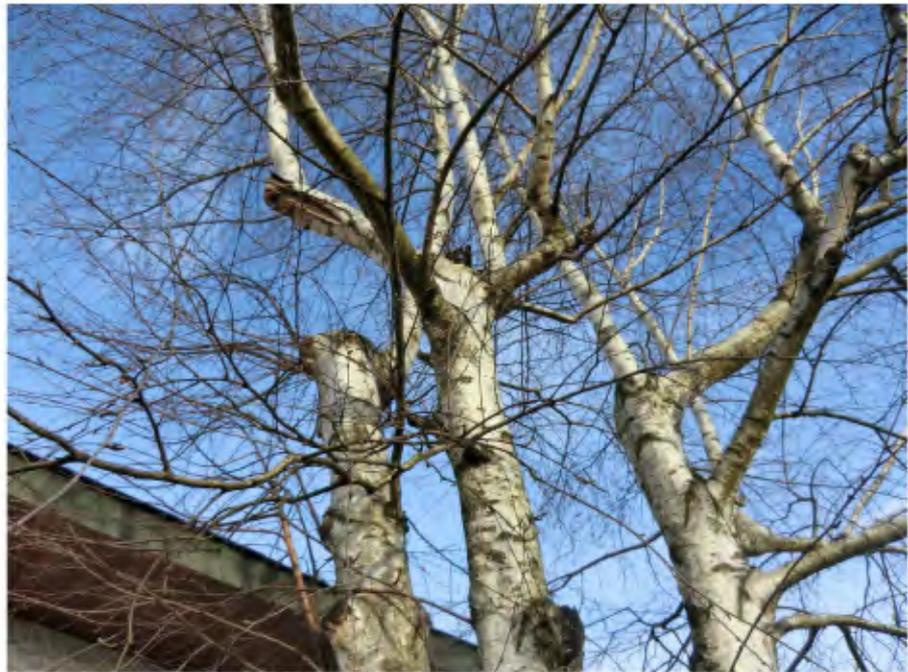


Abbildung 11
Strauchartige Gehölz-
strukturen im Hausgar-
ten



Abbildung 12
Nistkästen am Haus und
im Hausgarten



Abbildung 13
Graben mit Saumge-
büsch



3.0 Artenschutzrechtliche Grundlagen

3.1 Gesetzliche Vorschriften für besonders geschützte und andere Tier- und Pflanzenarten

§ 44 BNatSchG
(Fassung 01.03.2010)
Zugriffsverbote

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**),

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population**),

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Fortpflanzungs- und Ruhestätten**),

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

relevante Arten

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für Planungsvorhaben alle Arten der **FFH-Richtlinie-Anhang-IV** sowie alle **europäische Vogelarten** Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Trautner 2008). Zusätzlich kann die Naturschutzbehörde Untersuchungen zu weiteren besonders und streng geschützte Arten vorschreiben.

3.2 Schutzgebiete

Abbildung 2
Übersichtskarte der
Schutzgebiete in der
Umgebung des Unter-
suchungsgebietes
(Quelle: LUBW Karten-
dienst)



FFH-Gebiete
(Natura 2000)

Das Untersuchungsgebiet liegt ca. 200 m südlich des FFH-Gebiets "Kraichgau Sinsheim" (Schutzgebiets-Nr.: 6818342; Fläche: 17.725.175 m²)

LSG/ NSGt/ Natura
2000-Gebiete

Es liegen keine Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsgebiets.

§ 32 Biotope

In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengebiets liegen die folgenden § 32 Biotope:

- Biotop-Nr.: 168182151180
Name: Mühlhölchen
Fläche: 3579 m²
- Biotop-Nr.: 168182151128
Name: Bach Feldhecken Neusatz 1
Fläche: 356 m²
- Biotop-Nr.: 168182151129
Name: Feldhecken Neusatz 2
Fläche: 402 m²

Anmerkung: direkte Angrenzung an B-Plan

3.3 Geschützte Arten

Flora

Es wurden keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG **streng geschützten Pflanzenarten** gefunden.

Wirbellose Tiere

Das Gelände bietet aufgrund seiner Struktur prinzipiell keinen Lebensraum für nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG **streng geschützte wirbellose Arten**.

- Das Vorkommen bzw. die Fortpflanzung von **Libellen** und anderer zumindest zeitweise das **Wasser bewohnender besonders** geschütz-

ter **wirbelloser Tierarten** (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) ist aufgrund fehlender Eignung des Gewässers nicht wahrscheinlich, bzw. ist das Gewässer nicht durch Eingriffe betroffen.

- Vorkommen von **Schmetterlingen** der streng geschützten Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) sind nicht zu erwarten, da im Untersuchungsgebiet keine möglichen Futterpflanzen für Raupen und Falter vorkommen.
- Das Vorkommen holzbewohnender Käfer artenschutzrechtlich relevanter Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) ist aufgrund des Alters und der Struktur der Bäume im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Der **Hirschkäfer** (*Lucanus cervus*) ist üblicherweise auf alte Eichenbestände mit Totholz angewiesen. Der **Heldbock** (*Cerambyx cerdo*) ist Bewohner halboffener Alteichenbestände und ist zur Fortpflanzung vor allem auf alte Eichen mit Totholzanteilen angewiesen. Derart strukturierte Bäume kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Der **Juchtenkäfer** (*Osmoderma eremita*) braucht alte Bäume mit großen Hohlräumen und mehreren Litern Mulmauflage. Derartige Bäume kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

Fische Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Fischarten im Planungsgebiet ist aufgrund fehlender geeigneter Gewässer nicht wahrscheinlich.

Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

Amphibien Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Amphibienarten im Untersuchungsgebiet sind aufgrund fehlender geeigneter Gewässer nicht wahrscheinlich.

Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

Reptilien Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Reptilienarten im Planungsgebiet ist prinzipiell möglich. Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) braucht offene Habitatstrukturen mit Versteck-, Eiablage- und Sonnmöglichkeiten. Diese sind im gesamten Bereich mit Grünstrukturen vorhanden. Die schwerpunktmäßig am besten geeigneten Bereiche finden sich entlang der südexponierten Böschungen und ehemaligen Weinbergterrassen. Durch die Nutzungsaufgabe vor mehr als 5 Jahren hat sich die Qualität des Habitats für Zauneidechsen sicherlich zunächst verbessert, ist aber aufgrund der aufkommenden Sukzession (v.a. Brombeerdominanzbestand) tendenziell abnehmend.

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszulösen sind Vermeidungsmaßnahmen in Form einer

	Bauzeitenregelung (siehe auch Abschnitt 6.0) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands der lokalen Population notwendig.
Vermeidungsmaßnahmen	<p>Bauzeitenregelung: Bei Eingriffen in den Boden ist darauf zu achten, dass diese Arbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivitätszeit der Zauneidechsen stattfinden (siehe Abschnitt 7.0), damit diese gegebenenfalls von selbst flüchten können. Werden Eingriffe in den Boden von Ende März bis Anfang Mai oder von Anfang September bis Anfang Oktober bei mind. 15 °C und Sonnenschein durchgeführt, können Eidechsen von selbst flüchten und Gelege werden nicht zerstört.</p>
CEF-Maßnahmen - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	<p>Folgende CEF-Maßnahmen sind umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung zusätzlicher Habitate: Flst. 10293: Anlage von zwei Eidechsenrefugien a 7 m² mit Sonn- / Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten und Eiablageplätzen. Auf dem restlichen Flurstück ist eine Extensivwiese als Jagdhabitat zu entwickeln. Die Mahd erfolgt je nach Wüchsigkeit ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni und hat in zwei Abschnitten zu erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen, es können jedoch alle zwei Jahre ein bis zwei ca. 1 bis 2 m² große Mähguthaufen auf der Fläche verbleiben. Kleinflächig (ca. 4 m²) ist alle zwei Jahre versetzt Oberboden (Vegetationstragschicht, bis zu 10 cm) abzuschieben oder zu fräsen. • Optimierung bestehender Habitate: Nördlich, nordwestlich und nordöstlich der privaten Grünfläche mit extensiver Weinbergnutzung sind auf den Ausgleichsflächen kleinräumige aufwertende Strukturen wie Steinhäufen, Trockenmauern, kleine Abbruchkanten, Totholzstrukturen, Reisighaufen, einzelne niederwüchsige Sträucher, Sandlinsen und frostsichere Verstecke zu schaffen. Ein Brombeerdominanzbestand ist durch Rodung oder häufige Mahd zurückzudrängen. Es ist durch versetzte Mahd und Tolerierung von einzelnen niedrigen Sträuchern ein lückiges Vegetationsmosaik zu entwickeln. • Vergrämung / Anlockung in angrenzende aufgewerte Habitate: Die Eingriffsfläche wird durch Reduktion des Strukturreichtums (Entnahme von Versteckmöglichkeiten, häufige Mahd) behutsam als Lebensraum entwertet, während im Vorlauf benachbarte Flächen durch die o.g. Maßnahmen aufgewertet werden.
Einfache gutachterliche Empfehlungen	<p>Folgende gutachterliche Empfehlungen werden ausgesprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich der privaten Grünfläche mit extensiver Weinbergnutzung sollten in den Böschungsbereichen kleinräumige aufwertende Strukturen wie Steinhäufen, Trockenmauern, kleine Abbruchkanten, Totholzstrukturen, Reisighaufen, einzelne niederwüchsige Sträucher, Sandlinsen und frostsichere Verstecke geschaffen werden. Ein Brombeerdominanzbestand ist durch Rodung oder häufige Mahd zurückzudrängen. Es ist durch versetzte ein- bis zweischürige Mahd und Tolerierung von einzelnen niedrigen Sträuchern ein lückiges Vegetationsmosaik zu entwickeln. • Extensiver Weinbau:

- weitgehender Verzicht auf:
 - Fräsen, wenn nötig nur partiell
 - Mulchen
 - Dünger- / Herbizid- und Insektizideinsatz, soweit möglich
- mosaikartige Flächenpflege mit versetzten Mahdzeitpunkten und/oder variablen Mähwerkshöhen und Abräumen des Mahdgras
- partieller Erhalt von Altgrasbeständen und Saumstrukturen

Generell gilt: Je strikter die Vorschläge berücksichtigt werden, desto höher die Wertigkeit (Artenvielfalt) des Weinbergbiotopes.

Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände
Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG (Tötung, Störung des Erhaltungszustand es der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden bei Beachtung der genannten Maßnahmen nicht ausgelöst.

Brutvögel

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG **besonders geschützt**.

Das Untersuchungsgebiet kommt vor allem für regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen (Gebäude, Höhlen- Baum- und Heckenbrüter) in Betracht, bei denen von einer Verlagerung im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgegangen werden kann. Für die Arten sind besonders das unbewohnte Gebäude und der dazugehörige Garten (mit einigen Nistkästen) und die Gehölzbestände sowie die Strukturvielfalt der angrenzenden Bereiche von Bedeutung.

Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) (siehe Abschnitt 6.0) notwendig.

CEF-Maßnahmen - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Um den Wegfall potenzieller Brutmöglichkeiten zu ersetzen, sind die folgenden künstlichen Nisthilfen vor Beginn der Maßnahmen fachgerecht in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 x Sperlingskoloniekästen (Anbringung an Gebäuden)
- 2 x Nischenbrüter- / Halbhöhlenkästen
- 2 x Höhlenbrüterkästen, 26 mm Flugloch
- 2 x Höhlenbrüterkästen, 32 mm Flugloch
- 2 x Höhlenbrüterkästen, 34 mm Flugloch

Aufgrund der Siedlungsnähe sind entsprechende Kästen mit Katzen- / Marderschutz obligatorisch

Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung:
Baumfällungen sowie der Abriss von Gebäuden sind nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen, siehe Abschnitt 6.0.

Ökologische Baubegleitung

Sollte ein Gebäudeabriss während der Aktivitätszeit der Brutvögel notwendig sein, so ist durch eine kurzfristige Untersuchung des Gebäudes, sowie durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden bei Beachtung der genannten Maßnahmen nicht ausgelöst.
Fledermäuse	<p>Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Fledermausarten ist prinzipiell möglich. Im Untersuchungsgebiet sind jedoch aufgrund fehlender Strukturen wie älterer Baumhöhlen oder größeren Rindenspalten keine Wochenstuben oder Winterquartiere zu erwarten. Auch am Gebäude konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermausquartieren gefunden werden. Das Vorkommen einzelner Hangplätze ist jedoch wahrscheinlich. Das Grünland eignet sich als Jagdrevier, die Gehölzsäume dienen als Leitstrukturen. Der anlagebedingte Flächenverlust zieht allenfalls eine geringe Verringerung an Jagdhabitat nach sich, welcher aber durch ein Ausweichen in die strukturreiche Umgebung beglichen werden kann.</p> <p>Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) (siehe Abschnitt 6.0) notwendig.</p>
CEF-Maßnahmen - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	<p>Um den Wegfall potenzieller Quartiere zu ersetzen, sind die folgenden künstlichen Fledermausquartiere vor Beginn des Eingriffs fachgerecht in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 x Fledermaushöhle • 3 x Fledermausflachkasten
Vermeidungsmaßnahmen	<p>Bauzeitenregelung: Baumfällungen sowie der Abriss von Gebäuden sind nur außerhalb der Vegetationsperiode (<u>01. Oktober bis 28. Februar</u>) durchzuführen, siehe Abschnitt 6.0.</p>
Ökologische Baubegleitung	Sollte ein Gebäudeabriss während der Aktivitätszeit der Fledermäuse notwendig sein, so ist durch eine kurzfristige Untersuchung des Gebäudes, sowie durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.
Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden bei Beachtung der genannten Maßnahmen nicht ausgelöst.

4.0 Fazit

Zauneidechsen	Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Reptilienarten im Planungsgebiet ist prinzipiell möglich. Die Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) braucht offene Habitatstrukturen mit Versteck-, Eiablage- und Sonnmöglichkeiten. Diese sind im gesamten Bereich mit Grünstrukturen vorhanden. Durch die Nutzungsaufgabe vor mehr als 5 Jahren hat sich die Qualität des Habitats für Zauneidechsen sicherlich zunächst verbessert, ist aber aufgrund der aufkommenden Sukzession (v.a. Brombeerdominanzbestand) tendenziell abnehmend.
Vermeidungsmaßnahmen	<p><u>Bauzeitenregelung:</u></p> <p>Bei Eingriffen in den Boden ist darauf zu achten, dass diese Arbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivitätszeit der Zauneidechsen stattfinden (siehe Abschnitt 7.0), damit diese gegebenenfalls von selbst flüchten können. Werden Eingriffe in den Boden von Ende März bis Anfang Mai oder von Anfang September bis Anfang Oktober bei mind. 15 °C und Sonnenschein durchgeführt, können Eidechsen von selbst flüchten und Gelege werden nicht zerstört.</p>
CEF-Maßnahmen – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	<p>Folgende CEF-Maßnahmen sind umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung zusätzlicher Habitate: Flst. 10293: Anlage von zwei Eidechsenrefugien a 7 m² mit Sonn- / Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten und Eiablageplätzen. Auf dem restlichen Flurstück ist eine Extensivwiese als Jagdhabitat zu entwickeln. Die Mahd erfolgt je nach Wüchsigkeit ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni und hat in zwei Abschnitten zu erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen, es können jedoch alle zwei Jahre ein bis zwei ca. 1 bis 2 m² große Mähguthaufen auf der Fläche verbleiben. Kleinflächig (ca. 4 m²) ist alle zwei Jahre versetzt Oberboden (Vegetationstragschicht, bis zu 10 cm) abzuschieben oder zu fräsen. • Optimierung bestehender Habitate: Nördlich, nordwestlich und nordöstlich der privaten Grünfläche mit extensiver Weinbergnutzung sind auf den Ausgleichsflächen kleinräumige aufwertende Strukturen wie Steinhäufen, Trockenmauern, kleine Abbruchkanten, Totholzstrukturen, Reisighaufen, einzelne niederwüchsige Sträucher, Sandlinsen und frostsichere Verstecke zu schaffen. Ein Brombeerdominanzbestand ist durch Rodung oder häufige Mahd zurückzudrängen. Es ist durch versetzte Mahd und Tolerierung von einzelnen niedrigen Sträuchern ein lückiges Vegetationsmosaik zu entwickeln. • Vergrämung / Anlockung in angrenzende aufgewerte Habitate: Die Eingriffsfläche wird durch Reduktion des Struktureichtums (Entnahme von Versteckmöglichkeiten, häufige Mahd) behutsam als Lebensraum entwertet, während im Vorlauf benachbarte Flächen durch die o.g. Maßnahmen aufgewertet werden.
Brutvögel	<p>Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG besonders geschützt.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet kommt vor allem für regional und lokal weit</p>

verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen (Gebäude, Höhlen- Baum- und Heckenbrüter) in Betracht, bei denen von einer Verlagerung im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgegangen werden kann.

Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahme in Form einer Bauzeitenregelung (siehe Abschnitt 6.0) notwendig.

Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

- Bauzeitenregelung: Baumfällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen, siehe Abschnitt 6.0.
- Um den Wegfall potenzieller Brutmöglichkeiten zu ersetzen, sind vor Beginn des Eingriffs künstliche Nisthilfen fachgerecht in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten (CEF-Maßnahme).
- Sollte ein Gebäudeabriss während der Aktivitätszeit der Brutvögel notwendig sein, so ist durch eine kurzfristige Untersuchung des Gebäudes, sowie durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

Fledermäuse

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG **streng geschützten Fledermausarten** ist prinzipiell möglich. Im Untersuchungsgebiet sind jedoch aufgrund fehlender Strukturen wie Baumhöhlen oder größeren Rindenspalten keine Wochenstuben oder Winterquartiere zu erwarten. Das Vorkommen einzelner Hangplätze ist wahrscheinlich. Das Grünland eignet sich zwar als Jagdrevier, der anlagebedingte Flächenverlust zieht jedoch allenfalls eine geringe Verringerung an Jagdhabitat nach sich, welcher aber durch ein Ausweichen in die strukturreiche Umgebung beglichen werden kann.

Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) (siehe Abschnitt 6.0) notwendig.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

- Bauzeitenregelung: Baumfällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen, siehe Abschnitt 6.0.
- Um den Wegfall potenzieller Quartiere zu ersetzen, sind die folgenden künstlichen Fledermausquartiere vor Beginn des Eingriffs fachgerecht in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten (CEF-Maßnahme)
- Sollte ein Gebäudeabriss während der Aktivitätszeit der Fledermäuse

notwendig sein, so ist durch eine kurzfristige Untersuchung des Gebäudes, sowie durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

5.0 Verwendete Literatur

Bundesnaturschutzgesetz (2010): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. In Kraft getreten am 01.03.2010.
<http://dejure.org/gesetze/BNatSchG>

Hölzinger, J., H.-G. Bauer, P. Berthold, M. Boschert & U. Mahler (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 5. Fassung. Stand 31.12.2004. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11: 1-173.

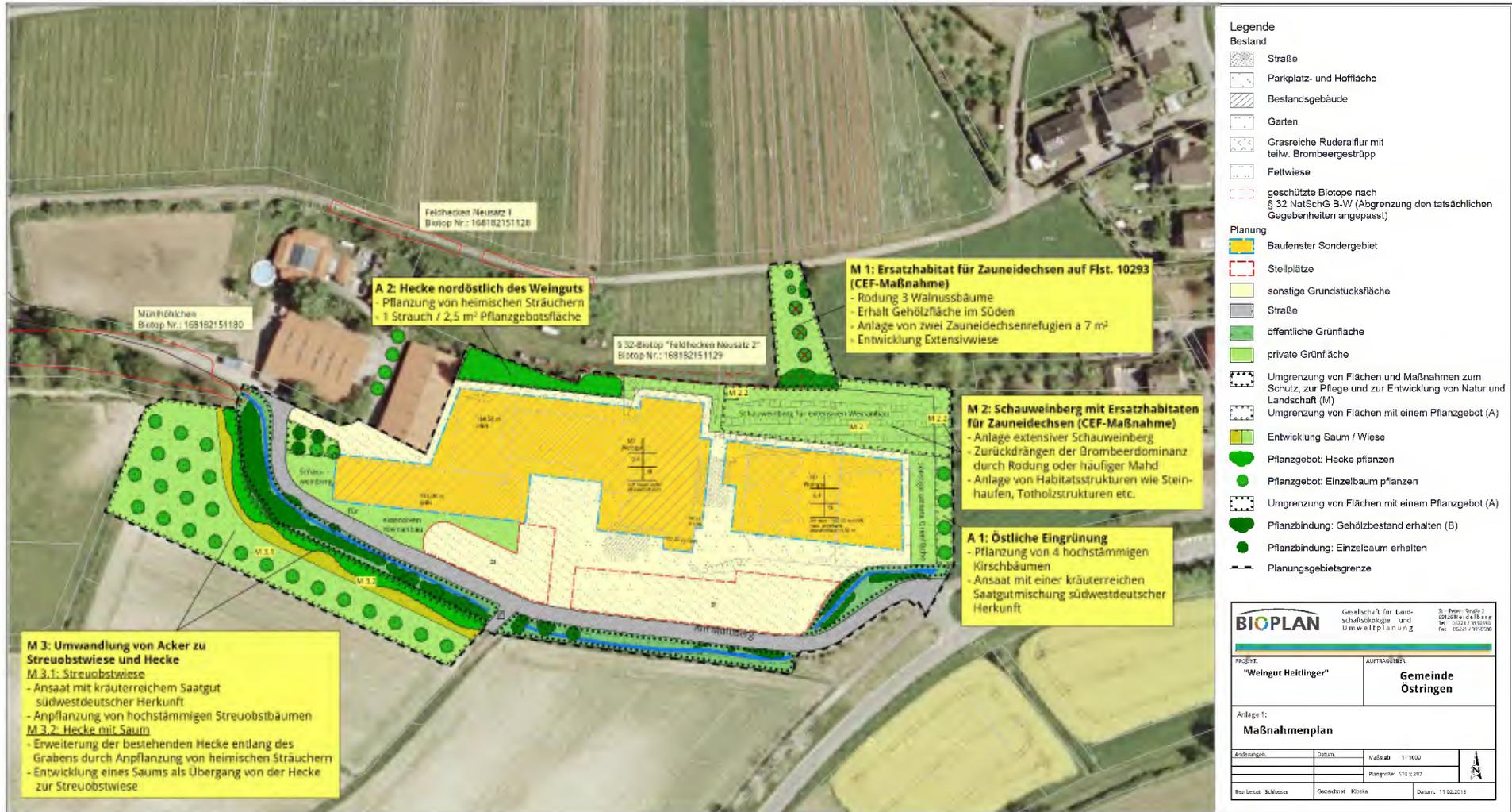
LUBW (2008): Geschützte Arten - Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.).
<http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/36339/>

Runge, H., Simon, M. & Widdig, T. (2009): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis, H. W., Reich, M., Bernotat, D., Mayer, F., Dohm, P., Köstermeyer, H., Smit-Viergutz, J., Szeder, K.).- Hannover, Marburg.
http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/images/themen/eingriffsregelung/FuE_CEF_Endbericht_RUNGE.pdf

Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.
www.dda-web.de/downloads/surveyplaners/mhb_erfassungszeiten.xls

Trautner, J. (2008): Artenschutz im novellierten BNatSchG - Übersicht für die Planung, Begriffe und fachliche Annäherung. In (Institut für Naturschutz und Naturschutzrecht Tübingen): Interdisziplinäre Online-Zeitschrift für Naturschutz und Naturschutzrecht. 1: 1-20.
http://www.naturschutzrecht.net/Online-Zeitschrift/Nrpo_08Heft1.pdf

7.0 Maßnahmenplan





Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Weingut Heitlinger,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

I. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für das westlich von Tiefenbach gelegene „Weingut Heitlinger“ ein verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

Hier hat sich in den letzten Jahrzehnen aus einem Weingut mit einer Besenwirtschaft heraus eine für die Naherholung und die Gastronomie der Stadt Östringen wichtige Einrichtung entwickelt. Diese soll nunmehr um Übernachtungs-Möglichkeiten in Form einer Hotel-Anlage mit einem Spa-Bereich erweitert werden.

Es war das Anliegen der Stadt Östringen, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Entwicklungsmöglichkeiten für das Weingut, einschließlich des hieran angeschlossenen Gastronomiebetriebes aufzuzeigen und dabei auch die Grenze einer Belastbarkeit des Landschaftsbildes und der Verkehrswege zu definieren.

Neben der auf den Tourismus abzielenden Einrichtung soll die Planung auch eine erforderliche, maßvolle Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten konzeptionell einbeziehen. Diese wurde bereits im Vorgriff, auf der Grundlage des § 35 BauGB, als Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes genehmigt und realisiert.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der Lage des Anwesens außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Tiefenbach nahmen die Fragen des Landschafts- und Naturschutzes während der Planung einen großen Raum ein.

Vordergründung sind hier der „Artenschutz“ sowie die Einbindung der geplanten Erweiterungsbauten in das Landschaftsbild zu benennen.

Als Ergebnis des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes wurden zahlreiche Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes entwickelt.

Diese wurden in Form der Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ („private Grünflächen“ und „Pflanzgebote“) verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um im unmittelbaren Umfeld des Eingriffes die Ausgleichs-Maßnahmen festsetzen zu können, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes während des Verfahrens um einige Grundstücke erweitert. Auf diesen Flächen sollen Ersatzhabitats geschaffen werden, auf die die Zauneidechsen, vor den geplanten Eingriffen in den Boden, flüchten bzw. auf die sie gelockt werden können.

Die durchgeführte rechnerische Bilanzierung zeigt, dass, durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und den formulierten internen Minimierungs- und Kompensations-Maßnahmen, der Eingriff in die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ überkompensiert wird. Dieser Überschuss dient dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Boden.

Im Umweltbericht wird vereinbart, dass der Investor und die Stadt Östringen ein besonderes Augenmerk auf die Umsetzung und regelmäßige Kontrolle der erarbeiteten Ausgleichs-Konzeption in Form eines regelmäßig durchzuführenden Monitorings haben werden.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligung

Die Planung ist sowohl bei den Trägern öffentlicher Belange, als auch bei der Öffentlichkeit weitestgehend auf eine Zustimmung gestoßen. Dieses kommt zum Ausdruck durch die Tatsache, dass sich im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit keine kritischen Stimmen zur Planung selbst zu Wort gemeldet haben.

Lediglich die Eigentümer, deren Grundstücke unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen traten mit dem Wunsch an die Stadt Östringen heran, ihre Flächen, die außerhalb des Plangebietes liegen, zukünftig als Wohnbauflächen nutzen zu dürfen. Diese Anregung bedarf einer grundsätzlichen Überlegung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, ging jedoch, aufgrund hieraus resultierender möglicher Immissionskonflikte, auch in den Abwägungsprozess zum Bebauungsplan ein.

Schwerpunkte der durchgeführten Anhörung der Träger öffentlicher Belange waren Fragen zum Artenschutz sowie zur verkehrssicheren Erschließung des Wein-, Gastronomie- und Hotel-Betriebes.

Die Untere Naturschutzbehörde wies im Verfahren darauf hin, dass die CEF-Maßnahmen für Eidechsen rechtzeitig vor Beginn einer Bautätigkeit funktionsfähig hergestellt sein müssen, damit die Tiere auf die hierfür hergerichteten Flächen ausweichen können. Auch sind die sonstigen CEF-Maßnahmen rechtzeitig zu installieren.

Die Stadt Östringen wird, zusammen mit dem Investor, dafür Sorge tragen, dass die Umsetzung plangemäß und unter Aufsicht eines Fachbüros erfolgt.

Ausdrücklich begrüßt wurden die differenzierten Festsetzungen diverser Ausgleichs-Maßnahmen innerhalb der Schriftlichen Festsetzungen.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie das Polizeipräsidium regen an, aufgrund des zu prognostizierenden höheren Ziel- und Quellverkehrs die L 552 durch das Anlegen einer Linksabbiegerspur zu ertüchtigen.

Die Stadt Östringen hat sich im Zuge des Verfahrens mit diesen Fragen intensiv auseinandergesetzt und ist im Ergebnis zu der Auffassung gelangt, das aufgrund der örtlichen Situation und der Verkehrsstärke auf der L 552 auf eine solche Baumaßnahme vorerst verzichtet werden kann. Es wird darauf verwiesen, dass für den Fall, dass sich der Knotenpunkt zu einer Gefahrenstelle entwickelt, die sich für einen Ausbau erforderlichen Flächen im Eigentum des Landes bzw. der Stadt Östringen befinden. Damit besteht die Option, bei einem auftretenden Bedarf, entsprechende Maßnahmen auch außerhalb des Bebauungsplanes durchführen zu können.

Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz – Immissionsschutz forderte eine Überprüfung, welche Auswirkungen die über den Bestand hinausgehenden Betriebsveränderungen des Weingutes auf die nächstgelegene vorhandene Wohnbebauung haben werden. Diese Frage wurde im Zuge des Verfahrens intensiv hinterfragt. Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass die nach wie vor vorhandene Entfernung zur Wohnbebauung, die hiervon abgewandte Anordnung der Parkierungs- und Zugangsbereiche sowie die durch den Bebauungsplan eingeschränkte Größenordnung, aber auch die separate Erschließung des Plangebietes, Immissionskonflikte für angrenzenden Nutzungen nicht erwarten lassen.

Die Belange der Landwirtschaft fanden im Planungsprozess dahingehend Berücksichtigung, dass die Straße „Am Mühlberg“ aufgeweitet wurde und weiterhin als „öffentliche Verkehrsfläche“ zur Verfügung stehen wird. Aufbauend auf die Erfahrungen der letzten Jahre kann die Aussage getroffen werden, dass der Erschließungs- bzw. Feldweg in der Lage sein wird, sowohl das „Weingut Heitlinger“, als auch die hieran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. Weinberg-Grundstücke ihrer Funktion entsprechend zu erschließen.

Nach Abschluss des Verfahrens kann zusammenfassend festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Weingut Heitlinger“ das Ergebnis eines sehr intensiv geführten Erörterungs- und Abwägungsvorganges ist. Diese Feststellung gilt sowohl im Hinblick auf die hier angesprochenen Themen, als auch hinsichtlich der in den kommunalpolitischen Gremien kontrovers diskutierten Frage einer landschaftsverträglichen Gebäudekubatur.

IV. Abwägung anderweitiger Planungs-Möglichkeiten

Der Bebauungsplan stellt die Überplanung eines bestehenden Weingutes mit einem Gastronomie-Betrieb dar. Aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen (Erschließung, Parkierung) sowie der topographischen Gegebenheiten, stehen für eine Erweiterung des Betriebes keine anderen, als die nun ausgewiesenen Flächen im Osten des Geltungsbereiches zur Verfügung.

Die bestehenden Gebäudehöhen wurden durch die Übernahme dieser Höhenmaße als Maximalwerte Inhalt des verbindlichen Planungsrechtes.

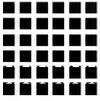
Im Hinblick auf eine bauliche Erweiterung im „SO2“-Gebiet wurden verschiedene Gebäudekubaturen erörtert und in den Abwägungsprozess eingebracht. Der Gemeinderat hat sich letztendlich für eine Entwurfs-Variante entschieden, nach der, neben einem in das Erdreich integrierten Untergeschoss, talseits maximal drei Geschosse sichtbar in Erscheinung treten dürfen.

Einem ursprünglich angedachten weiteren „Penthouse-Geschoss“ wurde, zur Erhaltung des Landschaftsbildes, nicht zugestimmt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die nunmehr als Satzung beschlossene Planung das Abwägungsergebnis zwischen allen, an diesem Standort zu berücksichtigenden Belangen darstellt.

Entwickelt wurde eine Konzeption, die sowohl den zu berücksichtigenden städtebaulichen Kriterien, den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes, aber auch den Interessen des Weingutes und damit der Standortsicherung eines wichtigen „Eckpfeilers“ des touristischen Konzeptes der Stadt Östringen gerecht wird.

Aufgestellt : Sinsheim / Östringen, 14.05.2013 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt