



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

BEBAUUNGSPLAN “STUTTGARTER STRASSE“

in Eutingen im Gäu

UMWELTBERICHT

als Bestandteil der Begründung

Fassung vom 28.05.2018

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

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.....	4
4. GEBIETSBESCHREIBUNG.....	5
5. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN "STUTTGARTER STRASSE" IN EUTINGEN IM GÄU....	8
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

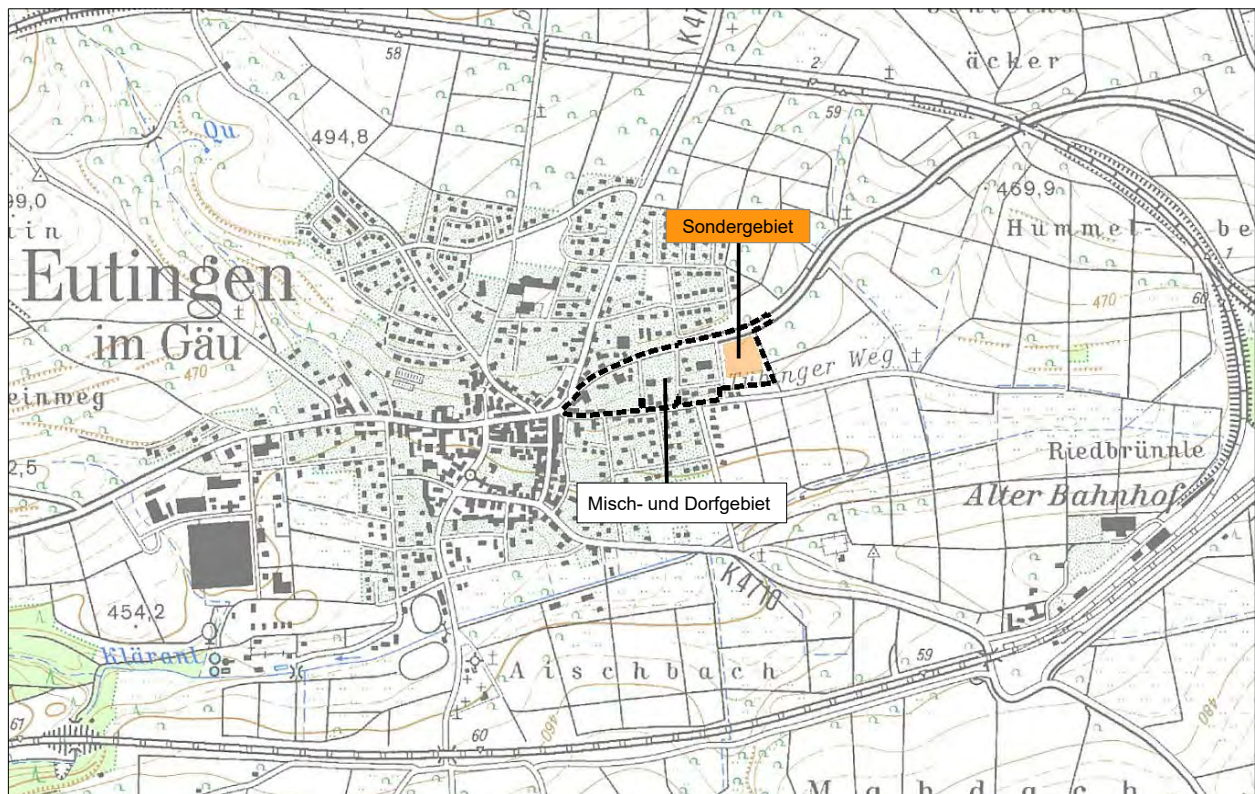
M 1 : 2.000

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.*
- *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 zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) 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). Vom 31.08.1995, mehrfach geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.Juni 2015 (GBl. S. 585, 613).*
- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017.*
- *Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017.*
- *Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 121 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017.*

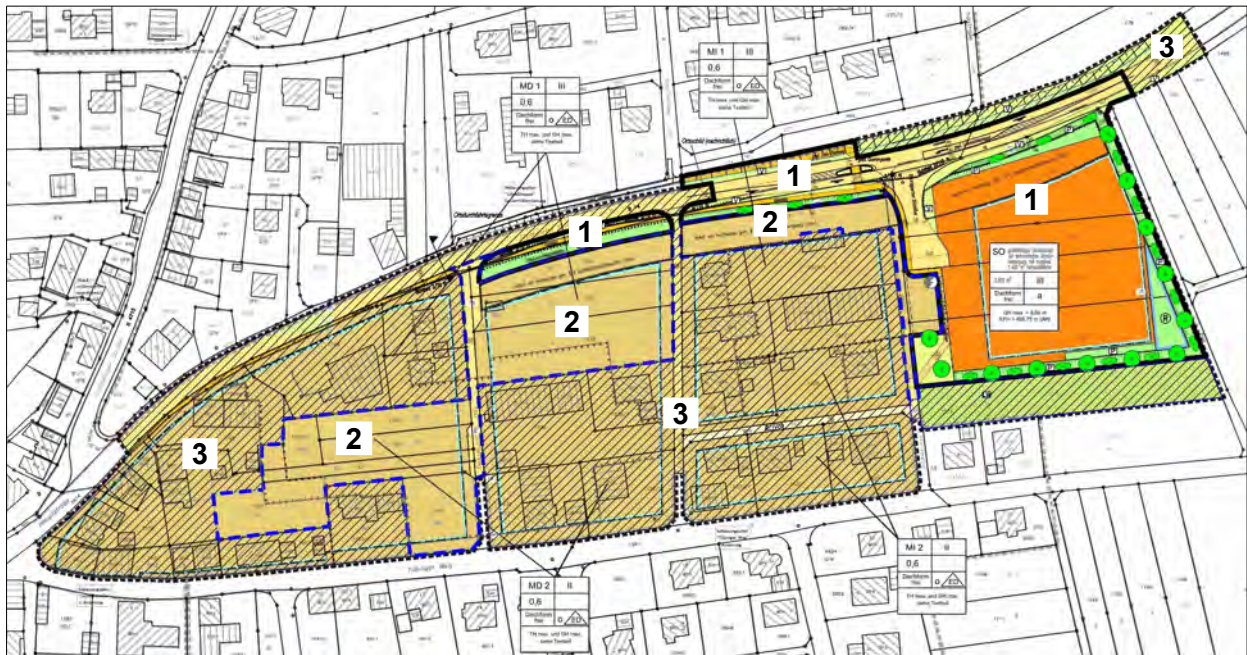
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

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 5,1 ha und sieht folgende Nutzungen vor:

- 1** (siehe BBP oben: schwarz umrandete Fläche): Im Osten des Plangebiets wird ein Sondergebiet (6.265 m²) 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 1,2 ha beansprucht. Vorgesehen ist im Sondergebiet eine maximale Gebäudegrundfläche von rund 2.500 m² und als Flächen für Anlieferung, Fahrgassen und Stellplätze von rund 3.765 m².
- 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 2,9 ha des Plangebiets umfassen Flächen mit bestehenden Straßen und bereits bebauten Grundstücken die wie vorhandenen erhalten bleiben, einschließlich einer Fläche für die Landwirtschaft im Südosten des Plangebiets.

Im Einzelnen sind innerhalb des 51.090 m² Plangebiets folgende Flächenausweisungen und Festsetzungen geplant:

Sondergebiet	6.265 m ²
Misch- / Dorfgebiet: 32.070 m² davon:	
Bestandsflächen	23.134 m ²
Bebaubare Baulücken	6.968 m ²
Nicht bebaubarer Schutzstreifen an der B14	1.968 m ²
Sonstige	
Verkehrsfläche	6.315 m ²
Verkehrsgrün	2.075 m ²
Private Grünfläche	1.061 m ²
Fläche für die die Landwirtschaft	1.997 m ²
Versorgungsanlagen (Umspannstation)	25 m ²
Pflanzgebot Hecke (privat)	1.282 m ²
Pflanzgebote Einzelbäume	39 St.
Summe:	51.090 m²

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 m² Baugrundstück ein Laubbaum anzupflanzen ist (insgesamt 27 Bäume). An der Stuttgarter Straße wird darüber hinaus ein Teil der einer dortigen Magerwiese über eine Pflanzbindung erhalten.

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

Regionalplan	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.
Flächennutzungsplan	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. 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.
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG	nicht betroffen
FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)	nicht betroffen
Naturschutzgebiete / Naturdenkmale	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturpark	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Talmühlequelle“ der Zone III des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung.

4. GEBIETSBESCHREIBUNG

Das 51.090 m² 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 würmzeitlichen Löss über älterem Lösslehm überdeckt sind.

Das Plangebiet gliedert sich entsprechender der vorhanden Nutzung in zwei Teilbereiche. Der westliche 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 m²

Das geplante Sondergebiet im Osten des Plangebiets beansprucht ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen (Raps) unterhalb der Bundesstraße B14. 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 m²) 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 Uhland- und Möriekeweg.

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



Teilfläche **B** umfasst eine größere Freifläche unterhalb der Stuttgarter Straße (Flurstück Nr. 1539,1540,1542) zwischen Uhlandweg (links im Bild) und Silcherweg 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 wechselfrischen Standorten mit u.a. Klappertopf, Salbei, Herbstzeitlose und dem besonders geschützten Knöllchen Steinbrech (Rote Liste V).

Teilfläche **C** umfasst westlich des Silcherwegs 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 Silcherweg. 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 m²) des Bebauungsplans (= 51.090 m²). Bestehende Bau- und Straßenflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft in einem Umfang von insgesamt 29.045 m² (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 "STUTTARTER 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 Nutzungen verteilt sich wie folgt (siehe auch beiliegender Bestandsplan): → geringe Bedeutung (Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.190 m ²)		Durch die geplante Sondergebiets- ausweisung kommt es vorherrschend zum Verlust und zur Überplanung von geringwertigen Biotoptypen. Hauptsächlich betroffen sind intensiv genutzte Ackerflächen sowie bestehende Verkehrsflächen mit begleitendem Verkehrsgrün. Der Eingriff ist als wenig erheblich bis unerheblich einzustufen. Im Bereich der Freiflächen innerhalb des gepl. Misch- / Dorfgebiets sind sehr erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten durch den Verlust einer gut ausgeprägten Magerwiese mit Rote Liste-Arten (Flst. Nr. 1539, 1540, 1542) sowie erhebliche durch den Verlust kleinerer Streuobstwiesen. Die Eingriffe auf den Flst. Nr. 1523, 1548/1, 1549, 1550, 1551, 1559 sind als weitgehend unerheblich einzustufen aufgrund der dortigen Intensivnutzung und vorhandener Belagsflächen, das gleiche gilt für den Ausbau der vorhandenen Erschließungen. Verlust eines Baums ohne besondere Bedeutung für den Artenschutz.	● bis X (Sondergebiet)	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <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 als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; Erforderliche Gehölzrodungen sind im Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen; Erhalt von Teilen der Magerwiese im Plangebiet (417 m²); Flachdächer sind zu begrünen (örtliche Bauvorschriften); <p>Ausgleich (planintern)</p> <ul style="list-style-type: none"> Pflanzung einer standortgerechten Hecke mit heimischen Baum- und Straucharten (1.282 m²) sowie von 12 Laubbäumen im Bereich des geplanten Sondergebiets und teilen des Mischgebiets; Pflanzung von 27 einheimischen Laubbäumen im Plangebiet auf privaten Grundstücksflächen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 10.4.) <p><i>Aufgrund der Betroffenheit von geringwertigen Biotoptypen kann der Eingriff in das Schutzgut im Bereich des geplanten Sondergebiets durch die dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 16) so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets erforderlich sind.</i></p> <p><i>Der Eingriff der durch die Bebauung von Baulücken innerhalb des geplanten Dorf- / Mischgebiets verursacht wird, kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe S. 17) aufgrund der Betroffenheit von Teils hochwertigen Biotoptypen.</i></p> <p><i>Das entstandene Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 10.2).</i></p>	
	Wertstufe	Biotoptyp				Fläche (Anteil)
	hoch	33.43 Magerwiese mittlerer Standorte				395 m ² (3,3%)
	mittel	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte				659 m ² (5,4 %)
		35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation 44.21 Hecke mit naturraum- / standortuntypischer Artenzusammensetzung				
	gering	33.60 Verkehrsgrün 60.25 Grasweg				602 m ² (4,9 %)
		37.10 Acker				
	sehr gering / ohne Bedeutung	60.21 Völlig versiegelte Fläche				10.534 m ² (86,4 %)
		60.23 Wasserdurchlässiger Belag				
		60.24 Unbefestigter Weg / Platz				
60.40 Lagerfläche						
→ vorherrschend hohe bis mittlere Bedeutung (Misch- / Dorfgebiet einschl. Erschließung: 9.855 m ²)						
hoch	33.43 Magerwiese mittlerer Standorte 45.40b/c Streuobstbestand auf mittel- / hochwertigen Biotoptypen	3.458 m ² (35,1 %)				
mittel	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation 45.40b Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	2.225 m ² (22,6 %)				
gering	33.60 Verkehrsgrün 33.61 Intensivwiese als Dauergrünland	1.640 m ² (16,6 %)				
	60.60 Garten					
sehr gering / ohne Bedeutung	37.10 Acker	2.532 m ² (25,7 %)				
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche					
	60.21 Völlig versiegelte Fläche					
	60.23 Wasserdurchlässiger Belag					
	60.24 Unbefestigter Weg / Platz					
60.40 Lagerfläche						
60.50 Kleine Grünfläche						
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 jüngere Esche (STU ca. 55 cm)						

●●● 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
<p>Boden</p>	<p><u>Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.190 m²</u></p> <p>→ hohe Bedeutung (74%) Betroffen sind überwiegend naturnahe Böden der Bodeneinheit g35 (<i>Erodierte Parabraunerde und Tschernosem-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>→ geringe Bedeutung (16 %) 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>→ ohne Bedeutung (10 %) 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><u>Misch- / Dorfgebiet einschl. Erschließung (9.855 m²)</u></p> <p>→ hohe Bedeutung (3%) Hochwertige Böden der Bodeneinheit g35 (<i>Erodierte Parabraunerde und Tschernosem-Parabraunerde aus Löss</i>. Siehe Kartenausschnitt und Bewertung der Bodenfunktionen Seite 18f), werden nur in einem geringem Umfang von rund 315 m² durch die Neuausweisung von Mischgebietsflächen überplant.</p> <p>→ geringe Bedeutung (97 %) Das ausgewiesene Misch- / Dorfgebiet liegt größtenteils innerhalb von Siedlungsflächen, wo zum überwiegenden Teil bereits bebaute 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><u>Sondergebiet</u> Verlust von Böden durch Überbauung / Versiegelung in einem Umfang von 9.026 m². Davon betroffen sind naturnahe Böden, die in der Gesamtbewertung eine hohe Wertigkeit aufweisen (Bodeneinheit g 35) in einem Umfang von 7.010 m².</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 m² betroffen.</p> <p><u>Misch- / Dorfgebiet</u> Verlust von Böden durch Überbauung / Versiegelung in einem Umfang von 5.821 m². Davon betroffen sind naturnahe Böden, die in der Gesamtbewertung eine hohe Wertigkeit aufweisen (Bodeneinheit g 35) in einem Umfang von 172 m².</p> <p>Anthropogen überprägte Böden im Siedlungsinnenbereich mit einer geringen Bedeutung für den Bodenschutz gehen in einem Umfang von rund 5.317 m² verloren</p> <p>Bereits versiegelte / bebaute Flächen die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind werden in einem Umfang von 332 m² 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><u>Vermeidung und Minimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; • Flachdächer sind zu begrünen (örtlichen Bauvorschriften); • PKW-Stellplätze mit Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen; • Durchführung von Erdarbeiten im Massenausgleich und möglichst bei trockener Witterung; • Sicherung des im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Oberbodens und teilweise Wiederaufbringung auf den Freiflächen im Bereich der Baumaßnahmen (private Grünfläche); <p><u>Ausgleich (planintern)</u></p> <p><i>Durch die dargestellten Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 19)</i></p> <p><i>Das entstandene Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 9.2) .</i></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
Klima und Luft	<p><u>Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.190 m²</u> → geringe bis mittlere Bedeutung 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. Durch die angrenzende Bundesstraße und einen angrenzenden Baubetrieb ist das Gebiet lufthygienisch in den Randbereichen vorbelastet.</p> <p><u>Mischgebiet einschl. Erschließung (9.855 m²)</u> → mittel bis geringe Bedeutung Überplant werden kleine noch vorhandene Baulücken innerhalb von bestehenden Siedlungsflächen die aufgrund der teilweise vorhandenen Vorbelastungen (Immissionen an der Stuttgarter Straße, angrenzende Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe) 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>Verlust einer kleinen nicht siedungsrelevanten Kaltluftentstehungsfläche.</p> <p>Zunahme von Verkehrsimmissionen (Parkplatz, Zulieferung).</p> <p>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>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> <p>●</p>	<p><u>Vermeidung und Minimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mit 39 Einzelbäumen und einer Hecke um das Sondergebiet und an der Stuttgarter Straße (1.282 m²). Die Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf das Bestandsklima aus (Beschattung, Staubfilterung, Luftfeuchtigkeit); • Flachdächer sind zu begrünen (örtliche Bauvorschriften); • PKW-Stellplätze mit Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen; <p><u>Ausgleich</u> <i>nicht erforderlich</i></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
<p>Grundwasser</p>	<p>→ mittlere Bedeutung</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Talmühlequelle“ der Zone III des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung.</p> <p>Hydrogeologisch überlagert im Gebiet ein Grundwassergeringleiter (Lößlehm) 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 vorherrschend 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 Grundwassers 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><u>Vermeidung und Minimierung</u></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; • Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten; • Dachabdeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund ihrer umweltschädlichen Schwermetallemissionen nicht zulässig;
<p>Oberflächenwasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer: → nicht betroffen <p>Gräben, Bäche oder stehende Gewässer treten in den neu überplanten und un bebauten Flächen im Gebiet nicht auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wasserrückhaltung <p><u>Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.190 m²</u></p> <p>→ hohe Bedeutung (74%)</p> <p>Das Wasserrückhaltevermögen der im Bereich des geplanten Sondergebiets anstehenden naturnahen Böden ist hoch (siehe Schutzgut Boden Bodeneinheit g35: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf Seite 18)</p> <p>→ geringe / ohne Bedeutung (26 %)</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><u>Dorf- / Mischgebiet einschl. Erschließung (9.855 m²)</u></p> <p>→ geringe bis mittlere Bedeutung</p> <p>Im geplanten <u>Dorf- / Mischgebiet werden vorherrschend versiegelte</u>, 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>	<ul style="list-style-type: none"> • PKW-Stellplätze mit Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen; • Flachdächer sind zu begrünen (örtliche Bauvorschriften); • Im Südosten des geplanten Sondergebiets ist die Anlage eines Retentionsbeckens für unbelastetes Oberflächenwasser geplant (Größe, Ausführungsart und exakte Position wird im Wasserrechtsverfahren konkretisiert); • 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 Abwassernetz erfolgen kann; <p>Ausgleich: <i>nicht erforderlich</i></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
Orts- und Landschaftsbild	<p>Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.190 m²</p> <p>→ geringe bis mittlere Bedeutung</p> <p>Die Flächen für das geplante Sondergebiet umfassen strukturarmer Ackerflächen im Anschluss an bestehende Bau- und Verkehrsflächen in leicht exponierter Lage.</p> <p>Dorf- / Mischgebiet einschl. Erschließung (9.855 m²)</p> <p>→ geringe bis mittlere Bedeutung</p> <p>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 Silberweg sind dabei von ihrer Ausprägung her von geringen Bedeutung für das Ortschaftsbild.</p> <p>Die kleine Teilfläche D mit einem alten Streuobstbestand und angrenzenden Straßenbäumen ist als typisch dörflich geprägte innerörtliche Grünflächen etwas höher einzustufen.</p>	<p>Sondergebiet: Durch das geplante Sondergebiet werden keine als hochwertig einzustufende Landschaftsteile überplant. Aufgrund der Ortsrandlage tritt der geplante großvolumige Baukörper mit großflächigen Parkplätzen in leicht exponierter 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 ein landschaftsverträgliches Maß minimiert werden.</p> <p>Mischgebiet: Erhebliche Beeinträchtigungen für das Ortschaftsbild sind durch die ermöglichte Einzelbebauung im Innenbereich nicht zu erwarten.</p>	●	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Sondergebiet: Beschränkung der überbaubaren Flächen, Höhenbeschränkung der Gebäude auf das unbedingt erforderliche Maß; Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; Flachdächer sind zu begrünen; Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mit 39 Einzelbäumen und einer Hecke um das Sondergebiet und an der Stuttgarter Straße (1.282 m²). <p>Ausgleich: nicht erforderlich</p>



Luftaufnahme aus Südosten auf den Standort des geplanten Sondergebiets



●●● 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
Freizeit und Erholung	<p>→ gering Bedeutung</p> <p>Öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen werden im Bereich der überplanten Flächen nicht beansprucht. Bedeutende Spazier-, Wander-, Radwege u.ä sind ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>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
Kultur- und Sachgüter	<p>→ gering Bedeutung</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.</p> <p>Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben wir vorhanden im Gebiet substanziell erhalten (Bestandsgebäude, Zufahrten, Leitungen sonstige Infrastruktureinrichtungen etc.) .</p>	→ Keine	X	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <p>Hinweis auf die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes in den planungsrechtlichen Festsetzungen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Gebiet zutage treten.</p> <p>Ausgleich: nicht erforderlich</p>
Mensch	<p>→ mittlere Bedeutung</p> <p>Die westlichen Plangebietsteile umfassen bestehende Wohnbebauung mit Hausgärten. Anteilig treten in Bezug auf Lärm und Immission Störfelder 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).</p> <p>Bedeutsame Fläche für die die Naherholung außerhalb privater Grünflächen sind nicht betroffen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Immissionsschutzfachliche 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 Staubbiederschlag) 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>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung von Schallschutzmaßnahmen (siehe Begründung BBP und Immissionsschutzfachliches Gutachten); • Detaillierter schalltechnischer Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb, wenn die genaue Planung vorliegt; • Zu den beiden südlich vom geplanten Sondergebiet gelegenen Wohnhäusern wird eine Abstandfläche eingehalten und die Randbereiche mit einer Hecke abgepflanzt. 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;
Wechselwirkung	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

Gesamteinschätzung 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 Voraussetzung 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 5,1 ha. Die Flächen für das geplante Sondergebiet einschließlich Weg- und Straßenanschlüsse beanspruchen davon rund 1,22 ha. Durch die Ausweisung des Dorf- und Mischgebiets wird darüber hinaus die Bebauung von Freiflächen einschließlich Straßenanschlüssen / -ausbau in einem Umfang von 0,99 ha ermöglicht. Rund 2,9 ha des Plangebiets umfassen Flächen mit bestehenden Straßen und bereits bebauten Grundstücken sowie Flächen für die Landwirtschaft, die alle wie vorhanden erhalten bleiben.</p> <p><u>Sondergebiet einschl. Erschließung: 12.190 m²:</u></p> <p>Durch die Bebauung des Sondergebiets kommt es auf rund 77 % der hierfür beanspruchten Fläche zu sehr erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden da besonders hochwertige Lösslehm Böden überplant werden. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden.</p> <p><u>Dorf- / Mischgebiet einschl. Erschließung (9.855 m²)</u></p> <p>Durch die Bebauung vorhandener Baulücken im Bereich des ausgewiesenen Dorf- und Mischgebiets entstehen auf Teilflächen sehr erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop 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 Biotop können innerhalb des geplanten Dorf- und Mischgebiets nicht ausgeglichen werden.</p> <p><u>Sonstige Schutzgüter</u></p> <p>Für die anderen Schutzgüter (Teilflächen Schutzgut Biotop, 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 Ausgleichmaßnahmen 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 style="text-align: center;">●●●</p> <p style="text-align: center;">Teilflächen Schutzgut Boden (Sondergebiet)</p> <p style="text-align: center;">●●● bis ●●</p> <p style="text-align: center;">Teilflächen Schutzgut Biotop (Dorf- / Mischgebiet)</p> <p style="text-align: center;">● bis X</p> <p style="text-align: center;">Biotop (Teilflächen), Boden (Teilflächen), Wasser, Klima / Luft, Orts- und Landschafts- bild, Erholung, Kultur- /Sach- güter, Menschen</p>	<p><i>Die Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Boden können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung Seite 16ff).</i></p> <p><i>Für beide Schutzgüter entsteht folgendes Ausgleichsdefizit das über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert wird (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 10.2):</i></p> <table border="0"> <tr> <td><u>Sondergebiet</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Schutzgut Boden</td> <td>- 94.987 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Schutzgut Biotop</td> <td>+ 95 Punkte</td> </tr> <tr> <td><u>Dorf- und Mischgebiet</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Schutzgut Boden</td> <td>- 23.531 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Schutzgut Biotop</td> <td>- 69.516 Punkte</td> </tr> </table> <p>Ausgleichsdefizit gesamt: - 187.939 Punkte</p> <p><i>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.</i></p>	<u>Sondergebiet</u>		Schutzgut Boden	- 94.987 Punkte	Schutzgut Biotop	+ 95 Punkte	<u>Dorf- und Mischgebiet</u>		Schutzgut Boden	- 23.531 Punkte	Schutzgut Biotop	- 69.516 Punkte
<u>Sondergebiet</u>														
Schutzgut Boden	- 94.987 Punkte													
Schutzgut Biotop	+ 95 Punkte													
<u>Dorf- und Mischgebiet</u>														
Schutzgut Boden	- 23.531 Punkte													
Schutzgut Biotop	- 69.516 Punkte													

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

5.2. Prognose und Planungsalternativen	
Standort- / Planungsalternativen	<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>

5.2. Prognose und Planungsalternativen	
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	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.
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	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. 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.

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
Bestand							
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	262	1.572	-	-	-
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 Ansatz: Unterwuchs 13 Punkte + 5 Punkte Streuobst = Wert 18 Punkte	18	330	5.940	-	-	-
45.40b	Streuobst (Mittelstamm) auf mittelwertigen Biotoptypen: 33.41 (artenarm) Ansatz: Unterwuchs 10 Punkte + 3 Punkte Streuobst = Wert 13 Punkte	13	240	3.120	-	-	-
45.40c	Streuobstbestand auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen: 33.43 Ansatz: Unterwuchs 19 Punkte + 4 Punkte Streuobst = Wert 23 Punkte	23	320	7.360	-	-	-
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41) 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	-	-	-
Planung							
Misch- / Dorfgebiet (= 6.968 m²)							
60.10	Überbaubare Fläche (GRZ 0,6): 6.968 m² x 0,6 = 4.181 m²	-	-	-	1	4.181	4.181
60.60	Private Grünfläche (GRZ 0,4): 6.968 m² x 0,4 = 2.787 m²	-	-	-	6	2.787	16.722
Misch- / Dorfgebiet - nicht überbaubare Flächen (Hochbau) an der B14 (Schutzstreifen) 1968 m² davon:							
60.10	Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen etc.)	-	-	-	1	970	970
60.60	private Grünfläche	-	-	-	6	984	5.904
Sonstige Flächen und Elemente							
41.20	Pflanzgebot Hecke (Sondergebiet und an der Stuttgarter Straße)	-	-	-	15	245	3.675
45.30a	Pflanzgebot: Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.60) (siehe Planungsrecht 10.4: 1 Baum je 500 m² Baugrundstück) Ansatz: 14 Bäume = 14 St. * (StU 18+80 cm) * Wert 6	-	-	-	6	14 St.	8.232
60.21	Völlig versiegelte Fläche (Straße, Weg)	-	-	-	1	663	663
60.40	Versorgungsanlagen (hier: Umspannstation)	-	-	-	2	25	50
		Summe:	9.855	109.913	Summe:	9.855	40.397
				100%			37%
				Bilanzwert nach dem Eingriff:		40.397	
				Bilanzwert vor dem Eingriff:		109.913	
				Differenz		-69.516	

Durch die Bebauung und Erschließung der in den ausgewiesenen Dorf- und Mischgebieten vorhandenen Baulücken ergibt sich für das Schutzgut Biotope ein Ausgleichsdefizit von – **69.516** 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:

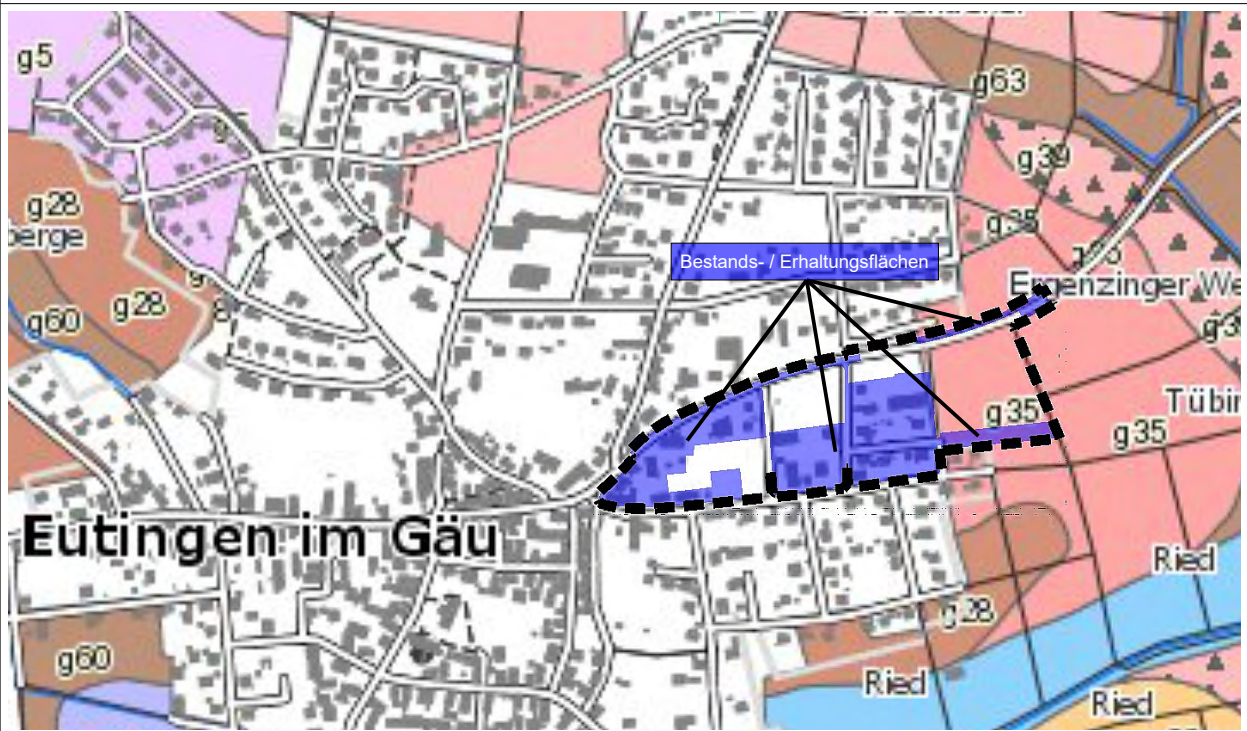
Sondergebiet einschließlich Erschließung:	+ 95 Punkte
Misch- / Dorfgebiet einschl. Erschließung:	- 69.516 Punkte
Ausgleichsdefizit Schutzgut Biotope gesamt:	- 69.421 Punkte

Schutzgut Boden

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden innerhalb der neu überplanten Flächen des Bebauungsplanes (= 22.045 m²: 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 m²	43%	3,5 (hoch bis sehr hoch)	3,0 (hoch)	3,5 (hoch bis sehr hoch)	Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	3,33 (hoch)
Anthropogen überprägte Böden	11.012 m²	50%	1 (gering)	1 (gering)	1 (gering)	Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	1 (gering)
Versiegelte / bebaute Flächen	1.546 m²	7%	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung	0 (ohne Bedeutung)
Gesamtfläche:	22.045 m²	100%					

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 Bodenkundliche Einheiten / Nutzungen	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	
g35	2.500 m ²	Bebauung SO	3,33	13,32	0	0	33.300 We
	2.515 m ²	Straße SO (Anlieferung, Fahrgassen)	3,33	13,32	0	0	33.500 We
	1.250 m ²	Stellplätze SO (wasser- durchlässig)	3,33	13,32	0,33	1,32	15.000 We
	745 m ²	Straße (Zufahrt) / Fußweg	3,33	13,32	0	0	9.923 We
Anthropogen überprägte Böden	816 m ²	Straße (Zufahrt) / Fußweg	1,00	4	0	0	3.264 We
Versiegelte Flächen	1.200 m ²	Straße (Zufahrt) / Fußweg	0,00	0	0	0	0 We
Eingriffsfläche:		9.026 m²	Summe Eingriffsdefizit:				94.987 We

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 Bodenkundliche Einheiten / Nutzungen	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	
g35	172 m ²	Bebauung MI (GRZ 0,6)	3,33	13,32	0	0	2.291 We
Anthropogen überprägte Böden	3.988 m ²	Bebauung MI / MD (GRZ 0,6)	1,00	4	0	0	15.952 We
	970 m ²	Bebauung MI / MD (Neben- anlagen) auf nicht überbaubare Flächen (Hochbau) an der B14	1,00	4	0	0	3.880 We
	352 m ²	Straße / Weg	1,00	4	0	0	1.408 We
Versiegelte / bebaute Flächen	21 m ²	Bebauung MI / MD (GRZ 0,6)	0,00	0	0	0	0 We
	311 m ²	Straße	0,00	0	0	0	0 We
Eingriffsfläche:		5.814 m²	Summe Eingriffsdefizit:				23.531 We

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

28.05.2018

Zugehörige Planfertigungen





Bestandsplan Biotop und Nutzungen, M 1 : 2.000

Büro GfrörerIngenieure, Sachverständige,
LandschaftsarchitektenDettenseerstraße 23
72186 Empfingen


ZEICHENERKLÄRUNG

3. Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen

33. Wiesen und Weiden

-  33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (+ = mäßig artenreich, - = sehr artenarm)
-  33.43 Magerwiese mittlerer Standorte
-  33.60 Intensivgrünland oder Grünlandansaat
-  33.61 Intensivwiese als Dauergrünland

35. Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstauden und Schlagfluren, Ruderalvegetation

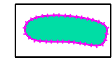
-  35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation

37. Äcker, Sonderkulturen und Feldgärten



-  37.10 Acker

4. Gehölzbestände und Gebüsch

44. Naturraum- oder standortfremde Gebüsch und Hecken

-  44.21 Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung (>30%)

45. Alleien, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume und Streuobstbestand

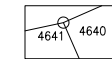
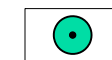

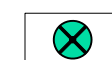


-  45.30 Einzelbäume
- b --> auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41, 35.11, 35.60, 37.12, 37.13, 43.10)
-  45.40 Streuobstbestand
- b --> auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41, 33.52, 35.11, 35.60, 37.12, 37.13, 43.10)
- c --> auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (33.43, 33.44, 33.51, 35.12)

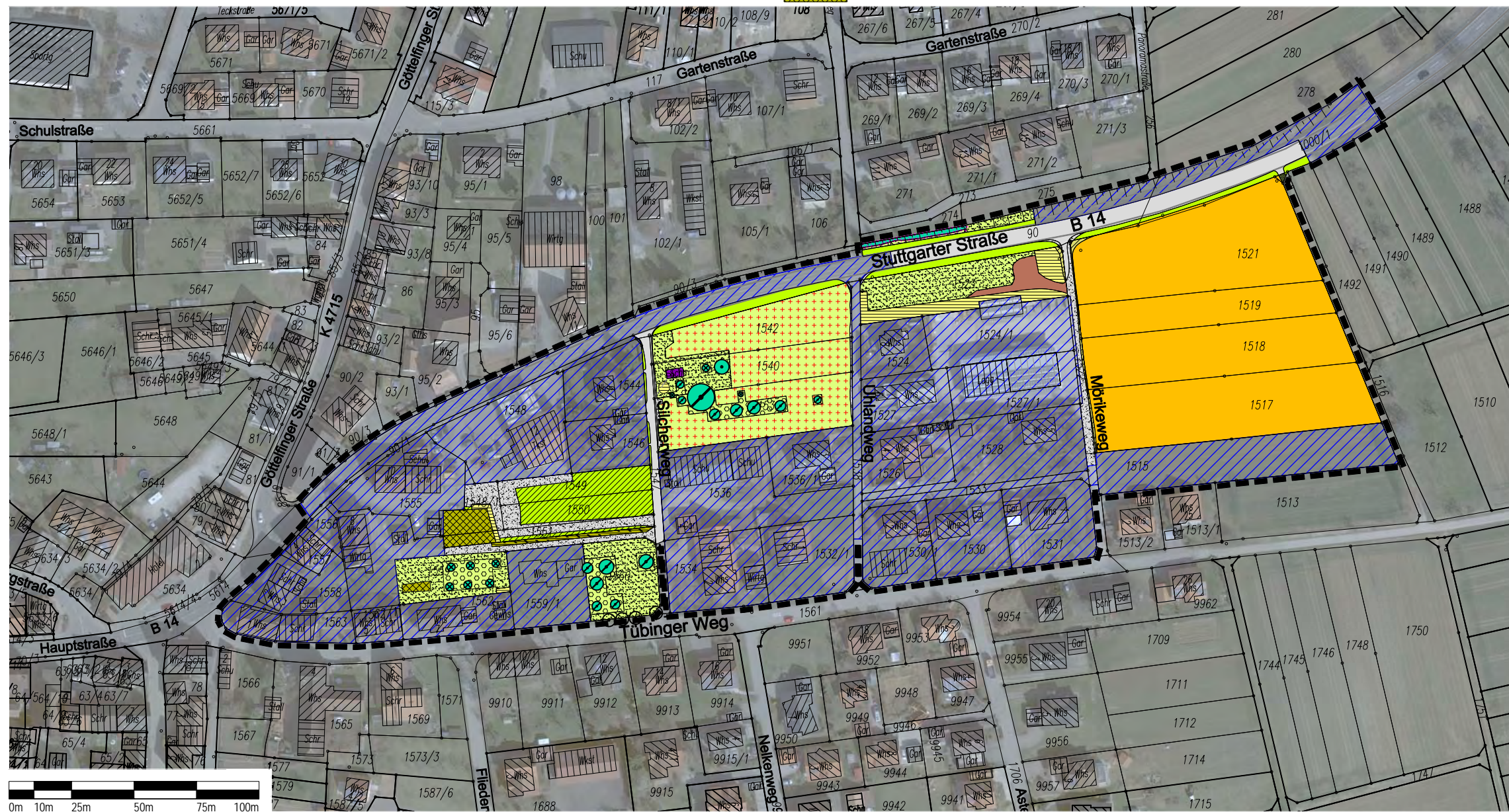
6. Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturfächen

Die Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturfächen können verschiedene andere Biotoptypen umfassen (z.B. Zierrasen, Ruderalvegetation, Parkwald), 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 Garten (alle Untertypen)

Sonstige Planzeichen

-  4641 4640 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
-  Laubbaum
-  Obstbaum
-  Obstbaum, Niederstamm
-  bestehende Bebauung und Flächen die unverändert bleiben
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Lage im Raum



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	
		Plannummer: 12108 / best-1.4	
Gez./Geb.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK, Digi, Vermessung
SF/De/Gf	04.07.16	Bestandsplan	
De/Gf	12.09.17	Geltungsbereich	
JS/Gf	15.11.17	Aktualisierung Kataster, incl. 90/3 (Weg)	
De/Gf	28.05.18	Geltungsbereich	

BÜRO GFRÖRER
 DETTENSEER STR. 23
 72186 EMPFINGEN

Ingenieure, Sachverständige,
 Landschaftsarchitekten
 Telefon: 07485 / 97 69 0
 Telefax: 07485 / 97 69 21