

**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
'GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST'**

in Eutingen im Gäu

Ortsteil Rohrdorf

UMWELTBERICHT

als Bestandteil der Begründung

Fassung vom 14.02.2017

**UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG
zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost' in in Eutingen im Gäu
LANDKREIS FREUDENSTADT**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Rechtsgrundlagen.....	1
1.1. Rechtsgrundlagen.....	1
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.....	2
2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
3. Vorgaben, Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Fachplanungen....	5
4. Gebietsbeschreibung	6
5. Umweltbericht zum BBP 'Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost' in in Eutingen im Gäu	7
5.1. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....	7
Biotop	7
Arten.....	7
Boden	8
Grund-wasser.....	9
Oberflächenwasser.....	9
Klima und Luft.....	9
Freizeit und Erholung.....	9
Orts- und Landschaftsbild.....	10
Kultur- und Sachgüter.....	11
Mensch	11
Wechselwirkung.....	11
5.2. Prognose und Planungsalternativen	12
Standort- / Planungsalternativen.....	12
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	12
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
Monitoring.....	12
5.3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	13
Schutzgut Biotop	13
Schutzgut Biotop.....	14
Schutzgut Boden.....	15
Sonstige Schutzgüter.....	17

Anlagen

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

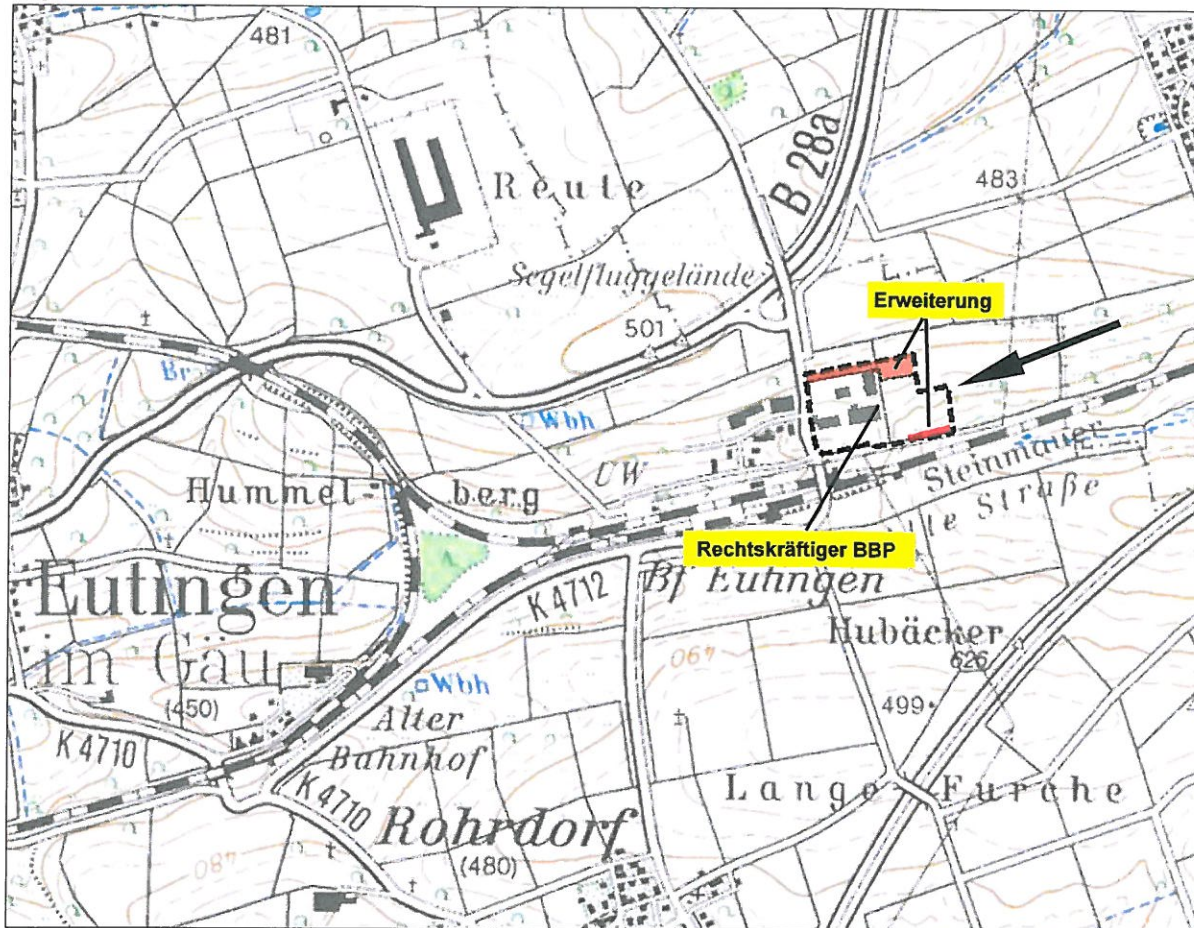
M 1 : 2.000

1. ANLASS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost' auf der Gemarkung der Gemeinde Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf, Landkreis Freudenstadt.

Geplant sind Änderungen innerhalb des seit 2005 rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' sowie eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden.

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.*
- *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*
- *Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist*
- *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) in der Fassung vom 31. August 1995, mehrfach geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585, 613)*
- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist..*
- *Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Geändert durch Gesetz vom 29.07.2014 (GBl. S. 378) m.W.v. 13.08.2014*
- *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 (Luftreinhalteverordnung) vom 11.09.2002 (BGBl. I S. 3626).*
-

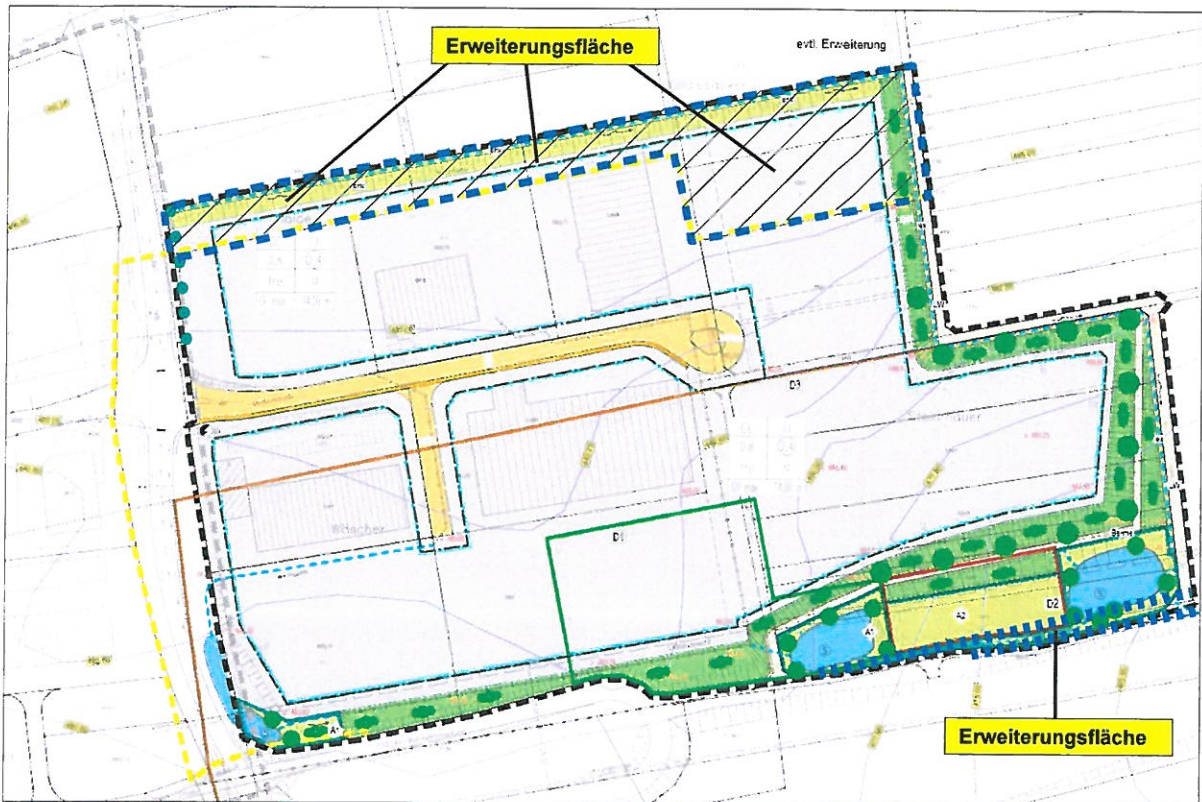
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

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



Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost'

Durch den vorliegenden Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' aus dem Jahr 2005 geschaffen werden.

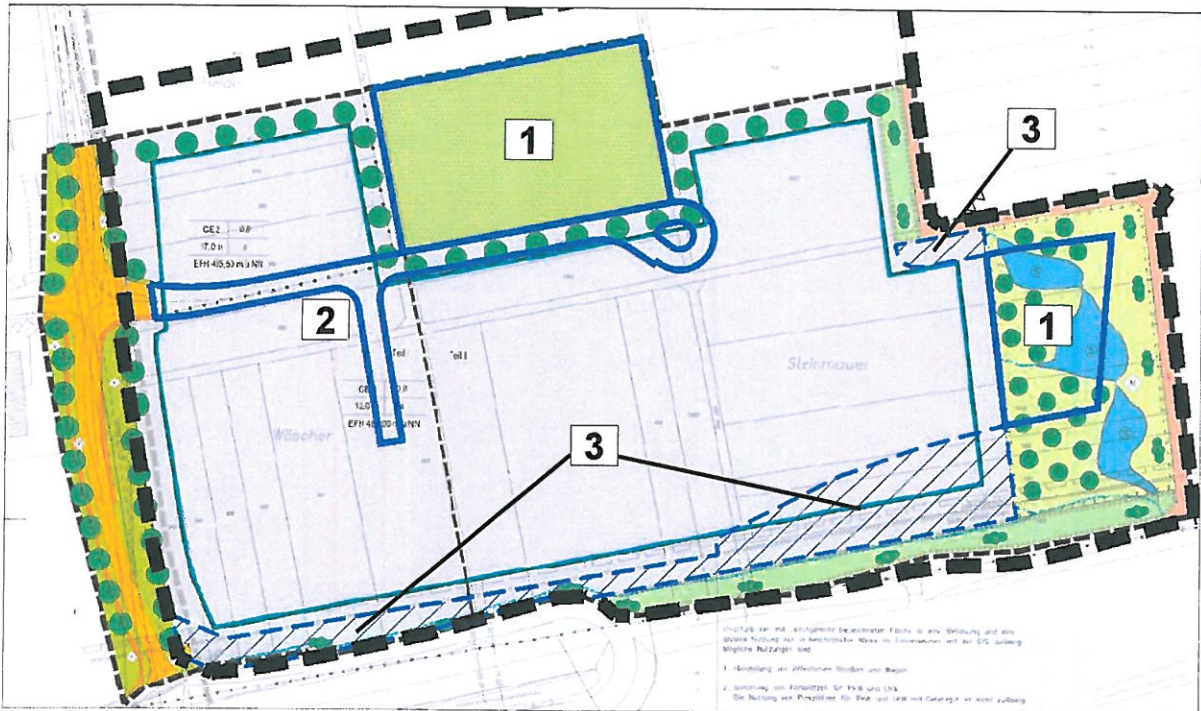
Gleichzeitig werden Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgrund geänderter Rahmenbedingungen neu überplant und aktualisiert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 76.043 m² die sich wie folgt aufteilt:

Rechtsverhältnisse	Flächenanteil am Plangebiet	
BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' rechtskräftig seit 12.07.2005	67.119 m ²	88,3%
Geplante Erweiterungsflächen	8.924 m ²	11,7%
Summe (= Geltungsbereich BBP 'Gewerbegebiet Neuer Bahnhofs Ost'):	76.043 m²	100,0%

Die geplante Erweiterungsflächen (= 8.924 m²) umfasst im Einzelnen folgende Flächenausweisungen:

Gewerbegebiet = 5.490 m ² davon überbaubar (GRZ 0,8):	4.392 m ²
Private Grünfläche	2.803 m ²
Entwässerungsgraben	705 m ²
Pflanzgebot (Hecke)	395 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	194 m ²
Ausgleichsflächen (A1, A2)	435 m ²
Pflanzgebot (Einzelbaum)	1 St.
Pflanzbindung (Einzelbäume)	2 St.
Summe:	8.924 m²

Änderungen / Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof'

Bebauungsplan 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof'

Innerhalb des seit 2005 rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof', der durch den vorliegenden BBP ersetzt wird, sind folgende Änderungen geplant:

1 Umwandlung von Freifläche in Gewerbeflächen

- Das bisher im alten BBP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flst. Nr. 1006 (rund 0,6 ha) im Norden des Plangebiets wird komplett als Gewerbefläche (GRZ 0,8) ausgewiesen.
- Die ursprünglich am Nordrand des Gewerbegebiets vorgesehenen Baumreihen entfallen.
- Im Osten werden bisher für Ausgleichsmaßnahmen dargestellte Flächen in einem Umfang von rund 0,25 ha in Gewerbeflächen umgewandelt.

2 Umwandlung von Gewerbeflächen in Straßenflächen

- Zur Erschließung des Gewerbegebiets wird gegenüber der Altplanung im vorliegenden Bebauungsplan eine Stichstraße mit Wendehammer ausgewiesen.

3 Umwandlung von Gewerbeflächen in Grünflächen

- An der Südgrenze des Geltungsbereichs und in geringen Umfang auch im Nordosten des Plangebiets, werden rechtskräftig als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen um rund 0,5 ha zu Gunsten von Pflanzgebots-, Ausgleichs- und Retentionsflächen zurückgenommen.

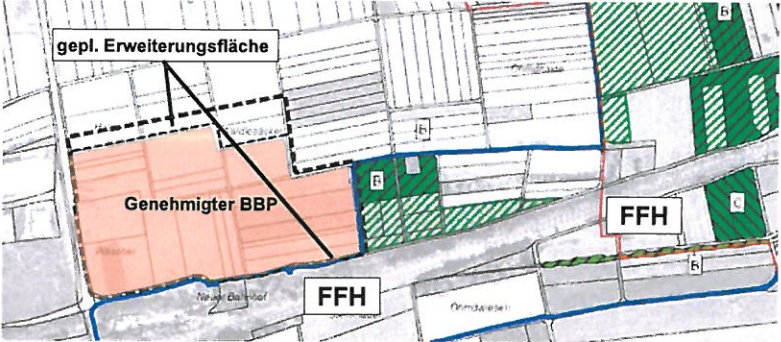
Sonstige Änderungen

- Die Bebauungsplangrenze im Westen wird an die zwischenzeitlich ausgebauten L 360 und den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan neu angepasst.
- Die Höhenfestsetzung für Gebäude wird im Westen einheitlich auf 14 m festgesetzt (alt: 17 und 12 m)

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

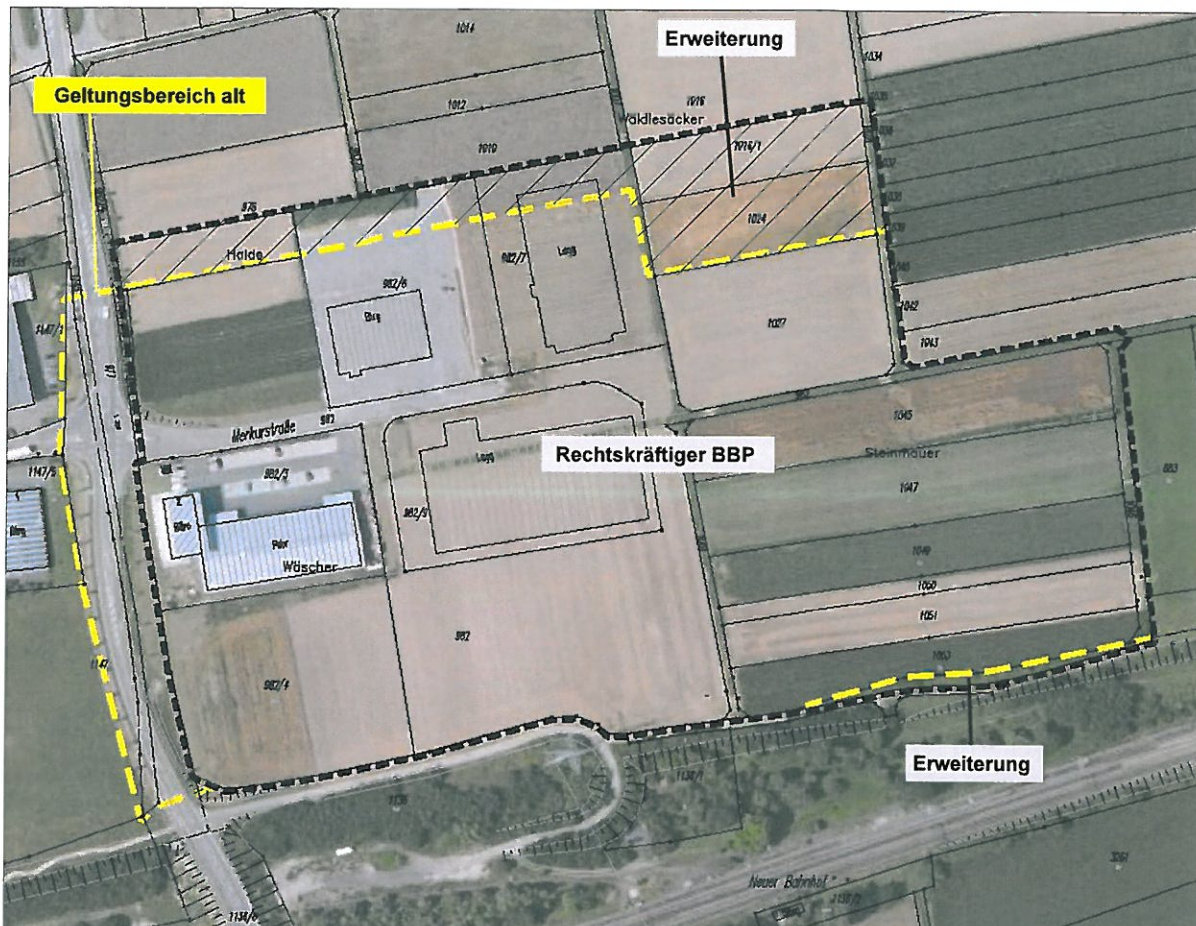
Anmerkung: Im nachfolgenden Umweltbericht werden vorwiegend mögliche Auswirkungen die durch die geplante Erweiterungsfläche im Norden und Süden auf die Schutzgüter verursacht werden kann dargestellt (= 8.924 m²). Die Änderungen die sich innerhalb des rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' ergeben werden für die Schutzgüter Biotop und Boden auf den Seiten 13 und 16f gesondert bilanziert.

3. VORGABEN, SCHUTZGEBIETE SOWIE WESENTLICHE ZIELE SONSTIGER ÜBERGEORDNETER FACHPLANUNGEN

Regionalplan	In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald ist das Plangebiet überwiegend als als geplante Gewerbefläche dargestellt
Flächennutzungsplan	Im FNP der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar (Empfingen, Eutingen im Gäu, Horb a. N.) ist das Gebiet als Gewerbefläche dargestellt.
Landschaftsplan	Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der VG Horb a.N. sind keine Darstellungen enthalten, die zu erheblichen Zielkonflikten mit der vorliegenden Planung führen würden
FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)	<p>Vogelschutzgebiet sind nicht betroffen. Die geplanten Erweiterungsflächen tangieren auch keine FFH-Gebietsflächen.</p> <p>Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich des neuen und des bereits rechtskräftigen BBP, wie bisher direkt an das FFH-Gebiet 'Neckartal und Seitentäler bei Rottenburg (7519-341)'.</p>  <p><i>Ausschnitt Managementplan zum FFH -Gebiet (Lebensraumtypen)</i> <i>Blau umrandet = FFH-Gebietsgrenze</i></p> <p>Im Süden grenzen keine FFH-Lebensraumtypen an den Bebauungsplan. Im Osten sind direkt angrenzend Magere Flachland-Mähwiesen (Erhaltungszustand B) erfasst und unterhalb davon Entwicklungsflächen für den Lebensraumtyp dargestellt.</p> <p>Einzelnachweise von FFH-Arten sind in den direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereichen im Managementplan nicht dargestellt. Die südlich und östlich ans Plangebiet angrenzenden Bereiche sind als Flächen mit dem Erhaltungsziele 'Erhaltung von Lebensstätten' für zwei Fledermausarten (Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus) ausgewiesen. Sommer- oder Winterquartiere wurden in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen für die Arten nicht festgestellt.</p> <p>Auf die im Rahmen des BBP-Verfahrens durchgeführte Natura 2000-Vorprüfung wird verwiesen.</p>
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	nicht betroffen
Natur- u. Landschaftsschutzgebiete / Naturdenkmale / Naturpark	nicht betroffen
Fachplan landesweiter Biotopverbund	Das Plangebiet beansprucht keine Biotopverbundflächen (Kernflächen, Kernräume, Suchräume)
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen

4. GEBIETSDESCHEIBUNG

Das Plangebiet befindet sich ca. 300 m nordöstlich des Bahnhofs von Eutingen an der L 360 auf einem schwach nach Süden und Südosten hin abfallenden Gelände. Das Gebiet ist Teil einer weitgehend ausgeräumten, großflächigen Agrarlandschaft im Lettenkeuper-Gäu.



Die geplante 2, zusammen 8.924 m² großen Erweiterungsflächen im Norden und Süden schließen sich an die Flächen des rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' an und umfassen im Norden hauptsächlich Ackerflächen und landwirtschaftliche Wege (Graswege). Die kleine Erweiterung im Südosten umfasst eine Wegböschung mit kleineren Gebüschenflächen und Mischbeständen aus grasreicher Ruderalvegetation und Arten der nitrophytischen Säume. Unterhalb der Böschung befinden sich Ackerflächen oberhalb der Böschung grenzt direkt ein Grasweg an (siehe auch Fotos Seite 10).

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans befinden sich Teils bebaute Flächen (im obigen Luftbild noch nicht vollständig dargestellt) mit der Merkurstraße als Erschließung des Gebiets von der L 360 aus.

Die noch nicht bebauten Teile des Plangebiets werden überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, lediglich im Osten befindet sich ein schmaler Grünlandstreifen mit einer Obstbaumreihe am Nordrand.



Ansicht aus Südwesten auf das Plangebiet . Rechts bestehende Gewerbeflächen an der Merkurstraße. Links Landesstraße L 360

5. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST' IN 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 → gering bis sehr gering Die Wertigkeit (naturschutzfachliche Bedeutung) der außerhalb des bereits rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' vorkommenden Biotopen verteilt auf die beiden 8.924 m ² großen Erweiterungsfläche wie folgt (siehe auch beiliegender Bestandsplan):	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wertstufe</th> <th>Biotoptyp</th> <th>Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>hoch</td> <td>Nicht betroffen</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td>42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (artenarm, mäßig beeinträchtigt)</td> <td>298 m² (3 %)</td> </tr> <tr> <td>gering</td> <td>35.64 Grasreich ausdauernde Ruderalvegetation</td> <td>593 m² (7 %)</td> </tr> <tr> <td>sehr gering / ohne Bedeutung</td> <td>33.61 Intensivwiese als Dauergrünland (Verkehrsr Grün) 60.25 Grasweg 37.10 Acker</td> <td>8.033 m² (90 %)</td> </tr> </tbody> </table>	Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	hoch	Nicht betroffen	0 m ²	mittel	42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (artenarm, mäßig beeinträchtigt)	298 m ² (3 %)	gering	35.64 Grasreich ausdauernde Ruderalvegetation	593 m ² (7 %)	sehr gering / ohne Bedeutung	33.61 Intensivwiese als Dauergrünland (Verkehrsr Grün) 60.25 Grasweg 37.10 Acker	8.033 m ² (90 %)	Die geplante Gewerbegebietserweiterung führt vorwiegend zum Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen (= 8.033 m ²), die für den Biotop- und Artenschutz von untergeordneter Bedeutung sind.	● bis X	Vermeidung und Minimierung <ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; Erforderliche Gehölzrodungen sind im Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen; Erhalt (Pflanzbindung) von 2 jungen Baumpflanzungen an der L 360; Ausgleich (planintern) <ul style="list-style-type: none"> Heckenpflanzung am östlichen Rand der Erweiterungsfäche (395 m²); Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in öffentliche und private Grünflächen (teils als Fett- und Magerwiesen) einschließlich Entwässerungsgräben im Plangebiet (ca. 0,38 ha); Aufgrund der Betroffenheit von geringwertigen Ackerflächen kann der Eingriff durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb der Erweiterungsflächen ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung Seite 14).
Wertstufe	Biotoptyp	Fläche																	
hoch	Nicht betroffen	0 m ²																	
mittel	42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (artenarm, mäßig beeinträchtigt)	298 m ² (3 %)																	
gering	35.64 Grasreich ausdauernde Ruderalvegetation	593 m ² (7 %)																	
sehr gering / ohne Bedeutung	33.61 Intensivwiese als Dauergrünland (Verkehrsr Grün) 60.25 Grasweg 37.10 Acker	8.033 m ² (90 %)																	
Arten Das Schutzgut wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bearbeitet auf den verwiesen wird. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen wird. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.																			

●●● 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>Grundwasser</p> <p>→ gering bis mittel</p> <p>Im Gebiet überlagert ein Grundwassereingleiter (Lößlehm) einen mäßig ergiebigen Grundwasserleiter (Lettenkeuper). Durch den im Süden an das Plangebiet anschließenden Geländeeinschnitt der Bahntrasse sind grundwasserabsenkende Wirkungen auf das Plangebiet anzunehmen. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen Quellen oder nutzbar Grundwasservorkommen nachzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht. Die Wasserdurchlässigkeit (Grundwasserneubildung / Verschmutzungsgefahr) der anstehenden Böden ist dabei gemäß den Daten zu den anstehenden Böden im Gebiet (LGRB) vorherrschend gering bis mittel (Bodeneinheit g34) im Westen anteilig gering (Bodeneinheit g39)</p>	<p>Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von rund 0,44 ha..</p> <p>Von dem Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bedeutenden Grundwasservorkommen betroffen. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.</p>	<p>● Überbauung</p> <p>● bis X Freiflächen</p>	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren / versiegelten Flächen auf das unabdingbare erforderliche Maß; • Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; • Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für landwirtschaftliche Wege, Stellplätze und Abstellflächen; 	
<p>Oberflächenwasser</p> <p>Oberflächengewässer: → nicht betroffen</p> <p>Bäche, Stehende Gewässer sind von der Erweiterung nicht betroffen.</p> <p>Wasserrückhaltung: → mittel bis hoch / gering</p> <p>In Bezug auf die Wasserrückhaltung besitzen die Böden (siehe Schutzgut Boden: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) vorherrschend ein mittleres bis hohes (Bodeneinheit g34) und im Westen (Bodeneinheit g39) ein geringes Wasserrückhaltevermögen.</p>	<p>Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 0,44 ha. kommt es zu einer Verringerung des Wasserrückhaltevermögens.</p> <p>Durch die geplanten Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Versickerung von unbelastetem Regenwasser kann der Eingriff auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.</p>	<p>● bis X</p>	<p>Ausgleich</p> <p>Gepufferte oder getrennte Ableitung von nicht belasteten, anfallendem Oberflächenwasser von den baulichen Anlagen durch breitflächige Versickerung, offene Gräben und Anlage von naturnahen Retentionsbecken zur Wasserrückhaltung und Versickerung im Süd des Plangebiets.</p> <p>Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich</p>	
<p>Klima und Luft</p> <p>→ gering</p> <p>Betroffen von der Erweiterung sind 20 bis 50 m breite Randflächen im Anschluss an unterhalb liegende Gewerbeflächen des alten BBP. Aufgrund ihrer geringen Größe sind die Flächen als Frisch- und Kaltluftproduzenten nur von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Ausgeprägte Kaltluftabflussbahnen über die Frischluft dem besiedelten Bereich zugeführt wird sind nicht betroffen.</p>	<p>Verlust von gering wirksamen Kaltluftentstehungsflächen ohne siedlungsrelevante Wirkungen in einem unerheblichen Umfang (< 1 ha.)</p> <p>Eine erhebliche Zunahme von verkehrs- oder betriebsbedingten Emissionen durch die geplante Erweiterung des BBP ist nicht zu erwarten.</p>	<p>● bis X</p>	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß.; • Heckenpflanzung am östlichen Rand der Erweiterungsfläche (395 m²); <p>Ausgleich: nicht erforderlich</p>	
<p>Freizeit und Erholung</p> <p>→ gering</p> <p>Es sind keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung betroffen, auch keine Wegeverbindungen für Spaziergänger, Wanderer oder Radfahrer. Die weitgehend ausgeräumte Landschaft mit bestehenden Gewerbeflächen besitzt nur eine geringe Aufenthaltsqualität für Erholungssuchende.</p>	<p>keine</p>	<p>X</p>	<p>nicht erforderlich</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
Kultur- und Sachgüter	→ hoch Die südliche Erweiterungsfläche / Änderungsbereiche des rechtskräftigen BBP tangieren teils noch nicht erforschte Flächen eines römischen Gutshofes. → gering Im Bereich der nördlichen Erweiterungsflächen und der restlichen BBP-Änderungsbereiche befinden sich nach derzeitigen Kenntnisstand keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte.	Die Flächen im Bereich des römischen Gutshofs bleiben innerhalb von Grünflächen ohne Bodeneingriffe erhalten.	X	Vermeidung und Minimierung Hinweis auf die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes in den planungsrechtlichen Festsetzungen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Gebiet zutage treten. Ausgleich: <u>nicht erforderlich</u>
Mensch	→ gering Im direkten Umfeld / Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Wohngebiete. Negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Immissionen) sind vorhabensbedingt nicht zu erwarten.	keine	X	<i>nicht erforderlich</i>
Wechselwirkung	Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	keine	X	<i>nicht erforderlich</i>

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

Allgemein verständliche Zusammenfassung / Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen /

Durch den vorliegenden Bebauungsplan (= 76.043 m²) werden bereits rechtskräftig als Gewerbegebiet mit Grünflächenanteilen ausgewiesene Flächen (= 67.119 m²) neu überplant und zusätzlich das Gewerbegebiet um 8.924 m² nach Norden und Süden erweitert. Durch die geplante Erweiterung kommt es in einem Umfang von rund 0,44 ha zu dauerhaften Flächenverlusten durch Versiegelung und Überbauung davon betroffen sind vorwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Darüber hinaus ermöglicht die Neüberplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung von rund 0,3 ha gegenüber der rechtskräftigen Planung.

Auswirkungen	Gesamterheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die geplante Erweiterung für das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung von 4.392 m ² Bodenfläche sowie durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung und Versiegelung von Böden in einem Umfang von rund 0,3 ha durch die Neüberplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Dadurch kommt es zu dauerhaften Verlusten von Böden, die in der Gesamtbewertung eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Bodenschutz besitzen.	●●	Der Eingriffe in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung S. 16f), da im Gebiet keine geeigneten Flächen zur Wiederherstellung oder Aufwertung von Bodenflächen zur Verfügung stehen. Das Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert.
Die vorhabensbedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen / Eingriffe für die Schutzgüter Biotope, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sind aufgrund der Betroffenheit von vorwiegend gering- bis mittelwertigen Flächen und unter Beachtung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich bis wenig erheblich einzustufen.	X bis ●	Bei einer konsequenten Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen kann aufgrund der vorherrschend geringen bis mittleren ökologischen Gesamtwertigkeit der betroffenen Schutzgüter davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können, so dass keine erhebliche negativen Auswirkungen verbleiben.

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

5.2. Prognose und Planungsalternativen	
Standort- / Planungsalternativen	Standort- und Planungsalternativen wurden nicht untersucht, da die geplante Neuplanung vorwiegend Flächen innerhalb des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans neu ordnet und die geplante Erweiterung sich an den vorhandenen Bestand mit geplanten und bestehenden Infrastruktureinrichtungen anschließt bzw. anpasst.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<p>Bei Realisierung der vorliegenden Planung werden zum überwiegenden Teil Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans neu überplant und im Norden intensiv genutzte Ackerflächen zur Erweiterung eines Gewerbegebiets zur Verfügung gestellt.</p> <p>Hierdurch sind, bei Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, mit Ausnahme des Schutzgutes Boden (Flächenverbrauch) keine erheblichen oder dauerhaft schädlichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen auf die Schutzgüter und damit auf den Naturhaushalt insgesamt zu erwarten.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung sind kurz- bis mittelfristig im Gebiet keine Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten.
Monitoring	<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 Pflanz- und Pflegemaßnahmen 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 für das Schutzgut 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

Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof'

Biotoptypen	Bestand			Planung		
	1 Biotopwert	2 Fläche in m²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2	1 Biotopwert	2 Fläche in m²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand = Flächen des rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof'						
Gewerbegebiet (= 50.721 m²)						
60.10	Überbaubare Fläche (GRZ 0,8): 50.721 m² x 0,8 = 45.375 m²	1	40.577	40.577	-	-
60.60	Private Grünfläche (GRZ 0,4): 50.721 m² x 0,2 --> 3.437 m²	6	10.144	60.864	-	-
Sonstige Flächen und Elemente						
37.10	Flächen für die Landwirtschaft (Acker)	4	6.110	24.440	-	-
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland (hier: Verkehrsgrün)	6	15	90	-	-
41.20	Pflanzgebot: Hecke	15	2.640	39.600	-	-
45.10a	Pflanzgebot: Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.60) Ansatz: 26 Bäume = 26 St. * (StU 20+80 cm) * Wert 6	6	26 St	15.600	-	-
60.21	Völlig versiegelte Fläche (Straße, Weg)	1	129	129	-	-
60.23	LW-Weg (wasserundurchlässiger Belag)	2	1.060	2.120	-	-
60.40	Fläche für Ver- und Entsorgung	2	22	44	-	-
Ausgleichsfläche A1						
12.61	Entwässerungsgraben	11	65	715	-	-
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (einschl. Retentionsmulden)	13	4.137	53.781	-	-
41.20	Pflanzgebot: Hecke	15	120	1.800	-	-
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptyp (33.41)	16	2.100	33.600	-	-
Planung = BBP 'Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost'						
Gewerbegebiet (= 51.690 m²)						
60.10	Überbaubare Fläche (GRZ 0,8): 51.690 m² x 0,8 = 40.449 m²	-	-	-	1	41.352
60.60	Private Grünfläche (GRZ 0,2): 51.690 m² x 0,2 --> 10.112 m²	-	-	-	6	10.338
Sonstige Flächen und Elemente						
12.61	Entwässerungsgraben	-	-	-	11	453
41.20	Pflanzgebot: Hecke	-	-	-	15	5.443
45.30b	Pflanzgebot: Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (41.20) Ansatz: 12 Bäume = 12 St. * (StU 20+80 cm) * Wert 5	-	-	-	5	12 St
60.21	Völlig versiegelte Fläche (Straße, Weg)	-	-	-	1	2.831
60.23	LW-Weg, Unterhaltungsweg Berme (wasserundurchlässiger Belag)	-	-	-	2	1.856
Ausgleichsfläche A1						
12.61	Entwässerungsgraben	-	-	-	11	58
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (einschl. Retentionsmulden)	-	-	-	13	2.784
33.43	Entwicklung Magerwiese aus Acker	-	-	-	15	1.417
35.60	Entwicklung Ruderalvegetation (auf Böschung)	-	-	-	11	437
41.20	Pflanzgebot: Hecke	-	-	-	15	40
42.20	Pflanzgebot: Gebüsch mittlerer Standorte (auf Böschung)	-	-	-	15	110
45.30b	Pflanzgebot: Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41) Ansatz: 12 Bäume = 12 St. * (StU 20+80 cm) * Wert 5	-	-	-	5	10 St
Summe:		67.119	273.360	273.693	67.119	273.693
			100%			100%
Bilanzwert nach dem Eingriff:		273.693				
Bilanzwert vor dem Eingriff:		273.360				
Differenz		333				

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung kann der Eingriff der durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' für das Schutzgut Biotope entsteht innerhalb der neu überplanten Flächen vollständig ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Biotope

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden und Süden entsteht aufgrund der Betroffenheit von vorherrschend intensiv genutzten, geringwertigen Ackerflächen gemäß nachfolgender Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Der Eingriff kann vollständig innerhalb der Flächen ausgeglichen werden.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Erweiterungsflächen

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
Bestand (Erweiterungsfläche: 8.924 m²)							
37.10	Acker	4	8.033	32.132	-	-	-
33.61	Intensiviese als Dauergrünland (Verkehrsgrün)	6	55	330	-	-	-
35.64	Grasreich ausdauernde Ruderalvegetation	11	263	2.893	-	-	-
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (artenarm, mäßig beeinträchtigt:Acker/Weg)	15	35	525	-	-	-
60.25	Grasweg	6	538	3.228	-	-	-
45.10a	Einzelbäume (Straßenbaum) auf geringwertigen Biotoptypen (33.61) Ansatz: 2 Bäume = 2 St. * StU 40 cm * Wert 6	6	2 St	480	-	-	-
Planung							
Gewerbegebiet (= 5.490 m²)							
60.10	Überbaubare Fläche (GRZ 0,8): 5.490 m² x 0,8 = 4.392 m²	-	-	-	1	4.392	4.392
60.60	Private Grünfläche (GRZ 0,4): 5.490 m² x 0,2 --> 1.098 m²	-	-	-	6	1.098	6.588
Sonstige Flächen und Elemente							
12.61	Entwässerungsgraben (mäßig durch Stoffeintrag belastet)	-	-	-	9	688	6.192
41.20	Pflanzgebot Hecke	-	-	-	15	395	5.925
45.10a	Pflanzbindung: Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.60) Ansatz: 2 Bäume = 2 St. * StU 40 cm * Wert 6	-	-	-	6	2 St	480
60.23	LW-Weg mit wasserdurchlässigem Belag	-	-	-	2	194	388
60.60	Private Grünfläche	-	-	-	6	1.705	10.230
Ausgleichsfläche A1							
12.61	Entwässerungsgraben	-	-	-	11	17	187
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	-	-	-	13	401	5.213
33.43	Entwicklung Magerwiese aus Acker	-	-	-	15	34	510
45.30b	Pflanzgebot: Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41) Ansatz: 1 Baum = 1 St. * (StU 20+80 cm) * Wert 5	-	-	-	5	1 St	500
		Summe:	8.924	39.588	Summe:	8.924	40.605
				100%			103%
				Bilanzwert nach dem Eingriff:		40.605	
				Bilanzwert vor dem Eingriff:		39.588	
				Differenz		1.017	

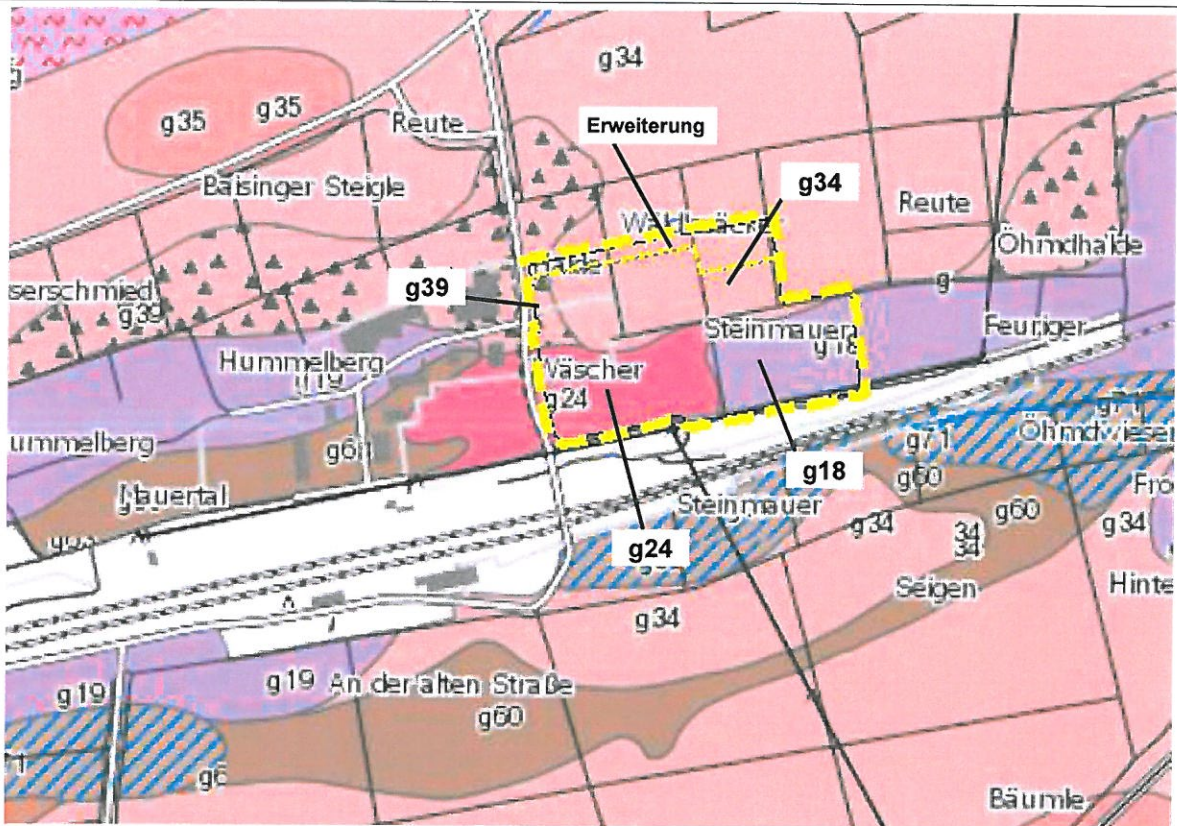
Zusammenfassung Ausgleichsbedarf Schutzgut Biotope

Durch die geplante bauliche Erweiterung und die Neuüberplanung von Flächen des rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' entsteht insgesamt für das Schutzgut Biotope gemäß den durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen kein Ausgleichsdefizit das durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert werden muss. Der geringfügige Ausgleichsüberschuss von von: 333 + 1.017 = **1.350 Punkten** wird schutzgutübergreifend als Teilausgleich für das Schutzgut Boden verwendet (siehe nachfolgende Seiten).

Schutzgut Boden

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden im Plangebiet 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, wie sie sich aus der Bestandskartierung ergaben.

Bestandskarte Boden



Bewertung der Bodenfunktionen (Erweiterungsfläche)

Bodenkundliche Einheiten / Nutzung	Flächenanteil am Gebiet		Bodenfunktionen (Bestand)				Gesamtbewertung
			Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	Filter und Puffer für Schadstoffe	Standort für naturnahe Vegetation	
g34: Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden.	7.617 m²	85,4%	3,0 (hoch)	2,5 (mittel bis hoch)	3,0 (hoch)	Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	2,83 (mittel bis hoch)
g39: Pseudovergleyter Parabraunerde aus lösslehmreicher Fließerde über tonreicher Lettenkeuper-Fließerde	422 m²	4,7%	2,5 (mittel bis hoch)	1,5 (gering bis mittel)	3,5 (hoch bis sehr hoch)	Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	2,5 (mittel bis hoch)
Anthropogen überprägte Böden	885 m²	9,9%	1 (gering)	1 (gering)	1 (gering)	Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	1 (gering)
Gesamtfläche:	8.924 m²	100%					

Die restlichen Flächen im Geltungsbereich umfassen ausgewiesene Gewerbeflächen und Grünflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Rahmen der Neuüberplanung werden dort z.T. nicht als Bauflächen ausgewiesene Flächen neu überbaut oder es kommt teilweise auch zur Rücknahme von Bauflächen. Betroffen sind davon im Süden des Plangebiets zusätzlich zu den oben dargestellten Böden folgende Bodeneinheiten:

g24: Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde

Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: **mittel bis gering (1,83)**

g18: Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus Gipskeuper-Fließerden oder aus Mergelstein

Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: **mittel (2,33)**

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 Standolörite 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 wie nachfolgend dargestellt:

Ausgleichsbedarf Erweiterungsfläche

Baulich beanspruchte Bodenkundliche Einheiten / Nutzungen	Eingriffsfläche in m ² F	geplante Nutzung	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf in We F x (Spalte 1- Spalte 2)
			Wertstufe	Wertpunkte	Wertstufe	Wertpunkte	
				Spalte 1		Spalte 2	
g34	4.065 m ²	Bebauung G (GRZ 0,8)	2,83	11,32	0	0	46.016 We
g39	179 m ²	Bebauung G (GRZ 0,8)	2,50	10	0	0	1.790 We
Anthropogen überprägte Böden (Weg)	148 m ²	Bebauung G (GRZ 0,8)	1,00	4	0	0	592 We
Eingriffsfläche:		4.392 m²	Summe Eingriffsdefizit:				48.398 We

Durch die Überbauung von Böden ergibt sich im Bereich der Erweiterungsflächen außerhalb des rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' somit ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von: **48.398 Punkten.**

Ausgleichsbedarf für die Neuüberplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans

Ein weiterer Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden entsteht durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof'.

Gegenüber der rechtskräftigen Altplanung werden dort im Norden und Osten bisher als Flächen für die Landwirtschaft sowie Grün- und Ausgleichsflächen ausgewiesene Bereiche in der Neuplanung als Gewerbeflächen ausgewiesen. Daraus ergibt sich folgender zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden:

Baulich beanspruchte Bodenkundliche Einheiten / Nutzungen (BBP-Ausweisung)	Eingriffsfläche in m ² F	geplante Nutzung	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf in We F x (Spalte 1- Spalte 2)
			Wertstufe	Wertpunkte	Wertstufe	Wertpunkte	
				Spalte 1		Spalte 2	
g18 / Grünfläche	2.040 m ²	Bebauung G (GRZ 0,8)	2,33	9,32	0	0	19.013 We
g34 / Acker	4.888 m ²	Bebauung G (GRZ 0,8)	2,83	11,32	0	0	55.332 We
Eingriffsfläche:		6.928 m²	Summe Eingriffsdefizit:				74.345 We

Durch die Umnutzung von Frei- und Grünflächen entsteht somit im Bereich der rechtskräftig überplanten Flächen des alten Bebauungsplans ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von: **74.345 Punkten.**

Schutzgut Boden: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Weiterhin werden durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP bisher als Gewerbeflächen ausgewiesene Bereiche mit einem überbaubaren Fläche gemäß GRZ 0,8 zukünftig als voll versiegelte Straßenflächen ausgewiesen. Durch die Umwandlung von Gewerbe- in Straßenflächen ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von:

Nutzungen (BBP-Ausweisung) / Baulich beanspruchte Bodenkundliche Einheiten	Eingriffs- fläche in m ² F	geplante Nutzung	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf in We F x (Spalte 1- Spalte 2)
			Wertstufe	Wertpunkte Spalte 1	Wertstufe	Wertpunkte Spalte 2	
Bebauung G (GRZ 0,8) / g39	140 m ²	Straße	2,50	10	0	0	1.400 We
Bebauung G (GRZ 0,8) / g 24	32 m ²	Straße	2,33	9,32	0	0	298 We
Bebauung G (GRZ 0,8) / g34	378 m ²	Straße	2,83	11,32	0	0	4.279 We
Eingriffsfläche:	560 m²				Summe Eingriffsdefizit:		5.977 We

Durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' entsteht somit insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 74.345 + 5.977 = **80.322 Punkte**

Da gleichzeitig durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP insbesondere im Süden bisher als Gewerbefläche ausgewiesene Bereiche in der Neuplanung als Grünflächen ausgewiesen werden reduziert sich der Ausgleichsbedarf noch wie folgt:

Nutzungen (BBP-Ausweisung) / Baulich beanspruchte Bodenkundliche Einheiten/	Eingriffs- fläche in m ² F	geplante Nutzung	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf in We F x (Spalte 1- Spalte 2)
			Wertstufe	Wertpunkte Spalte 1	Wertstufe	Wertpunkte Spalte 2	
Bebauung G (GRZ 0,8) / g18	2.264 m ²	Grünfläche	0	0	2,33	9,32	-21.100 We
Bebauung G (GRZ 0,8) / g24	1.746 m ²	Grünfläche	0	0	1,83	7,32	-12.781 We
Bebauung G (GRZ 0,8) / g34	242 m ²	Grünfläche	0	0	2,83	11,32	-2.739 We
Eingriffsfläche:	4.252 m²				Summe Eingriffsdefizit:		-36.620 We

Durch die Rücknahme der Gewerbeflächen reduziert sich der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden im Bereich der Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP auf: 80.322 - 36.620 = **43.702 Punkte**

Zusammenfassung Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden

Durch die geplante bauliche Erweiterung und die Neuüberplanung von Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof' entsteht insgesamt für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf von: 48.398 + 43.702 = 92.100 Punkten. Zusätzlich schutzgutübergreifend anrechenbar ist der erzielte Ausgleichsüberschuss von 1350 Punkten (siehe Seite 14) so das insgesamt eine Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 92.100 - 1.350 = **90.750 Punkten** verbleibt.

Der erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Das Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen.

Sonstige Schutzgüter

Für die anderen untersuchten Schutzgüter (Wasser, Klima, Landschaftsbild / Erholung, Mensch, Kultur- / 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 15.12.2015

Geändert: 14.02.2017



Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST' IN ROHRDORF BESTANDSPLAN DER BIOTOP- UND NUTZUNGSSTRUKTUREN

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, LANDKREIS FREUDENSTADT



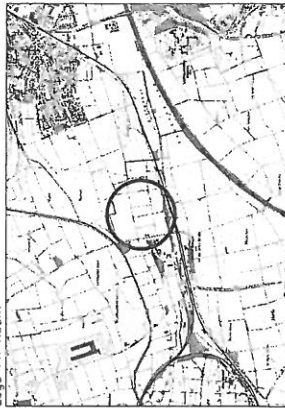
ZEICHNERKLÄRUNG

- 3. Gebirgsma, terrassierte und semiterrassierte Biotypen
- 37. Acker, Sonderkulturen und Feldgarten
 - 37.10 Acker
- 33. Wiesen und Weiden
 - 33.61 Innenweide des Dauergrünlandes (stetiggrün)
- 35. Saumvegetation, Dominanzstauden, Hochstauden- und Schläppfluren, Ruderalvegetation
 - 35.84 Gestrüch bestehende Ruderalvegetation
eingrenzt Arten der nitrophilen Säure (Biotyp 35.11)
- 4. Gehölzbestände und Gebüsche
 - 42. Gebüsche
 - 42.20 Gebüsch mittlerer Stauden (Grünma, n. u. g. bereinigt durch Acker / Weg)
- 45. Allen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume
 - 45.19 Baumreihe auf geringeren Biotypen (33.61)
- 6. Biotypen der Siedlungs- und Infrastrukturlflächen
 - 60.25 Grasweg

Sonstige Planzeichen

- Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gesamtsiedlungsgebiet Neuer Bahnhof Ost" -
Die im Geltungsbereich des BfP "Gesamtsiedlungsgebiet Neuer Bahnhof Ost" befindliche Teilfläche des rechtsrheinischen BfP "OG Neuer Bahnhof" wird überplan und die bisherigen Festsetzungen für diesen BfP aufzuheben.
Aufhebender Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Erweiterung Gesamtgebiet Neuer Bahnhof"
- Ruhebereich des gemeinsamen BfP

Legende im Raum



Gemeinde Eutingen im Gäu
Bürgermeisteramt
72184 Eutingen i.G.

**Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost"**
in Eutingen im Gäu / Gemarkung Rohrdorf
Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen



Maststab:	Projektnummer: 127/18	127/18 / best.-1.2
Ort, Zie:	Plannummer:	
27/18/17	Adressnummer:	Grundlage: AUK
27/18/17	Baujahr:	
11.02.17	Erstellungsdatum:	11.02.17
	Geplantes im BfP-Geltungsbereich:	

BÜROGRÖRER
Landschaftsarchitekten

Büro: Freudenstadt
72184 Eutingen
Tel.: 07145/9799-0
Fax: 07145/9799-1
mailto:info@bueroeroerer.de