

Melanchthon **Stadt Bretten**



Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Bretten / Gondelsheim

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Sondergebiet Erdbeerhof“ in Gondelsheim

Umweltbericht

1 Einleitung

Im Bereich des Erdbeerhofs in Gondelsheim ist ein Sondergebiet für eine Reitsportanlage, Pferdezuchtbetrieb, Pferdepension und Landwirtschaft geplant. Hierzu muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des FNP nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a und § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB können Bestandsaufnahmen und Bewertungen aus vorliegenden Landschafts- oder sonstigen Plänen zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen herangezogen werden. Daher wird im Folgenden - auch zur Vermeidung von unnötigen Doppeldarstellungen - in einzelnen Kapiteln auf den für das Gebiet vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erdbeerhof“ vom 15.06.2020 verwiesen.

2 Anlass der Planung, Inhalte und Ziele der FNP-Änderung

Der Erdbeerhof liegt ca. 3 km südwestlich von Gondelsheim. Das Hofgut liegt im Talbereich des Lohrgrabens mit einer Hoffläche von ca. 4,51 ha, umschlossen von Weideflächen, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Der ehemals landwirtschaftliche Betrieb „Erdbeerhof“, auf der Gemarkung Gondelsheim wurde in der Vergangenheit schon als Reitsportanlage genutzt, ohne dass sich an der Gebietsstruktur als Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs, etwas geändert hat. Der neue Eigentümer der Hofstelle beabsichtigt zum Erhalt der Anlage die Umstrukturierung und Erweiterung des Betriebes mit dem Ziel der Intensivierung der Pferdezucht, der Pferdepension der Förderung der Landwirtschaft und der Förderung des Reitsports.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Erdbeerhof“ ist die Ausweisung eines Sondergebiets für Pferdezucht, Reit- und Pferdesport und Landwirtschaft um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Modernisierung der bestehenden Gebäudesubstanz sowie eine bestandsorientierte Erweiterung der baulichen Anlagen zu schaffen.

Die Fläche des geplanten Sondergebiets „Erdbeerhof“ ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/ Gondelsheim als privilegierte Fläche für Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen und als ca. 0,85 ha großer Aussiedlerhof dargestellt.

Im Hinblick auf die Planungsziele und die künftige Nutzung der Anlagen ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung der Gebietstyp „Sonstige Sondergebiete“ für Pferdezucht, Reit- und Pferdesport und Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO vorgesehen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 7,1 ha auf.

	Geltungsbereich		Sondergebietsflächen			Baul. Nutzung (Gebäude)		Summe Baul. Nutzung	
	Bestand (FNP) m ²	Neu m ²	Flst. 4252 m ²	Flst. 4252/8 m ²	Summe m ²	Bestand m ²	Geplant m ²	Bestand m ²	Geplant m ²
SO1	31.000	70.776	15.400	3.384	18.784	3.997	10.038	9.601	15.689
SO2				863	863		609		789
Summe	31.000	70.776	15.400	4.247	19.647	3.997	10.647	9.601	16.478

Flächenbilanz



FNP-Bestand



FNP-Änderung



Raumordnungskataster (www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer/)

3 Umweltziele übergeordneter Planungen

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein (13.03.2003) ist das Plangebiet als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft, Stufe I dargestellt. In schutzbedürftigen Bereichen der Stufe 1, ist eine bauliche Nutzung ausgeschlossen.

Im Landschaftsplan sind Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind eine Bewirtschaftungsregelung insbesondere für Grundwasserschutz, ein Erosionsschutz und das Anpflanzen von Bäumen u. Hecken dargestellt.

Der Geltungsbereich grenzt an das FFH-Gebiet 6918-311 „Mittlerer Kraichgau“. Gemäß der durchgeführten FFH-Vorprüfung können Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes jedoch ausgeschlossen werden.

Es liegen keine Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete in der näheren Umgebung des Planungsgebietes. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Waldbiotop.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Bestands- und Konfliktanalyse

Die Inhalte werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erdbeerhof“ dargestellt. Der Naturhaushalt wird über die Elemente Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt in seinem derzeitigen Zustand erfasst und bewertet.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planung würden die unbebauten Grundstücke weiterhin in gärtnerischer bzw. landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

4.3 Alternativenprüfung

Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen bereits vorhandenen Pferdehof bzw. Reitsportanlage handelt, der weiterentwickelt werden soll, sind keine Planungsalternativen vorhanden. Eine Verwirklichung der Planziele durch Flächenrecycling, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung ist nicht möglich.

4.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Inhalte werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erdbeerhof“ dargestellt.

Die Planung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Rahmen des Bebauungsplans teilweise vermieden, gemindert und planintern sowie planextern ausgeglichen werden können. Nachteiligen Umweltauswirkungen sind für die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der Freiflächen- und Lebensraumverluste sowie für das

Schutzgut Boden aufgrund des Verlustes hochwertiger Böden zu erwarten. Insgesamt besteht ein mäßiges bis hohes Konfliktpotenzial.

Für die planungsrelevanten Artengruppen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt sind. Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten zulässigen Nutzungen steht im Einklang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG. Bereits aufgehängt wurden 6 Fledermauskästen und 11 Nisthilfen für Vögel.

4.5 Eingriffsvermeidung / -minderung / Ausgleich

Die Inhalte werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erdbeerhof“ dargestellt.

Trotz vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt das Vorhaben zu nachteiligen Umweltauswirkungen für die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung und Flächenbefestigung, für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der Freiflächen- und Lebensraumverluste und für die Landschaft aufgrund der erheblichen Landschaftsbildveränderungen.

Für den Ausgleich sind insbesondere umfangreiche Baumpflanzungen, ein Gewässerrandstreifen, die Anlage einer „Kraichgauhecke“, ein Waldmantel und die Wiederherstellung und Erweiterung einer FFH-Mähwiese vorgesehen. Die vom Vorhabenträger durchgeführte Beseitigung der Altablagerungen trägt zum Ausgleich beim Schutzgut Boden bei.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird planextern im Gemeindewald durch Ausweisung eines rund 1,1 ha großen Waldrefugiums gemäß AuT-Konzept ForstBW ausgeglichen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Angewandte Untersuchungsmethoden, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Inhalte werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erdbeerhof“ dargestellt.

Für die planungsrelevanten Artengruppen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt sind. Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten zulässigen Nutzungen steht im Einklang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG.

5.2 Monitoring / Maßnahmen zur Überwachung

Die Anlage der Grünflächen und die Anpflanzungen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Ein konkreter Monitoringbedarf ist derzeit nicht erforderlich. Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt erfolgt eine

- Überwachung der Umsetzung der planinternen und planexternen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung, und zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und
- die Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt.

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung zur Teiländerung des FNP im Bereich „Sondergebiet Erdbeerhof“ in Gondelsheim werden die möglichen Umweltauswirkungen dieser Planung anhand des vorliegenden Umweltberichts zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erdbeerhof“ beschrieben und bewertet.

Der Bebauungsplan führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die teilweise vermieden, gemindert und planintern sowie planextern ausgeglichen werden. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben.

Für den Ausgleich sind insbesondere umfangreiche Baumpflanzungen, ein Gewässerrandstreifen, die Anlage einer „Kraichgauhecke“, ein Waldmantel und die Wiederherstellung und Erweiterung einer FFH-Mähwiese vorgesehen. Die vom Vorhabenträger durchgeführte Beseitigung der Altablagerungen trägt zum Ausgleich beim Schutzgut Boden bei. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird planextern im Gemeindewald durch Ausweisung eines rund 1,1 ha großen Waldrefugiums gemäß AuT-Konzept ForstBW ausgeglichen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans führt auch nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde für die planungsrelevanten Artengruppen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Altlußheim, den 11.02.2020 // 30.11.2021

Thomas Senn
Dipl.-Ing., Landschaftsplaner



Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de
Tel: 06205-2320210 • Fax: -2320222 • www.pbzm.de