



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“STUTTGARTER STRASSE“**

**in Eutingen im Gäu**

**UMWELTBERICHT**

als Bestandteil der Begründung

Fassung vom 15.11.2017

**Büro Gfrörer**

Ingenieure,  
Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

**UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG  
zum Bebauungsplan "Stuttgarter Straße" in Eutingen im Gäu  
Landkreis Freudenstadt**

**Inhaltsverzeichnis**

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. ANLASS UND RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>   | <b>1</b> |
| 1.1. Rechtsgrundlagen.....   | 1        |
| 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des<br>Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele<br>und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden..... | 2        |
| <b>2. KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>   | <b>3</b> |
| <b>3. VORGABEN, SCHUTZGEBIETE SOWIE WESENTLICHE ZIELE SONSTIGER ÜBERGEORDNETER<br/>FACHPLANUNGEN.....</b>  | <b>4</b> |
| <b>4. GEBIETSBESCHREIBUNG.....</b>   | <b>5</b> |
| <b>5. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN "STUTTGARTER STRASSE" IN EUTINGEN IM GÄU....</b>   | <b>8</b> |
| 5.1. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....  | 8        |
| Biotop.....  | 8        |
| Boden.....   | 9        |
| Klima und Luft.....  | 10       |
| Grundwasser.....   | 11       |
| Oberflächenwasser.....   | 11       |
| Orts- und Landschaftsbild.....   | 12       |
| Freizeit und Erholung.....   | 13       |
| Kultur- und Sachgüter.....   | 13       |
| Mensch.....  | 13       |
| Wechselwirkung.....  | 13       |
| 5.2. Prognose und Planungsalternativen.....  | 15       |
| Standort- / Planungsalternativen.....  | 15       |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....  | 15       |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....   | 15       |
| Monitoring.....  | 15       |
| 5.3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....  | 16       |
| Schutzgut Biotop.....  | 16       |
| Schutzgut Boden.....   | 18       |
| Sonstige Schutzgüter.....  | 20       |

**Anlagen**

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

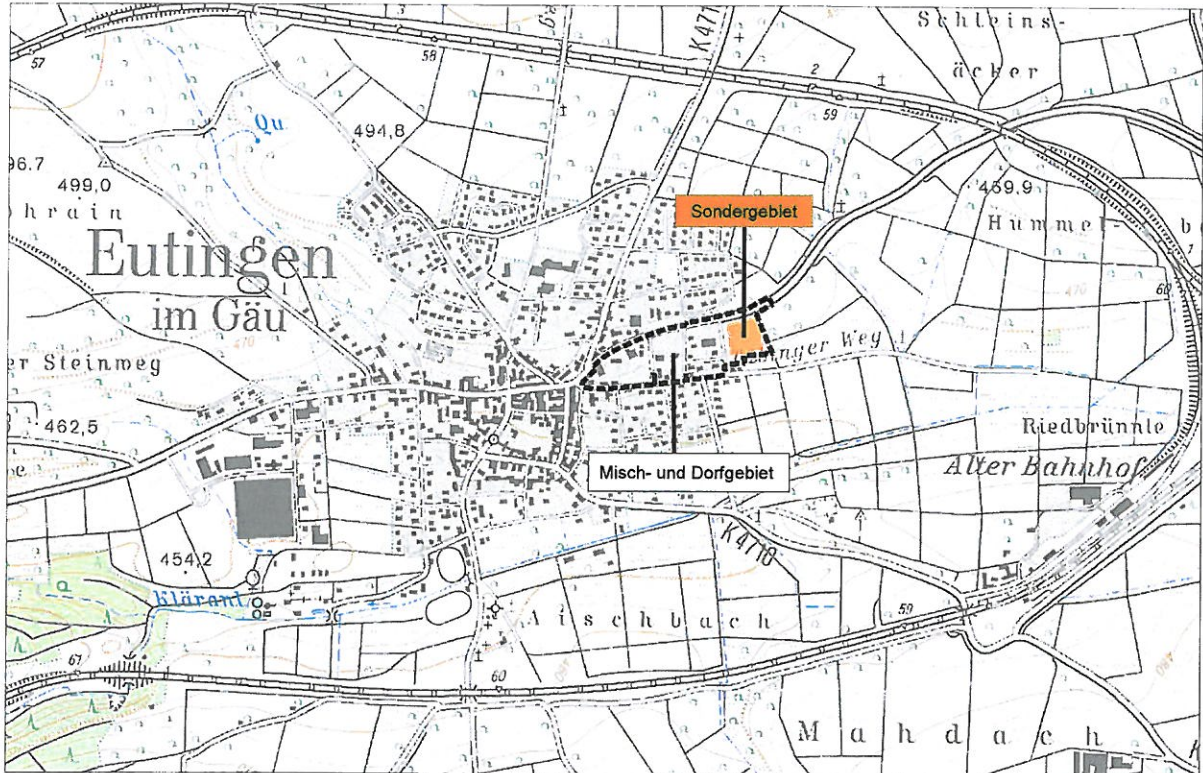
M 1 : 2.000

## 1. ANLASS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans 'Stuttgarter Straße' in Eutingen im Gäu, Landkreis Freudenstadt.

Durch den Bebauungsplan sollen im Osten des Plangebiets an der B14 (Stuttgarter Straße) durch die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung geschaffen werden. Die westlichen Plangebietsteile umfassen bestehende Siedlungsflächen für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert und die derzeit teils größere Baulücken und teils bestehende Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen und einen landwirtschaftlichen Betrieb umfassen. Die Flächen sollen zukünftig als Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden.

### Lage



### 1.1. Rechtsgrundlagen

Nach § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dargestellt.

Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG wird erforderlich, da die vorliegende Planung zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist. Zum Ausgleich des Eingriffs auf sonstige Weise können auch ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

Im Einzelnen sind nachfolgende Rechtsvorschriften in der jeweils neuesten Fassung zu berücksichtigen (die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) m.W.v. 01.06.2012
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LbodSchAG). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015
- Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG). Vom 31.08.1995. Zuletzt § 25 geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Juli 2014 (GBl. S. 378, 380).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013.
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Geändert durch Gesetz vom 29.07.2014 (GBl. S. 378) m.W.v. 13.08.2014
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) vom 21.03.1997. Zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 02.09.2014.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)
- 22. BimSchV – Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Luftreinhaltungsverordnung). Vom 11.09.2002 (BGBl. I S. 3626).

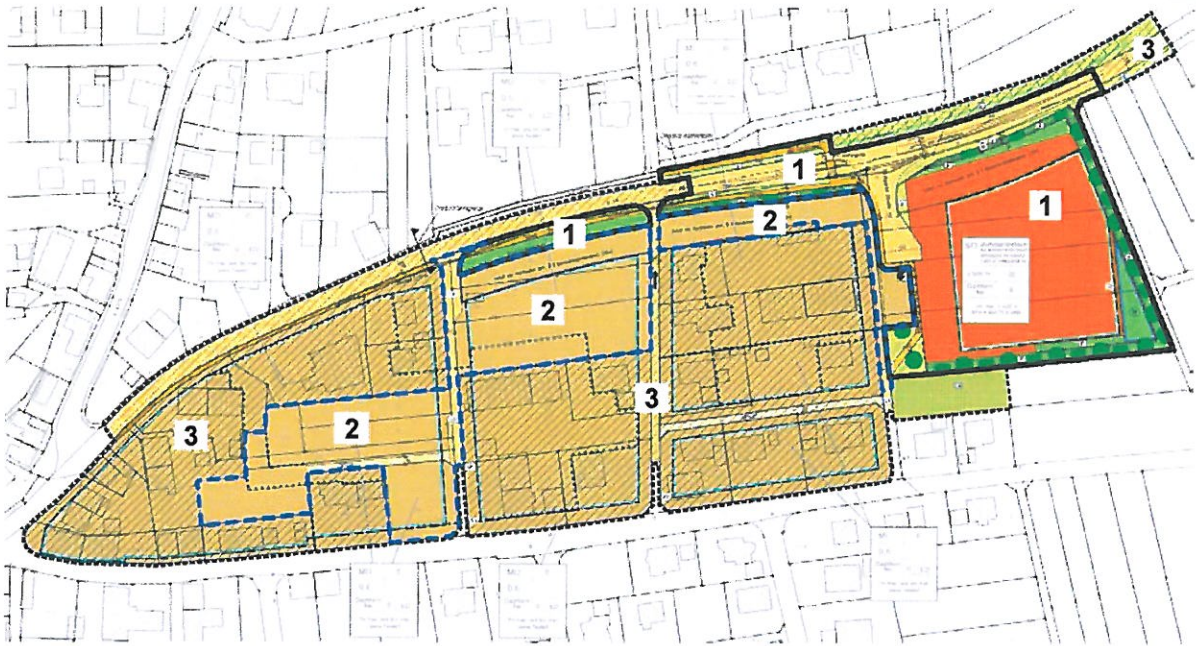
## **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Die Berücksichtigung der genannten Belange des Umweltschutzes erfolgt durch den vorliegenden Umweltbericht. Die Darstellung der Ziele von übergeordneten Fachplänen, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, erfolgt im Zuge der nachfolgenden Ausführungen.

## 2. KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 4,99 ha und sieht folgende Nutzungen vor:

- 1** (siehe BBP oben: schwarz umrandete Fläche): Im Osten des Plangebiets wird ein Sondergebiet (6.265 m<sup>2</sup>) zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung ausgewiesen. Einschließlich der geplanten Fußwege und Straßenanschlüsse längs der Stuttgarter Straße wird hierfür insgesamt eine Fläche von rund 1,24 ha beansprucht. Vorgesehen ist im Sondergebiet eine maximale Gebäudegrundfläche von rund 2.500 m<sup>2</sup> und als Flächen für Anlieferung, Fahrgassen und Stellplätze von rund 3.765 m<sup>2</sup>.
- 2** (siehe BBP oben: blau gestrichelt, umrandete Fläche): Die westlichen Teile des Plangebiets, die zum überwiegenden Teil bereits bebaut und erschlossen sind, werden als Dorf- und Mischgebiet ausgewiesen. Im Bereich von Baulücken / Freiflächen sowie durch Straßenanschlüsse / -ausbau werden Flächen in einem Umfang von 0,96 ha neu überplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) für den überbaubaren Bereich beträgt 0,6, wobei längs der Stuttgarter Straße (B14) straßenrechtlich ein 20 m breiter Streifen von Hochbauten freizuhalten ist.
- 3** (siehe BBP oben: schraffierte Fläche) Rund 2,78 ha des Plangebiets umfassen Flächen mit bestehenden Straßen und bereits bebauten Grundstücken die wie vorhandenen erhalten bleiben.

Im Einzelnen sind innerhalb des 49.893 m<sup>2</sup> Plangebiets folgende Flächenausweisungen und Festsetzungen geplant:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>Sondergebiet</b>                                     | 6.265 m <sup>2</sup>        |
| <b>Misch- / Dorfgebiet: 32.070 m<sup>2</sup> davon:</b> |                             |
| Bestandsflächen   | 23.134 m <sup>2</sup>       |
| Bebaubare Baulücken                                     | 6.968 m <sup>2</sup>        |
| Nicht bebaubarer Schutzstreifen an der B14              | 1.968 m <sup>2</sup>        |
| <b>Sonstige</b>   |                             |
| Verkehrsfläche  | 6.315 m <sup>2</sup>        |
| Verkehrsgrün  | 2.079 m <sup>2</sup>        |
| Private Grünfläche                                      | 1.061 m <sup>2</sup>        |
| Fläche für die die Landwirtschaft                       | 800 m <sup>2</sup>          |
| Versorgungsanlagen (Umspannstation)                     | 25 m <sup>2</sup>           |
| Pflanzgebot Hecke (privat)                              | 1.278 m <sup>2</sup>        |
| Pflanzgebote Einzelbäume                                | 39 St.                      |
| <b>Summe:</b>   | <b>49.893 m<sup>2</sup></b> |

Erschließung / Verkehrsflächen: Im Bereich der ausgewiesenen Dorf- / Mischgebietsflächen erfolgt die Erschließung wie bisher über die vorhandenen Wege / Straßen die teilweise ausgebaut und erneuert werden.

Das geplante Sondergebiet wird über die Stuttgarter Straße erschlossen. Hierzu wird eine neue Abbiegespur angelegt sowie längs der Stuttgarter Straße neue Geh- und Radwege angelegt.

**Grünordnung:** Das Sondergebiet wird zur landschaftlichen Einbindung mit einer Hecke und 12 Einzelbäumen eingegrünt. Im Planungsrecht (Punkt 10.4.) wird darüber hinaus festgesetzt, dass im Plangebiet je 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein Laubbaum anzupflanzen ist (insgesamt 27 Bäume).

**Weitere Einzelheiten zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.**

### 3. VORGABEN, SCHUTZGEBIETE SOWIE WESENTLICHE ZIELE SONSTIGER ÜBERGEORDNETER FACHPLANUNGEN

|  |  |
|--|--|
| <b>Regionalplan</b>                              | Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Fläche für das geplante Sondergebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen und das geplante Dorf- / Mischgebiet als bestehende Siedlungsfläche. Darüber hinaus ist die B 14 als regional bedeutende Straße ausgewiesen. Ein regionaler Grünzug grenzt östlich geringfügig an das Plangebiet an.  |
| <b>Flächennutzungsplan</b>                       | Der gültige Flächennutzungsplan weist im Plangebiet unterhalb der B 14 bestehende und zum Teil geplante Wohnbaufläche aus. Im südwestlichen Bereich bestehende Mischbebauung. Der östliche Teil, mit dem geplanten Sondergebiet, ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.<br><br>Aufgrund der Änderung in gemischte Bauflächen und der Neuausweisung einer geplanten Sonderbaufläche im östlichen Teil, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus. Eine punktuelle Änderung des FNP im Parallelverfahren ist deshalb notwendig und befindet sich zur Zeit im Verfahren. |
| <b>Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG</b>     | nicht betroffen  |
| <b>FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)</b> | nicht betroffen  |
| <b>Naturschutzgebiete / Naturdenkmale</b>        | nicht betroffen  |
| <b>Landschaftsschutzgebiete</b>                  | nicht betroffen  |
| <b>Naturpark</b>                                 | nicht betroffen  |
| <b>Überschwemmungsgebiet</b>                     | nicht betroffen  |
| <b>Wasserschutzgebiet</b>                        | Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Talmühlequelle“ der Zone III des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung.   |

#### 4. GEBIETSBE SCHREIBUNG

Das 49.893 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Eutingen im Gäu zwischen der Stuttgarter Straße im Norden (B14) und dem Tübinger Weg im Süden auf einem nach Süd / Südost abfallenden Gelände.

Geologisch stehen im Gebiet die Schichten des Unter Keupers (Lettenkeupers) an, die im Gebiet mit 1 bis 1,5 m mächtigen wärmzeitlichen Löss über älterem Lösslehm überdeckt sind.

Das Plangebiet gliedert sich entsprechender der vordanden Nutzung in zwei Teilbereiche. Der östliche Teil umfasst bestehende Siedlungsflächen mit größeren Baulücken. Neben Wohnnutzungen treten hier diverse Gewerbebetriebe auf (Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Bauunternehmen) darüber hinaus befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Gebiet.

Der östliche Teil des Plangebiets mit dem geplanten Sondergebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### Geplantes Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung' einschließlich Verkehrsanschlüsse: 12.435 m<sup>2</sup>

Das geplante Sondergebiet im Osten des Plangebiets beansprucht ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen (Raps). Im Westen begrenzt die Fläche ein geschotterter Weg (Mörkeweg) daran schließen sich gewerblich genutzte Flächen (Bauunternehmen) und im Südwesten Wohnbebauung an. Im Osten wird das Gebiet durch einen Feldweg begrenzt an den sich landwirtschaftliche Flächen mit aufgelockerten Streuobstbeständen anschließen.



Ansicht aus Osten auf den Standort für das geplante Sondergebiet

**Unbebaute Freiflächen (9.610 m<sup>2</sup>) innerhalb des geplanten Misch- / Dorfgebiets**

Teilfläche **A** (siehe Luftbild vorherige Seite) umfasst eine schmale Freifläche zwischen der Stuttgarter Straße (B14) und Flächen eines Bauunternehmens mit anschließenden Wohnhäusern zwischen dem Umland- und Möriekeweg.

Die Fläche wird von einer Fettwiese und Lagerflächen eingenommen. Längs der Stuttgarter Straße ziehen sich Böschungen mit Verkehrsgrün hin.



**B**



Teilfläche **B** umfasst eine größere Freifläche unterhalb der Stuttgarter Straße (Flurstück Nr. 1539, 1540, 1542) zwischen Umlandweg (links im Bild) und Silberweg mit einem kleinen Streuobstbestand, einem Schuppen sowie Verkehrsgrün an den Böschungen längs der Stuttgarter Straße. Die daran unterhalb anschließende Wiese umfasst eine hochwertige, gut ausgebildete und blütenreiche Magerwiese (Biotoptyp 33.43) auf wechselseitigen Standorten mit u. a. Klappertopf, Salbei, Herbstzeitlose und dem besonders geschützten Knöllchen Steinbrech (Rote Liste V).

Teilfläche **C** umfasst westlich des Silberwegs eine artenarme Wiese (Intensivgrünland) an die sich eine großflächige Schotterfläche anschließt und diverse Lagerflächen. Im Süden wird die Fläche von einer geschotterten Zufahrt begrenzt längs der sich ein schmaler Streifen mit Zierpflanzen hinzieht.



Teilfläche **D** (Flurstück Nr. 1560) besteht aus einer Fettwiese mit älteren Obstbäumen direkt am Silberweg. Westlich angrenzend befindet sich ein Neubau mit einem Wohnhaus an das sich nach Westen ein weiterer kleiner Streuobstbestand anschließt.





**Vorbemerkung zum Umweltbericht:** Im nachfolgende Umweltbericht beschränkt sich die Bewertung der Schutzgüter sowie die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die neu überplanten / unbebauten Flächen (= 22.045 m<sup>2</sup>) des Bebauungsplans (= 49.893 m<sup>2</sup>). Bestehende Bau- und Straßenflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft in einem Umfang von insgesamt 27.848 m<sup>2</sup> (siehe Luftbild unten **blau schraffierte Flächen**), auf denen durch die vorliegende Planung keine wesentlichen umweltrelevanten Veränderungen erfolgen, werden als unverändert bleibende Bestandsflächen gewertet.



## 5. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN "STUTTGARTER STRASSE" IN EUTINGEN IM GÄU

### 5.1. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

| Schutzgüter   | Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes   | zu erwartende Umweltauswirkungen   | Erheblichkeit der Eingriffe | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen   |                  |
|---|--|--|-----------------------------|--|------------------|
| Biotope   | Die Wertigkeit (naturschutzfachliche Bedeutung) der auf den unbebauten / neu überplanten Flächen im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und Nutzungsarten verteilt sich wie folgt (siehe auch beiliegender Bestandsplan):<br>→ <b>geringe Bedeutung</b> (Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.435 m <sup>2</sup> ) |  |                             |  |                  |
|   | <b>Wertstufe</b>   | <b>Biotoptyp</b>   | <b>Fläche (Anteil)</b>      |  |                  |
|   | hoch   | 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte   | 395 m <sup>2</sup> (3%)     | <p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;</li> <li>• Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;</li> <li>• Erforderliche Gehölzrodungen sind im Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen;</li> <li>• Erhalt von Teilen der Magerwiese im Plangebiet (380 m<sup>2</sup>);</li> <li>• Flachdächer sind zu begrünen (örtliche Bauvorschriften);</li> </ul> <p><b>Ausgleich (planintern)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung einer standortgerechten Hecke mit heimischen Baum- und Straucharten (1.278 m<sup>2</sup>) sowie von 12 Laubbäumen im Bereich des geplanten Sondergebiets und teilen des Mischgebiets;</li> <li>• Pflanzung von 27 einheimischen Laubbäumen im Plangebiet auf privaten Grundstücksflächen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 10.4.)</li> </ul> <p>Aufgrund der Betroffenheit von geringwertigen Biotoptypen kann der Eingriff in das Schutzgut im Bereich des geplanten <b>Sondergebiets</b> durch die dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 16) so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets erforderlich sind.</p> <p>Der Eingriff der durch die Bebauung von Baulücken innerhalb des geplanten <b>Dorf- / Mischgebiets</b> verursacht wird, kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe S. 17) aufgrund der Betroffenheit von Teils hochwertigen Biotoptypen.</p> <p>Das entstandene Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 10.2).</p> |                  |
|   | mittel   | 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte<br>35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation<br>44.21 Hecke mit naturraum- / standortuntypischer Artenzusammensetzung | 659 m <sup>2</sup> (5%)     |  |                  |
|   | gering   | 33.60 Verkehrsgrün<br>60.25 Grasweg<br>37.10 Acker   | 847 m <sup>2</sup> (7%)     |  |                  |
|   | sehr gering / ohne Bedeutung   | 60.21 Völlig versiegelte Fläche<br>60.23 Wasserdurchlässiger Belag<br>60.24 Unbefestigter Weg / Platz<br>60.40 Lagerfläche                                     | 10.534 m <sup>2</sup> (85%) |  |                  |
|   | → <b>vorherrschend hohe bis mittlere Bedeutung</b> (Misch- / Dorfgebiet einschl. Erschließung: 9.610 m <sup>2</sup> )  |  |                             |  |                  |
|   | hoch   | 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte<br>45.40b/c Streuobstbestand auf mittel- / hochwertigen Biotoptypen   | 3.458 m <sup>2</sup> (36%)  |  | ●●● (Magerwiese) |
|   | mittel   | 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte<br>35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation<br>45.40b Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen                | 2.225 m <sup>2</sup> (23%)  |  | ●●● (Streuobst)  |
|   | gering   | 33.60 Verkehrsgrün<br>33.61 Intensivwiese als Dauergrünland<br>60.60 Garten<br>37.10 Acker   | 1.395 m <sup>2</sup> (15%)  |  | X bis ●          |
| sehr gering / ohne Bedeutung  | 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche<br>60.21 Völlig versiegelte Fläche<br>60.23 Wasserdurchlässiger Belag<br>60.24 Unbefestigter Weg / Platz<br>60.40 Lagerfläche<br>60.50 Kleine Grünfläche   | 2.532 m <sup>2</sup> (26%)   | ●                           |  |                  |
| Die Bewertung erfolgte gemäß der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005). Unabhängig von der Flächenbilanz befindet sich auf Flst. Nr. 1540 eine junge Esche (STU ca. 55 cm) |  |  |                             |  |                  |

●●● sehr erheblich / ●●● erheblich / ●●● wenig erheblich / ●●● nicht erheblich

| Schutzgüter         | Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes  | zu erwartende Umweltauswirkungen   | Erheblichkeit der Eingriffe   | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen  |
|---------------------|---|--|---|---|
| <p><b>Boden</b></p> | <p>Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.435 m<sup>2</sup></p> <p>→ <b>hohe Bedeutung (74%)</b></p> <p>Betroffen sind überwiegend naturnahe Böden der Bodeneinheit g35 (<i>Erodierte Parabraunerde und Tschermosem-Parabraunerde aus Löss</i>). Siehe Kartenausschnitt und Bewertung der Bodenfunktionen Seite 18f), die rund 0,92 ha (74 %) der neu überplanten Fläche umfassen und die in der in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen eine hohe Wertigkeit aufweisen.</p> <p>→ <b>geringe Bedeutung (16 %)</b></p> <p>Rund 16 % (0,2 ha) des Gebiets umfassen anthropogen überprägte Böden die für den Bodenschutz von geringer Bedeutung sind (teilversiegelten Flächen, Randflächen der Erschließungen, Böschungen, Wege, Böden die gemäß der Darstellung in der Bodenkarte zum Siedlungsbereich gehören).</p> <p>→ <b>ohne Bedeutung (10 %)</b></p> <p>Rund 10 % (0,12 ha) der der neu überplanten Flächen sind für den Bodenschutz ohne Bedeutung dabei handelt es sich um bereits versiegelte Flächen die im Rahmen der Anpassung der Stuttgarter Straße an die Zufahrt zum Sondergebiet überplant werden.</p> <p>Misch- / Dorfgebiet einschl. Erschließung (9.610 m<sup>2</sup>)</p> <p>→ <b>hohe Bedeutung (3%)</b></p> <p>Hochwertige Böden der Bodeneinheit g35 (<i>Erodierte Parabraunerde und Tschermosem-Parabraunerde aus Löss</i>). Siehe Kartenausschnitt und Bewertung der Bodenfunktionen Seite 18f), werden nur in einem geringem Umfang von rund 315 m<sup>2</sup> durch die Neuausweisung von Mischgebietsflächen überplant.</p> <p>→ <b>geringe Bedeutung (97 %)</b></p> <p>Das ausgewiesene Misch- / Dorfgebiet liegt größtenteils innerhalb von Siedlungsflächen, wo zum überwiegenden Teil bereits bebaut und versiegelte Flächen bzw. im Bereich von Freiflächen gemäß der Bodenkarte zum Gebiet (siehe Seite 18) anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs, für die keine Bodenwerte vorliegen und die für den Bodenschutz von geringer Bedeutung sind überplant werden.</p> | <p>Sondergebiet</p> <p>Verlust von Böden durch Überbauung / Versiegelung in einem Umfang von 9.026 m<sup>2</sup>.</p> <p>Davon betroffen sind naturnahe Böden, die in der Gesamtbewertung eine hohe Wertigkeit aufweisen (Bodeneinheit g 35) in einem Umfang von 7.010 m<sup>2</sup>.</p> <p>Böden ohne (bereits versiegelte / überbaute Böden) oder mit einer geringen (anthropogen überprägte Böden) Bedeutung für den Bodenschutz sind in einem Umfang von 2.016 m<sup>2</sup> betroffen.</p> <p>Misch- / Dorfgebiet</p> <p>Verlust von Böden durch Überbauung / Versiegelung in einem Umfang von 5.821 m<sup>2</sup>.</p> <p>Davon betroffen sind naturnahe Böden, die in der Gesamtbewertung eine hohe Wertigkeit aufweisen (Bodeneinheit g 35) in einem Umfang von 172 m<sup>2</sup>.</p> <p>Anthropogen überprägte Böden im Siedlungsbereich mit einer geringen Bedeutung für den Bodenschutz gehen in einem Umfang von rund 5.317 m<sup>2</sup> verloren</p> <p>Bereits versiegelte / bebaute Flächen die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind werden in einem Umfang von 332 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.</p> | <p>●●● naturnahe Böden</p> <p>X bis ● versiegelte / anthropogen überprägte Böden</p> <p>●●● naturnahe Böden</p> <p>X bis ● versiegelte / anthropogen überprägte Böden</p> | <p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß;</li> <li>Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;</li> <li>Flachdächer sind zu begrünen (örtlichen Bauvorschriften);</li> <li>PKW-Stellplätze mit Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen;</li> <li>Durchführung von Erarbeiten im Massenaussgleich und möglichst bei trockener Witterung;</li> <li>Sicherung des im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Oberbodens und teilweise Wiederaufbringung auf den Freiflächen im Bereich der Baumaßnahmen (private Grünflächen);</li> </ul> <p><b>Ausgleich (planintern)</b></p> <p>Durch die dargestellten Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 19)</p> <p>Das entstandene Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 9.2).</p> |

●●● sehr erheblich / ●●● erheblich / ●●● erheblich / ●●● wenig erheblich / X nicht erheblich

| Schutzgüter                  | Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes   | zu erwartende Umweltauswirkungen   | Erheblichkeit der Eingriffe | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen  |
|------------------------------|--|--|-----------------------------|---|
| <p><b>Klima und Luft</b></p> | <p>Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.435 m<sup>2</sup><br/>                     → <b>geringe bis mittlere Bedeutung</b><br/>                     Das Sondergebiet beansprucht eine kleine, kaum 1 ha große Ackerfläche die aufgrund ihrer geringen Größe eine gering bis mäßig wirksame Kaltluftentstehungsfläche bildet mit geringer Siedlungsrelevanz. Die entstehende Frisch- und Kaltluft fließt dabei flächig vom Siedlungskörper Richtung Südosten ab. Ausgeprägte Kaltluftabflussbahnen, die sich klimatisch und lufthygienisch positiv über Frischluftzufuhr auf Belastungsräume, auswirken treten im Gebiet nicht auf.<br/>                     Durch die angrenzende Bundesstraße und einen angrenzenden Baubetrieb ist das Gebiet lufthygienisch in den Randbereichen vorbelastet.</p> | <p>Verlust einer kleinen nicht siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsfläche.<br/>                     Zunahme von Verkehrsmissionen (Parkplatz, Zulieferung).<br/>                     Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokal- und Siedlungsklimas sind jedoch aufgrund der Randlage des Sondergebiets auf teils lufthygienisch vorbelasteten Flächen, der geringen Größe des Gebiets, den topographischen Verhältnissen und unter Berücksichtigung der geplanten Ein- und Durchgrünung des Gebiets nicht zu erwarten.</p> | <p>●</p>                    | <p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß;</li> <li>• Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mit 39 Einzelbäumen und einer Hecke um das Sondergebiet (1.278 m<sup>2</sup>). Die Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf das Bestandsklima aus (Beschattung, Staubfilterung, Luftfeuchtigkeit);</li> <li>• Flachdächer sind zu begrünen (örtliche Bauvorschriften);</li> <li>• PKW-Stellplätze mit Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen;</li> </ul> <p><b>Ausgleich</b><br/>                     nicht erforderlich</p> |
|                              | <p>Mischgebiet einschl. Erschließung (9.610 m<sup>2</sup>)<br/>                     → <b>mittel bis geringe Bedeutung</b><br/>                     Überplant werden kleine noch vorhandene Baulücken innerhalb von bestehenden Siedlungsflächen die aufgrund der teilweise vorhandenen Vorbelastungen (Immissionen an der Stuttgarter Straße, angrenzende Landwirtschafts- und Gewerbetriebe) sowie aufgrund ihrer Ausprägung (teilversiegelte / versiegelte Flächen) und der geringen Größe für das Siedlungsklima überwiegend von mittel bis geringer Bedeutung sind. Etwas höher einzustufen sind Grundstücke mit vorhandenen Baumbeständen die sich begrenzt positiv auf das Siedlungsklima auswirken.</p>   | <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Siedlungsklimas oder eine erhebliche Zunahme von Luftbelastungen ist durch die geplante offene Bauweise mit Einzelhausbebauung, Grünflächenanteilen und geplanten Baumpflanzungen nicht zu erwarten.</p>   | <p>●</p>                    |   |

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich

| Schutzgüter       | Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes  | zu erwartende Umweltauswirkungen  | Erheblichkeit der Eingriffe | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen   |
|-------------------|---|---|-----------------------------|--|
| Grundwasser       | <p>→ <b>mittlere Bedeutung</b></p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Talmühlequelle“ der Zone III des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung.</p> <p>Hydrogeologisch überlagert im Gebiet ein Grundwassergeringleiter (Lößlehme) einem mäßig ergiebigen Grundwasserleiter (Lettenkeuper).</p> <p>Gemäß den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (LfU 2005) bilden die im Untergrund des Plangebiets anstehenden hydrogeologischen Schichten des Unterkeupers (Lettenkeuper) in Bezug auf das Grundwasser ein Schutzgut von einer mittleren und die darüber liegenden Lößlehmschichten von einer geringen Bedeutung.</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit (Grundwasserneubildung) der anstehenden naturnahen Böden ist vorwiegend mittel (Bodeneinheit g35. <i>Quelle: GeoLa - Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme, LGRB 2016</i>).</p>  | <p>Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung.</p> <p>Eine erhebliche Verschmutzungsgefährdung für das Grundwasser ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Die Eingriffe können durch Maßnahmen zur Retention und Versickerung von unbelastetem Regenwasser auf ein weitgehend unerhebliches Maß minimiert werden.</p> | <p>●</p>                    | <p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beschränkung der überbaubaren / versiegelten Flächen auf das unabdingbare erforderliche Maß;</li> <li>Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;</li> <li>Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten;</li> <li>Dachabdeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund ihrer umweltschädlichen Schwermetallemissionen nicht zulässig;</li> <li>PKW-Stellplätze mit Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen;</li> <li>Flachdächer sind zu begrünen (örtliche Bauvorschriften);</li> <li>Im Südsten des geplanten Sondergebiets ist die Anlage eines Retentionsbeckens für unbelastetes Oberflächenwasser geplant (Größe, Ausführungsart und exakte Position wird im Wasserrechtsverfahren konkretisiert);</li> <li>Misch- / Dorfgebiet: Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit eine Versickerung des anfallenden unbelastetem Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken möglich ist. Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut, sodass die Entwässerung der wenigen noch neu zu errichtenden Gebäude an das bestehende Abwasseretz erfolgen kann;</li> </ul> <p><b>Ausgleich:</b><br/>nicht erforderlich</p> |
| Oberflächenwasser | <p>• <b>Oberflächengewässer:</b> → <b>nicht betroffen</b></p> <p>Gräben, Bäche oder stehende Gewässer treten in den neu überplanten und unbebauten Flächen im Gebiet nicht auf.</p> <p>• <b>Wasserrückhaltung</b></p> <p>Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.435 m<sup>2</sup></p> <p>→ <b>hohe Bedeutung (74%)</b></p> <p>Das Wasserrückhaltevermögen der im Bereich des geplanten Sondergebiets anstehenden naturnahen Böden ist hoch (siehe Schutzgut Bodeneinheit g35: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf Seite 18)</p> <p>→ <b>geringe / ohne Bedeutung (26 %)</b></p> <p>Rund 26 % des geplanten Sondergebiets einschl. Erschließung umfassen anthropogen überprägte bzw. bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen die für die Wasserrückhaltung von geringer bzw. ohne Bedeutung sind.</p> <p>Dorf- / Mischgebiet einschl. Erschließung (9.610 m<sup>2</sup>)</p> <p>→ <b>geringe bis mittlere Bedeutung</b></p> <p>Im geplanten Dorf- / Mischgebiet werden vorwiegend versiegelte, teilversiegelte und anthropogen überprägte Böden im Siedlungsinnenbereich, die für die Wasserrückhaltung ohne bzw. von geringer Bedeutung sind.</p> | <p>→ Keine</p> <p>Verringerung des Wasserrückhaltevermögens durch neue Überbauung und Versiegelung.</p> <p>Der Eingriff kann durch Maßnahmen zur Retention und Versickerung von unbelastetem Regenwasser auf ein weitgehend unerhebliches Maß minimiert werden.</p>   | <p>●</p>                    |  |

●●● sehr erheblich / ●●● erheblich / ●●● erheblich / ●●● wenig erheblich / ●●● wenig erheblich / X nicht erheblich

| Schutzgüter                             | Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes   | zu erwartende Umweltauswirkungen   | Erheblichkeit der Eingriffe | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen   |
|---|--|--|-----------------------------|--|
| <p><b>Orts- und Landschaftsbild</b></p> | <p>Sondergebiet <u>einschl. Erschließung</u>: 12.435 m<sup>2</sup><br/>                     → <b>geringe bis mittlere Bedeutung</b><br/>                     Die Flächen für das geplante Sondergebiet umfassen strukturreiche Ackerflächen im Anschluss an bestehende Bau- und Verkehrsflächen in leicht exponierter Lage.<br/><br/> <u>Dorf- / Mischgebiet einschl. Erschließung</u> (9.610 m<sup>2</sup>)<br/>                     → <b>geringe bis mittlere Bedeutung</b><br/>                     Betroffen sind ausschließlich Flächen im Innenbereich der Siedlungsfläche von Eutingen i.G. Die Teilflächen A, B (siehe Fotos) an der Stuttgarter Straße und die Teilfläche C am Silcherweg sind dabei von ihrer Ausprägung her von geringen Bedeutung für das Ortschaftsbild.<br/><br/>                     Die kleine Teilfläche D mit einem alten Streuobstbestand und angrenzenden Straßenbäumen ist als typisch dörflich geprägte innerörtliche Grünflächen etwas höher einzustufen.</p> | <p><b>Sondergebiet:</b> Durch das geplante Sondergebiet werden keine als hochwertig einzustufende Landschaftsteile überplant. Aufgrund der Ortsrandlage tritt der geplante großvolumige Baukörper mit großflächigen Parkplätzen in leicht exponiert Lage jedoch zur freien Landschaft hin dominant und landschaftlich nachteilig in Erscheinung. Durch im Osten an die Fläche angrenzende Streuobstbestände und die geplante Eingrünung des Sondergebiets mit einer Hecke und Einzelbäumen kann der Eingriff jedoch auf eine landschaftsverträgliches Maß minimiert werden.</p> <p><b>Mischgebiet:</b> Erhebliche Beeinträchtigungen für das Ortschaftsbild sind durch die ermöglichte Einzelbebauung im Innenbereich nicht zu erwarten.</p> | <p>●</p>                    | <p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondergebiet: Beschränkung der überbaubaren Flächen, Höhenbeschränkung der Gebäude auf das unbedingt erforderliche Maß;</li> <li>• Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;</li> <li>• Flachdächer sind zu begrünen;</li> <li>• Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mit 39 Einzelbäumen und einer Hecke um das Sondergebiet (1.278 m<sup>2</sup>).</li> </ul> <p><b>Ausgleich:</b><br/>                     nicht erforderlich</p> |



**Luftaufnahme aus Südosten auf den Standort des geplanten Sondergebiets**  
 ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / ○ nicht erheblich

| Schutzgüter                  | Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes  | zu erwartende Umweltauswirkungen  | Erheblichkeit der Eingriffe | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen   |
|------------------------------|---|---|-----------------------------|--|
| <b>Freizeit und Erholung</b> | <p>→ <b>gering Bedeutung</b></p> <p>Öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen werden im Bereich der überplanten Flächen nicht beansprucht. Bedeutende Spazier-, Wander-, Radwege u.ä sind ebenfalls nicht betroffen. Für die öffentliche Naherholung ist das Gebiet aufgrund fehlender Zugänglichkeit / Erschließung bzw. der innerörtlichen Lage von untergeordneter Bedeutung. Vorhandene Wegverbindungen bleiben erhalten.</p>  | → Keine   | X                           | nicht erforderlich   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | <p>→ <b>gering Bedeutung</b></p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie z.B. Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben wir vorhanden im Gebiet substanzvoll erhalten (Bestandsgebäude, Zufahrten, Leitungen sonstige Infrastruktureinrichtungen etc.).</p>  | → Keine   | X                           | <p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <p>Hinweis auf die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes in den planungsrechtlichen Festsetzungen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Gebiet zutage treten.</p> <p><b>Ausgleich:</b><br/>nicht erforderlich</p>  |
| <b>Mensch</b>                | <p>→ <b>mittlere Bedeutung</b></p> <p>Die westlichen Plangebietsteile umfassen bestehende Wohnbauung mit Hausgärten. Anteilig treten in Bezug auf Lärm und Immissionen Störfächen in Form von gewerblichen Nutzungen auf (Tankstelle, Waschanlagen KFZ-Werkstatt, landwirtschaftlicher Betrieb, Bauunternehmen). Vorbelastungen bestehen auch durch die im Norden befindliche Stuttgarter Straße / B14 (Lärm, Immissionen). Bedeutende Fläche für die die Naherholung außerhalb privater Grünflächen sind nicht betroffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Immissionschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) durchgeführt auf das verwiesen wird.</p> | <p>In Bezug auf die Lufthygiene (Feinstaub PM 10 und Stauniederschlag) liegen keine Hinweise auf vorhabenbedingte erhebliche Konflikte vor.</p> <p><u>Dorf- und Mischgebiet:</u> Hier werden teilweise zulässige Grenzwerte für Lärm überschritten. Um Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen auszuschließen müssen geeignete Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p><u>Sondergebiet:</u> Laut Gutachten werden einschlägige Grenzwerte (Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht überschritten.</p> | ●                           | <p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung von Schallschutzmaßnahmen (siehe Begründung BBP und Immissionschutzfachliches Gutachten);</li> <li>Detaillierter schalltechnischer Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb, wenn die genaue Planung vorliegt;</li> <li>Zu den beiden südlich vom geplanten Sondergebiet gelegenen Wohnhäusern wird eine Abstandsfläche eingehalten und die Randbereiche mit einer Hecke abgepflanz. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, werden die vom Sondergebiet ausgehenden Schallimmissionen in Richtung Süden begrenzt und festgelegt, dass dort die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden müssen;</li> </ul> |
| <b>Wechselwirkung</b>        | Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.  | → Keine   | X                           | nicht erforderlich   |

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich

| Gesamtschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen / Allgemein verständliche Zusammenfassung  | Gesamterheblichkeit des Eingriffs   | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen   |
|--|---|--|
| <p>Mit dem Bebauungsplanverfahren 'Stuttgarter Straße' sollen durch die Ausweisung eines Sondergebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels zur wohnortnahen Grundversorgung am östlichen Ortsrand von Eutingen i.G. geschaffen werden. Darüber hinaus wird der westlich daran anschließende Ortsteil zwischen Stuttgarter Straße und Tübinger Weg, für den bisher noch kein Bebauungsplan existiert, als Misch- und Dorfgebiet ausgewiesen um eine Bebauung der dort noch vorhandenen Baulücken im Innenbereich zu ermöglichen.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4,99 ha. Die Flächen für das geplante Sondergebiet einschließlich Weg- und Straßenanschlüsse beanspruchen davon rund 1,24 ha (25 %). Durch die Ausweisung des Dorf- und Mischgebiets wird darüber hinaus die Bebauung von Freiflächen einschließlich Straßenanschlüssen / -ausbau in einem Umfang von 0,96 ha (rund 19 %) ermöglicht. Rund 2,79 ha (56 %) des Plangebiets umfassen Flächen mit bestehenden Straßen und bereits bebauten Grundstücken sowie Flächen für die Landwirtschaft, die alle wie vorhanden erhalten bleiben.</p> <p>Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.435 m<sup>2</sup>.</p> <p>Durch die Bebauung des Sondergebiets kommt auf rund 77 % der hierfür beanspruchten Fläche zu sehr erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden da besonders hochwertige Lösslehmböden überplant werden. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden.</p> <p>Dorf- / Mischgebiet einschl. Erschließung (9.610 m<sup>2</sup>).</p> <p>Durch die Bebauung vorhandener Baulücken im Bereich des ausgewiesenen Dorf- und Mischgebiets entstehen auf Teilflächen sehr erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotope durch die Überplanung einer gut ausgebildeten und blütenreichen Magerwiese. Als erheblich sind auch die Verluste kleinerer Streuobstbestände im Gebiet einzustufen. Die Eingriffe in das Schutzgut Biotope können innerhalb des geplanten Dorf- und Mischgebiets nicht ausgeglichen werden.</p> <p><u>Sonstige Schutzgüter.</u></p> <p>Für die anderen Schutzgüter (Teilflächen Schutzgut Biotope, Teilflächen Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild, Freizeit und Erholung, Kultur- und Sachgüter, Menschen) sind sowohl im Bereich des geplanten Sondergebiets als auch im Misch- und Dorfgebiet unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt wenig bis unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Soweit erforderlich können durch die dargestellten Maßnahmen negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter innerhalb des Plangebiets ausgeglichen bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.</p> | <p>●●●</p> <p>Teilflächen Schutzgut Boden (Sondergebiet)</p> <p>●●● bis ●●●</p> <p>Teilflächen Schutzgut Biotope (Dorf- / Mischgebiet)</p> <p>● bis X</p> <p>Biotope (Teilflächen), Boden (Teilflächen), Wasser, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Kultur-/Sachgüter, Menschen</p> | <p><b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b></p> <p>Die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung Seite 16ff).</p> <p>Für beide Schutzgüter entsteht folgendes Ausgleichsdefizit das über das Okokonto der Gemeinde kompensiert wird (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 10.2):</p> <p><u>Sondergebiet</u></p> <p>Schutzgut Boden - 94.987 Punkte</p> <p>Schutzgut Biotope + 1.783 Punkte</p> <p><u>Dorf- und Mischgebiet</u></p> <p>Schutzgut Boden - 23.531 Punkte</p> <p>Schutzgut Biotope - 71.721 Punkte</p> <p><b>Ausgleichsdefizit gesamt: - 188.456 Punkte</b></p> <p>Für die anderen Schutzgüter (Wasser, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild, Freizeit und Erholung, Kultur- und Sachgüter, Menschen) kann bei einer konsequenten Umsetzung der genannten Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe planintern ausgeglichen bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können, so dass keine erheblich negativen Beeinträchtigungen verbleiben und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.</p> |

●●● sehr erheblich / ●●● erheblich / ●●● erheblich / ●●● wenig erheblich / ●●● nicht erheblich



| <b>5.2. Prognose und Planungsalternativen</b>                            |  |
|--|--|
| <b>Standort- / Planungsalternativen</b>                                  | <p>Für den geplanten Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung wurden verschiedene Standorte (siehe Begründung zum Bebauungsplan) untersucht. Im Rahmen der Prüfungen stellte sich der nunmehr gewählte Standort an der B 14 /Stuttgarter Straße am Ortsrand von Eutingen für das geplante Vorhaben als am geeignetsten heraus.</p> <p>Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte durch mehrere städtebauliche Vorentwürfe, in denen verschiedene Varianten in Bezug auf die geplante Bebauung, die Art der Erschließung und Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen untersucht wurden. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Im Bereich des geplanten Dorf- und Mischgebiets sind Standort- / Planungsalternativen im engeren Sinn nicht gegeben da es sich um die Aktivierung von einzelnen unbebauten Lücken innerhalb von erschlossenen Siedlungsflächen handelt.</p> |
| <b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>      | <p>Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, sind keine erheblichen oder dauerhaft schädlichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen auf die Schutzgüter und damit auf den Naturhaushalt insgesamt zu erwarten.</p>  |
| <b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> | <p>Bei Nichtdurchführung der Planung sind kurz- bis mittelfristig im Gebiet keine Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten.</p>  |
| <b>Monitoring</b>  | <p>Die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgt parallel zur Erschließung und Bebauung der einzelnen Grundstücke mit Fertigstellung bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten.</p> <p>Vorgesehen werden sollte eine Überprüfung der Pflanzmaßnahmen in einem drei- bis fünfjährigen Abstand, danach ist ein Turnus von 10 Jahren anzustreben. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Überprüfung der Maßnahmen erfolgt durch Begehung einer von der Gemeinde beauftragten Person.</p>   |

**5.3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

**Schutzgut Biotope**

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich innerhalb der neu überplanten Flächen des Bebauungsplanes (= 22.045 m<sup>2</sup>: Sondergebiet, Baulücken im MD und MI, Erschließungen) erfolgt nachfolgend rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung bzw. anhand der erfassten Biotoptypen gemäß der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (Institut für Botanik und Landeskunde im Auftrag der LfU, 2005).

**Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung: Sondergebiet einschließlich Erschließung**

| Biotoptypen                                 |   | Bestand         |                                  |                                 | Planung         |                                  |                                 |
|---|---|-----------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------------------|
|   |   | 1<br>Biotopwert | 2<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> | 3<br>Bilanzwert<br>Spalte 1 x 2 | 1<br>Biotopwert | 2<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> | 3<br>Bilanzwert<br>Spalte 1 x 2 |
| <b>Bestand</b>                              |   |                 |                                  |                                 |                 |                                  |                                 |
| 33.41                                       | Fettwiese mittlerer Standorte   | 13              | 548                              | 7.124                           | -               | -                                | -                               |
| 33.43                                       | Magerwiese mittlerer Standorte  | 19              | 395                              | 7.505                           | -               | -                                | -                               |
| 33.60                                       | Verkehrsgrün  | 6               | 841                              | 5.046                           | -               | -                                | -                               |
| 35.64                                       | Grasreich ausdauernde Ruderalvegetation   | 11              | 44                               | 484                             | -               | -                                | -                               |
| 37.10                                       | Acker   | 4               | 9.172                            | 36.688                          | -               | -                                | -                               |
| 44.21                                       | Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung  | 10              | 67                               | 670                             | -               | -                                | -                               |
| 60.21                                       | Asphaltfläche   | 1               | 1.211                            | 1.211                           | -               | -                                | -                               |
| 60.23                                       | Wassergebundener Belag (Weg)  | 2               | 36                               | 72                              | -               | -                                | -                               |
| 60.24                                       | Unbefestigter Weg / Platz   | 3               | 43                               | 129                             | -               | -                                | -                               |
| 60.25                                       | Grasweg   | 6               | 6                                | 36                              | -               | -                                | -                               |
| 60.40                                       | Lagerflächen  | 2               | 72                               | 144                             | -               | -                                | -                               |
| <b>Planung</b>                              |   |                 |                                  |                                 |                 |                                  |                                 |
| <b>Sondergebiet (= 6.265 m<sup>2</sup>)</b> |   |                 |                                  |                                 |                 |                                  |                                 |
| 60.10                                       | Gebäudegrundfläche  | -               | -                                | -                               | 1               | 2.500                            | 2.500                           |
| 60.21                                       | Völlig versiegelte Fläche (Anlieferung, Fahrgassen)   |                 |                                  |                                 | 1               | 2.515                            | 2.515                           |
| 60.23                                       | Wasserdurchlässiger Belag: Stellplätze (ca. 100 St.)  |                 |                                  |                                 | 2               | 1.250                            | 2.500                           |
| <b>Sonstige Flächen und Elemente</b>        |   |                 |                                  |                                 |                 |                                  |                                 |
| 60.21                                       | Völlig versiegelte Fläche (Straße, Weg, Zufahrt)  | -               | -                                | -                               | 1               | 2.761                            | 2.761                           |
| 33.60                                       | Verkehrsgrün  | -               | -                                | -                               | 6               | 1.056                            | 6.336                           |
| 33.43                                       | Private Grünfläche hier: Erhalt Magerwiese mittlerer Standorte  |                 |                                  |                                 | 19              | 380                              | 7.220                           |
| 60.60                                       | Private Grünfläche einschl. Retentionsmulde   | -               | -                                | -                               | 6               | 695                              | 4.170                           |
| <b>Pflanzgebote</b>                         |   |                 |                                  |                                 |                 |                                  |                                 |
| 41.20                                       | Pflanzgebot Hecke   | -               | -                                | -                               | 15              | 1.278                            | 19.170                          |
| 45.30a                                      | Pflanzgebot: Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.60)<br>(siehe Planungsrecht 10.4: 1 Baum je 500m <sup>2</sup> Baugrundstück)<br>Ansatz: 13 Bäume = 13 St. * (StU 18+80 cm) * Wert 6 | -               | -                                | -                               | 6               | 13 St.                           | 7.644                           |
| 45.30a                                      | Pflanzgebot: Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen (33.60)<br>Ansatz: 2 Bäume = 2 St. * (StU 18+80 cm) * Wert 6   | -               | -                                | -                               | 6               | 2 St.                            | 1.176                           |
| 45.30b                                      | Pflanzgebot: Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (41.20)<br>Ansatz: 10 Bäume = 10 St. * (StU 18+80 cm) * Wert 5  | -               | -                                | -                               | 5               | 10 St.                           | 4.900                           |

Summe: 12.435 59.109 100% Summe: 12.435 60.892 103%

Bilanzwert nach dem Eingriff: 60.892  
 Bilanzwert vor dem Eingriff: 59.109  
 Differenz 1.783

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung kann der Eingriff in das Schutzgut Biotope durch die dargestellten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden so dass die Durchführung weiterer Ausgleichsmaßnahmen inner- oder außerhalb des Plangebiets nicht erforderlich ist.

| Schutzgut Biotope   |  |               |                         |                                      |               |                         |
|---|--|---------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung: Misch- / Dorfgebiet einschl. Erschließung                                |  |               |                         |                                      |               |                         |
| Biotoptypen   | Bestand  |               |                         | Planung                              |               |                         |
|   | 1  | 2             | 3                       | 1                                    | 2             | 3                       |
|   | Biotopwert   | Fläche in m²  | Bilanzwert Spalte 1 x 2 | Biotopwert                           | Fläche in m²  | Bilanzwert Spalte 1 x 2 |
| <b>Bestand</b>  |  |               |                         |                                      |               |                         |
| 33.41   | Fettwiese mittlerer Standorte  | 13            | 1.467                   | 19.071                               | -             | -                       |
| 33.41   | Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)   | 10            | 480                     | 4.800                                | -             | -                       |
| 33.43   | Magerwiese mittlerer Standorte   | 19            | 2.808                   | 53.352                               | -             | -                       |
| 33.60   | Verkehrsgrün   | 6             | 17                      | 102                                  | -             | -                       |
| 33.61   | Intensivwiese als Dauergrünland  | 6             | 1.063                   | 6.378                                | -             | -                       |
| 35.64   | Grasreich ausdauernde Ruderalvegetation  | 11            | 38                      | 418                                  | -             | -                       |
| 37.10   | Acker  | 4             | 315                     | 1.260                                | -             | -                       |
| 45.40b  | Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen: 33.41<br>Ansatz: Unterwuchs 13 Punkte + 5 Punkte Streuobst = Wert 18 Punkte   | 18            | 330                     | 5.940                                | -             | -                       |
| 45.40b  | Streuobst (Mittelstamm) auf mittelwertigen Biotoptypen: 33.41 (artenarm)<br>Ansatz: Unterwuchs 10 Punkte + 3 Punkte Streuobst = Wert 13 Punkte                                       | 13            | 240                     | 3.120                                | -             | -                       |
| 45.40c  | Streuobstbestand auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen: 33.43<br>Ansatz: Unterwuchs 19 Punkte + 4 Punkte Streuobst = Wert 23 Punkte   | 23            | 320                     | 7.360                                | -             | -                       |
| 45.30b  | Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41)<br>Ansatz: 1 Baum *StU 55 cm * Wert 5  | 5             | 1 St.                   | 275                                  | -             | -                       |
| 60.10   | Bebaute Fläche (Schuppen)  | 1             | 24                      | 24                                   | -             | -                       |
| 60.21   | Asphaltfläche  | 1             | 311                     | 311                                  | -             | -                       |
| 60.23   | Wassergebundener Belag (Weg)   | 2             | 1.123                   | 2.246                                | -             | -                       |
| 60.24   | Unbefestigter Weg / Platz  | 3             | 170                     | 510                                  | -             | -                       |
| 60.40   | Lagerflächen   | 2             | 485                     | 970                                  | -             | -                       |
| 60.50   | Kleine Grünfläche  | 4             | 104                     | 416                                  | -             | -                       |
| 60.60   | Garten   | 6             | 315                     | 1.890                                | -             | -                       |
| <b>Planung</b>  |  |               |                         |                                      |               |                         |
| <b>Misch- / Dorfgebiet (= 6.968 m²)</b>   |  |               |                         |                                      |               |                         |
| 60.10   | Überbaubare Fläche (GRZ 0,6): 6.968 m² x 0,6 = 4.181 m²  | -             | -                       | -                                    | 1             | 4.181                   |
| 60.60   | Private Grünfläche (GRZ 0,4): 6.968 m² x 0,4 = 2.787 m²  | -             | -                       | -                                    | 6             | 2.787                   |
| <b>Misch- / Dorfgebiet - nicht überbaubare Flächen (Hochbau) an der B14 (Schutzstreifen) 1968 m² davon:</b> |  |               |                         |                                      |               |                         |
| 60.10   | Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen etc.)   | -             | -                       | -                                    | 1             | 970                     |
| 60.60   | private Grünfläche   | -             | -                       | -                                    | 6             | 984                     |
| <b>Sonstige Flächen und Elemente</b>  |  |               |                         |                                      |               |                         |
| 45.30a  | Pflanzgebot: Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.60)<br>(siehe Planungsrecht 10.4: 1 Baum je 500 m² Baugrundstück)<br>Ansatz: 14 Bäume = 14 St. * (StU 18+80 cm) * Wert 6 | -             | -                       | -                                    | 6             | 14 St.                  |
| 60.21   | Völlig versiegelte Fläche (Straße, Weg)  | -             | -                       | -                                    | 1             | 663                     |
| 60.40   | Versorgungsanlagen (hier: Umspannstation)  | -             | -                       | -                                    | 2             | 25                      |
|   |  | <b>Summe:</b> | <b>9.610</b>            | <b>108.443</b>                       | <b>Summe:</b> | <b>9.610</b>            |
|   |  |               |                         | <b>100%</b>                          |               | <b>36.722</b>           |
|   |  |               |                         |                                      |               | <b>34%</b>              |
|   |  |               |                         | <b>Bilanzwert nach dem Eingriff:</b> |               | <b>36.722</b>           |
|   |  |               |                         | <b>Bilanzwert vor dem Eingriff:</b>  |               | <b>108.443</b>          |
|   |  |               |                         | <b>Differenz</b>                     |               | <b>-71.721</b>          |

Durch die Bebauung und Erschließung der in den ausgewiesenen Dorf- und Mischgebieten vorhandenen Baulücken ergibt sich für das Schutzgut Biotope ein Ausgleichsdefizit von - 71.721 Punkten das über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert wird (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 10.2).

**Zusammenfassung**

Insgesamt entsteht somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Stuttgarter Straße“ für die Eingriffe in das Schutzgut Biotope folgender Ausgleichsbedarf:

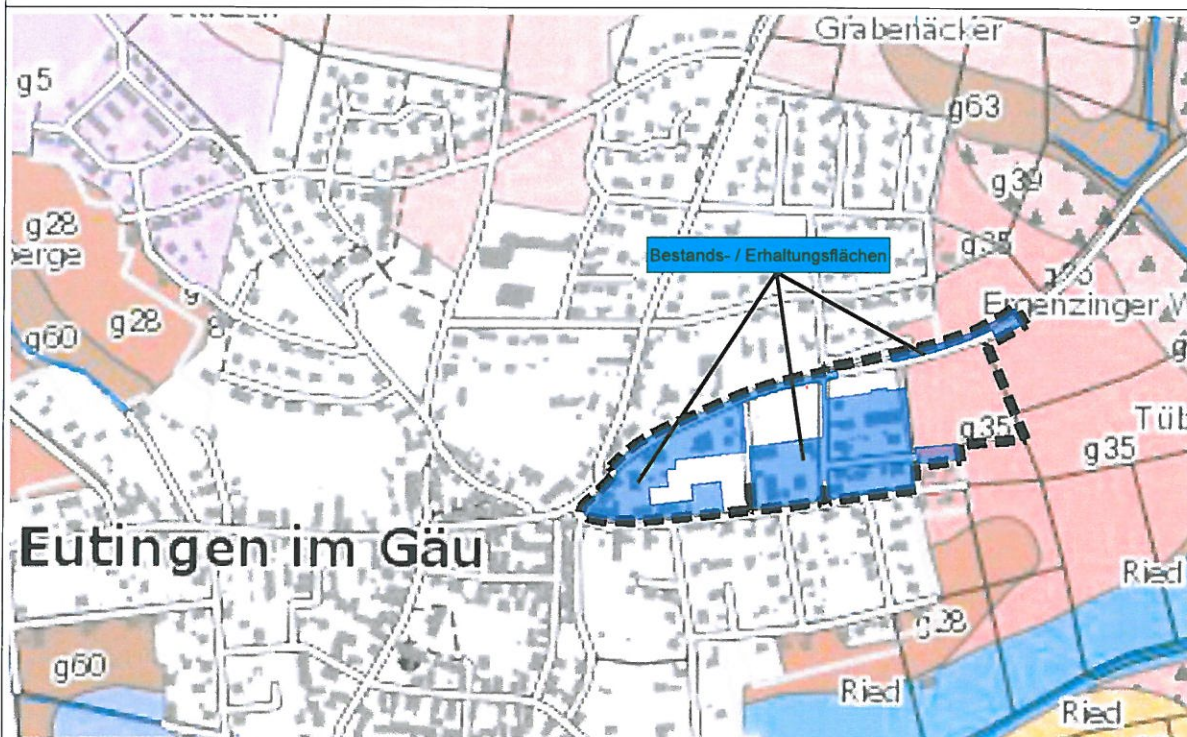
|  |                        |
|--|------------------------|
| Sondergebiet einschließlich Erschließung:          | + 1.783 Punkte         |
| Misch- / Dorfgebiet einschl. Erschließung:         | - 71.721 Punkte        |
| <b>Ausgleichsdefizit Schutzgut Biotope gesamt:</b> | <b>- 69.938 Punkte</b> |

**Schutzgut Boden**

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden innerhalb der neu überplanten Flächen des Bebauungsplanes (= 22.045 m<sup>2</sup>: Sondergebiet, Baulücken im MD und MI, Erschließung) erfolgt, wie nachfolgend dargestellt, auf der Grundlage der für das Gebiet vorliegenden digitalen Daten der Bodenkarte von Baden-Württemberg einschließlich Bewertung (GeoLa - Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme, LGRB).

Ergänzt wurden die Angaben durch im Gebiet vorhandene anthropogen überprägten Böden sowie bereits bebauter und versiegelter Flächen, wie sie sich aus der Bestandskartierung ergaben.

**Bestandskarte Boden**



**Bewertung der Bodenfunktionen**

| Bodenkundliche Einheiten / Nutzung                                  | Flächenanteil am Gebiet     |             | Bodenfunktionen (Bestand)     |                                    |                                   |   | Gesamtbewertung       |
|---|-----------------------------|-------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------|
|   |                             |             | Natürliche Bodenfruchtbarkeit | Ausgleichskörper im Wasserhaushalt | Filter und Puffer für Schadstoffe | Standort für naturnahe Vegetation                           |                       |
| g35: Erosierte Parabraunerde und Tschernosem-Parabraunerde aus Löss | 9.487 m <sup>2</sup>        | 43%         | 3,5<br>(hoch bis sehr hoch)   | 3,0<br>(hoch)                      | 3,5<br>(hoch bis sehr hoch)       | Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht | 3,33<br>(hoch)        |
| Anthropogen überprägte Böden  | 11.012 m <sup>2</sup>       | 50%         | 1<br>(gering)                 | 1<br>(gering)                      | 1<br>(gering)                     | Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht | 1<br>(gering)         |
| Versiegelte / bebaute Flächen                                       | 1.546 m <sup>2</sup>        | 7%          | ohne Bedeutung                | ohne Bedeutung                     | ohne Bedeutung                    | ohne Bedeutung  | 0<br>(ohne Bedeutung) |
| <b>Gesamtfläche:</b>  | <b>22.045 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b> |                               |                                    |                                   |   |                       |

**Schutzgut Boden: Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der Datenblätter zu den oben dargestellten bodenkundlichen Einheiten (Quelle: GeoLa - Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme, LGRB).

Als Bewertungsmethode wird das in der Anlage zur Ökokontoverordnung dargestellte Verfahren gewählt, das mit den zur Verfügung stehenden Angaben / Daten zum Boden in der Integrierten Geowissenschaftliche Landesaufnahme korrespondiert. Danach werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion "Standort für naturnahe Vegetation" werden nur Standorte der Bewertungsklassen 4 (sehr hoch) betrachtet. Diese treten im vorliegenden Fall gemäß den Datensätzen der GeoLa im Gebiet nicht auf.

Für die Bodenfunktionen 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf', 'Puffer und Filter für Schadstoffe' sowie 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit' wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen ermittelt, die in den entsprechenden Datensätzen der GeoLa, wie oben dargestellt, vorgegeben sind. Die Ermittlung der Wertpunkte erfolgt unter Zugrundlegung von 4 Wertpunkten pro Wertstufe und Quadratmeter.

Der Kompensationsbedarf für die vorhabensbedingten Eingriffe in den Boden ermittelt sich aus der Differenz zwischen den Wertpunkten vor (Spalte 1) und nach dem Eingriff (Spalte 2), multipliziert mit der Eingriffsfläche für die einzelnen neuen Bauflächen im Plangebiet, wie folgt:

**Sondergebiet einschließlich Erschließung**

| Baulich beanspruchte<br>Bodenkundliche<br>Einheiten / Nutzungen | Eingriffs-<br>fläche in m <sup>2</sup><br>F | geplante Nutzung                        | Bestand                        |                        | Planung   |                        | Kompensationsbedarf<br>in We<br>F x (Spalte 1- Spalte 2) |
|---|---|---|--------------------------------|------------------------|-----------|------------------------|--|
|   |   |   | Wertstufe                      | Wertpunkte<br>Spalte 1 | Wertstufe | Wertpunkte<br>Spalte 2 |  |
| g35   | 2.500 m <sup>2</sup>                        | Bebauung SO                             | 3,33                           | 13,32                  | 0         | 0                      | 33.300 We  |
|   | 2.515 m <sup>2</sup>                        | Straße SO (Anlieferung,<br>Fahrgassen)  | 3,33                           | 13,32                  | 0         | 0                      | 33.500 We  |
|   | 1.250 m <sup>2</sup>                        | Stellplätze SO (wasser-<br>durchlässig) | 3,33                           | 13,32                  | 0,33      | 1,32                   | 15.000 We  |
|   | 745 m <sup>2</sup>                          | Straße (Zufahrt) / Fußweg               | 3,33                           | 13,32                  | 0         | 0                      | 9.923 We   |
| Anthropogen überprägte<br>Böden                                 | 816 m <sup>2</sup>                          | Straße (Zufahrt) / Fußweg               | 1,00                           | 4                      | 0         | 0                      | 3.264 We   |
| Versiegelte Flächen   | 1.200 m <sup>2</sup>                        | Straße (Zufahrt) / Fußweg               | 0,00                           | 0                      | 0         | 0                      | 0 We   |
| <b>Eingriffsfläche:</b>   |   | <b>9.026 m<sup>2</sup></b>              | <b>Summe Eingriffsdefizit:</b> |                        |           |                        | <b>94.987 We</b>   |

Für den Eingriff in Bodenflächen durch das geplante Sondergebiet einschließlich der Erschließung (Abbiegespur Bundesstraße, Fußweganbindung) ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von: **94.987 Punkten**.

**Misch- / Dorfgebiet einschl. Erschließung**

| Baulich beanspruchte<br>Bodenkundliche<br>Einheiten / Nutzungen | Eingriffs-<br>fläche in m <sup>2</sup><br>F | geplante Nutzung  | Bestand                        |                        | Planung   |                        | Kompensationsbedarf<br>in We<br>F x (Spalte 1- Spalte 2) |
|---|---|---|--------------------------------|------------------------|-----------|------------------------|--|
|   |   |   | Wertstufe                      | Wertpunkte<br>Spalte 1 | Wertstufe | Wertpunkte<br>Spalte 2 |  |
| g35   | 172 m <sup>2</sup>                          | Bebauung MI (GRZ 0,6)   | 3,33                           | 13,32                  | 0         | 0                      | 2.291 We   |
| Anthropogen überprägte<br>Böden                                 | 3.988 m <sup>2</sup>                        | Bebauung MI / MD (GRZ 0,6)  | 1,00                           | 4                      | 0         | 0                      | 15.952 We  |
|   | 970 m <sup>2</sup>                          | Bebauung MI / MD (Neben-<br>anlagen) auf nicht überbaubare<br>Flächen (Hochbau) an der<br>B14 | 1,00                           | 4                      | 0         | 0                      | 3.880 We   |
|   | 352 m <sup>2</sup>                          | Straße / Weg  | 1,00                           | 4                      | 0         | 0                      | 1.408 We   |
| Versiegelte / bebaute<br>Flächen                                | 21 m <sup>2</sup>                           | Bebauung MI / MD (GRZ 0,6)  | 0,00                           | 0                      | 0         | 0                      | 0 We   |
|   | 311 m <sup>2</sup>                          | Straße  | 0,00                           | 0                      | 0         | 0                      | 0 We   |
| <b>Eingriffsfläche:</b>   |   | <b>5.814 m<sup>2</sup></b>  | <b>Summe Eingriffsdefizit:</b> |                        |           |                        | <b>23.531 We</b>   |

Für die Eingriffe in den Boden durch die mögliche Bebauung der noch vorhandenen Freiflächen innerhalb des ausgewiesenen Dorf-/ Mischgebiets einschließlich der Erschließung ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von: **23.531 Punkten**.

**Zusammenfassung Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden**

Insgesamt entsteht somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Stuttgarter Straße“ für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf von: 94.987 + 23.531 = **118.518 Punkte**. Das entstandene Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 10.2).

#### **Sonstige Schutzgüter**

Für die anderen untersuchten Schutzgüter (Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild/ Erholung, Mensch, Kultur und Sachgüter) wurde in den vorstehenden Kapiteln soweit sinnvoll und möglich eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung anhand von Zahlen (Flächenangaben) oder eine Bewertung in verbal-argumentativer Form durchgeführt.

Bei einer konsequenten Umsetzung der zu den Schutzgütern genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich kann davon ausgegangen werden, dass für diese von der Planung betroffenen Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen oder verbleiben. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, inner- oder außerhalb des Plangebiets, sind nicht erforderlich.

**Aufgestellt:**  
Empfingen, den 04.07.2016

Geändert: 14.03.2017  
12.09.2017  
15.11.2017

**Büro Gfrörer**  
Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseerstraße 23  
72186 Empfingen

**Zugehörige Planfertigungen**  
Bestandsplan Biotop und Nutzungen, M 1 : 2.000

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**3. Gehözarne terrestrische und semiterrestrische Biotypen**

- 33.1. Wiesens und Weiden
  - 33.41 Feltwiese, miltlerer Standort (= = mäßig orientiert, = = safr. orientiert)
  - 33.43 Magerwiese miltlerer Standorte
  - 33.60 Intensivgrünland oder Grünlandsaat
  - 33.61 Intensivwiese als Dauergrünland
- 35. Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstauden und Schlagfluren, Ruderalvegetation
  - 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- 37. Acker, Sonderkulturen und Feldgärten
  - 37.10 Acker

**4. Gehölzbestände und Gebüsche**

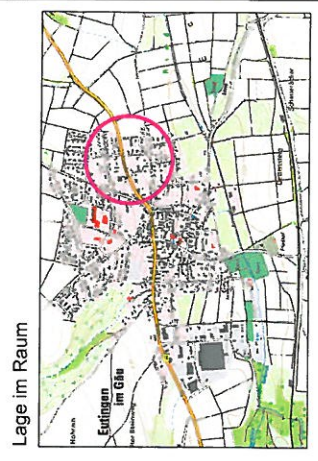
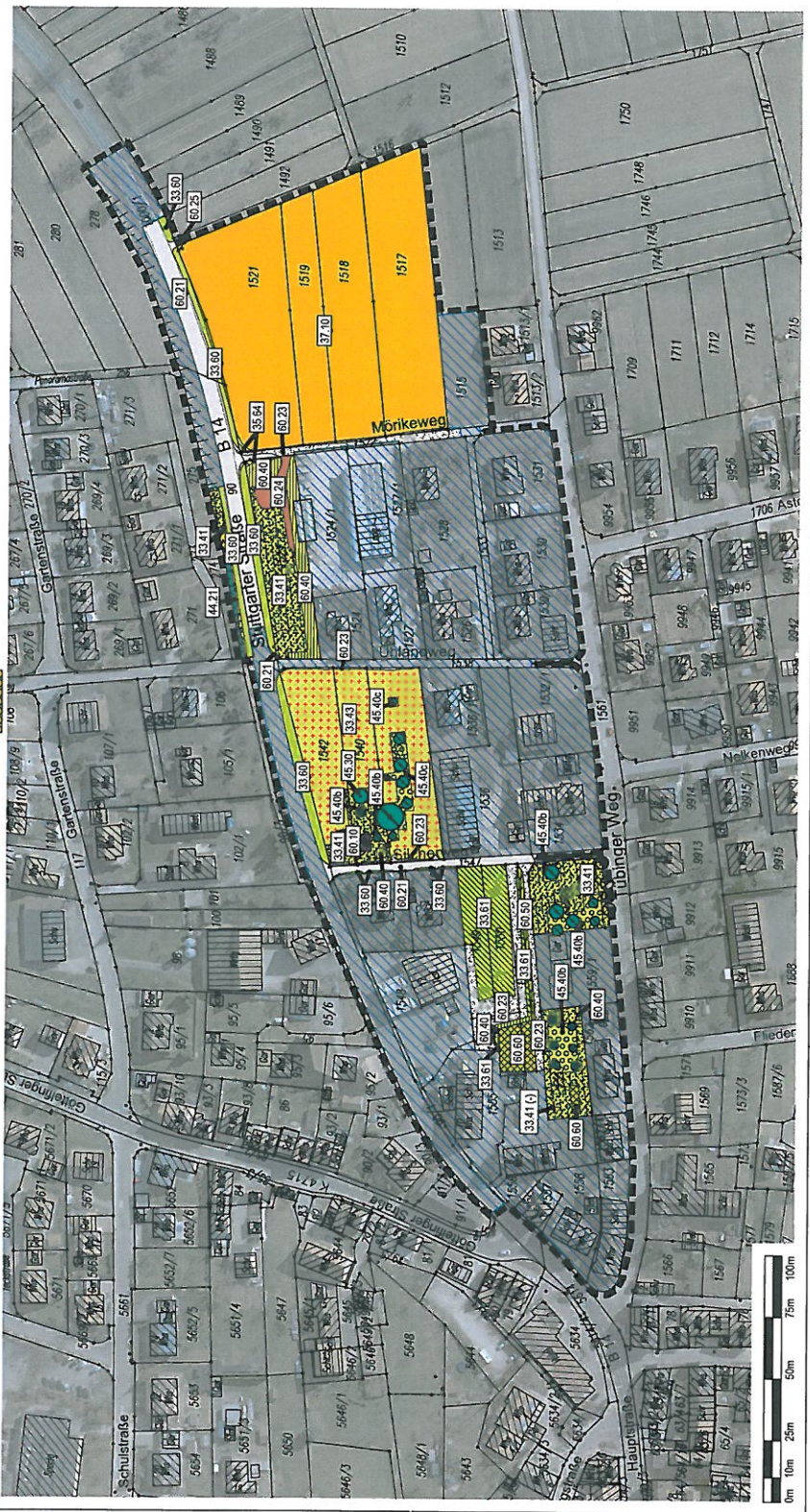
- 44. Naturraum- oder standortfremde Gebüsche und Hecken
  - 44.21 Hecke mit naturraum- oder standortfremder Artenzusammensetzung (S302)
- 45. Alleien, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume und Streubestände
  - 45.30 Einzelbäume
  - b --> auf miltleren Biotypen (33.41, 33.11, 35.60, 37.12, 37.13, 43.10)
  - 45.40 Streubestände
  - b --> auf miltleren Biotypen (33.41, 33.52, 35.11, 35.60, 37.12, 37.13, 43.10)
  - c --> auf miltler- bis hochwertigen Biotypen (33.43, 33.44, 35.51, 35.12)

**6. Biotypen der Siedlungs- und Infrastrukturfächen**

- Die Biotypen der Siedlungs- und Infrastrukturfächen können verschiedene andere Biotypen umfassen (z.B. Zierrasen, Ruderalvegetation, Parkwälder), nach denen die Bewertung im Bedarfsfall vorgenommen werden kann.
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
  - 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
  - 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
  - 60.24 Unbefestigter Weg oder Platz
  - 60.25 Grasweg
  - 60.40 Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage (hier: Lagerflächen)
  - 60.50 Kleine Grünfläche (alle Untertypen) (z.B. Pflanzbeete, Bodendecker etc.)
  - 60.60 Gärten (alle Untertypen)

**Sonstige Planzeichen**

- 44.14 44.60 Forststückgrenzen und Flurstücknummern
- Laubbaum
- Obstbaum
- Obstbaum, Niederstamm
- bestehende Bebauung
- Cellungsbereich des Bebauungsplanes



Gemeinde Eutingen im Gäu  
 Marktstraße 17  
 72184 Eutingen im Gäu

**Bebauungsplan**  
**"Stuttgarter Straße"**  
 in Eutingen im Gäu / Landkreis Freudenstadt  
**BESTANDSPLAN DER**  
**BIOTOP- UND NUTZUNGSSTRUKTUREN**

|             |           |                 |                             |
|-------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| Maßstab:    | 1 : 2.000 | Projektnummer:  | 12108                       |
| Gez./Fach:  | 04/07/16  | Zeichnungsart:  | Bestandplan                 |
| St./Nr./Bl. | 12.09.17  | Grundlage:      | A.L.G. Bgl. Verordn.        |
| Dr./Gr.     | 15.11.17  | Aktualisierung: | Entwurf, Stand: 09/17 (Neu) |
| Bl./Gr.     |           |                 |                             |

|                   |   |
|-------------------|---|
| BÜRO GFRÖRER      | Ingenieur, Sachverständiger, Landschaftsarchitekt |
| DETTENSEE STR. 23 | Telefon: 07485 / 97 69 0                          |
| 72186 EMPFINGEN   | Telefax: 07485 / 97 69 21                         |