Gemeinde Eutingen
Landkreis Freudenstadt

# Bebauungsplan
# „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ 1. Änderung und Erweiterung

Regelverfahren

in Eutingen im Gäu-Rohrdorf

# UMWELTBERICHT

als gesonderter Bestandteil der Begründung zum BBP

Fassung vom 28.10.2024,
korrigiert nach GR am 06.12.2024

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 30.01.2024 sind im Text grau markiert und in Tabellen blau beschriftet

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

## Inhaltsübersicht

**1. Einleitung und Rechtsgrundlagen....1**
1.1 Anlass....1
1.2 Rechtliche Grundlagen....1
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten 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 des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans....3**
2.1 Festsetzungen und Flächenausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes....3
2.2 Neu überplante Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne....4
**3. Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Gebiets....5**
3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung....5
3.2 Vorgaben, Schutzgebiete, wesentliche Ziele übergeordneter Planungen....8
**4. Umweltbericht zum BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost" 1. Änderung und Erweiterung....11**
4.1 Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung....11
4.2 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter....14
4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung und Gesamteinschätzung der Erheblichkeit....16
**5. Planungsalternativen, Prognose und Monitoring....18**
5.1 Standort- und Planungsalternativen....18
5.2 Entwicklung des Umweltzustandes....18
5.3 Monitoring....18
**6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich....20**
6.1 Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt....20
6.2 Schutzgut Boden / Flächen....22
6.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen....24
6.4 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung....25
**7. Literaturverzeichnis....26**

**Anlage:** Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen M 1 : 1.000

# 1. Einleitung und Rechtsgrundlagen

## 1.1 Anlass

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans *„Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ 1. Änderung und Erweiterung* in Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf, Landkreis Freudenstadt.

Geplant ist eine Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes *„Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“* um einer ansässigen Firma benötigte Flächen für den Bau einer Lagerhalle zur Verfügung zu stellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,14 ha. Davon sind rund 0,28 ha Flächen des rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“, die neu überplant werden. Die geplante Erweiterungsfläche, die derzeit vorherrschend ackerbaulich genutzt wird, beansprucht eine Fläche von rund 0,86 ha.

**Lage des Plangebiets**

Abb. 1.1-1: Ausschnitt aus der topografischen Karte mit der Lage des Plangebiets.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

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.

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 zu berücksichtigen (die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung).

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024.*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).*
- *Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LbodSchAG) vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1274).*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).*
- *Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, ~~zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)~~, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225).*
- *Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung vom 31. August 1995, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).*
- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).*
- *Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).*
- *Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), ~~zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. Januar 2022 (BGBl. I S. 87)~~ zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. April 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 132).*
- *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; 2021 I S. 123), ~~zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202~~, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. April 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 132).*

## 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten 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, Fläche, 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.

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 des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

### 2.1 Festsetzungen und Flächenausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um der direkt westlich ans Plangebiet angrenzenden Firma *as - Schwabe GmbH* (Hersteller elektronischer Geräte) benötigte Flächen für eine betriebliche Erweiterung (Lagerhalle) zur Verfügung zustellen.

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen wird ein Großteil des Gebietes im vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, mit einer GRZ für die überbaubaren Fläche von 0,8. Dabei werden im Westen und Süden in einem Umfang von 2.768 m² Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ neu überplant (siehe nachfolgende Seite).

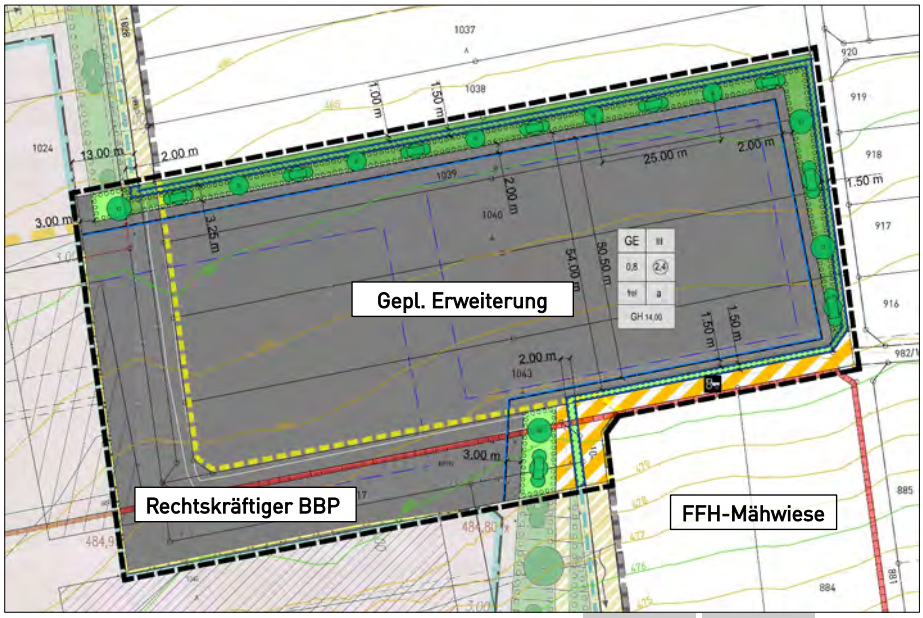



Abb. 2.1-1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Stand 28.10.2024 ~~15.12.2023~~)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von 11.392 m² und sieht im Einzelnen die in der nebenstehenden Tabelle dargestellten Festsetzungen und Flächenausweisungen vor.

| Flächenausweisungen und Festsetzungen | Fläche in m² | Anteil in % |
|---|---|---|
| **Gewerbegebiet (GE)** mit einer Fläche von 9.668 m² | | |
| → davon überbaubar (0,8 GRZ) | 7.734 | 67,89 |
| → davon private Grünfläche | 1.934 | 16,98 |
| **Sonstige Flächen** | | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: landwirtschaftlicher Weg, Berme als Unterhaltungsweg) | 335 | 2,94 |
| Öffentliche Grünfläche: Entwässerungsgraben | 563 | 4,94 |
| **Pflanzgebote** | | |
| Feldhecke mittlerer Standorte | 826 | 7,25 |
| Einzelbäume – auf mittelwertigen Biotoptypen | 9 Stück | |
| **Summe:** | **11.392** | **100** |

Verkehrliche Erschließung: Die äußere Erschließung des Firmengeländes erfolgt aus Westen über die bestehende „Merkurstraße“, die innere Erschließung über das Firmengelände.

Um umliegende landwirtschaftliche Flächen weiterhin erreichen zu können wird ein derzeit am Rand des rechtskräftigen BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“verlaufender landwirtschaftlicher Weg an den Nord- und Südrand der Erweiterungsfläche verlegt.

Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser: Die Entwässerung der geplanten Gewerbefläche erfolgt über ein modifiziertes Mischsystem, wobei nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser über Retentionsmulden verzögert abgeleitet werden soll und das restliche anfallende Oberflächenwasser über den Mischwasserkanal abgeführt wird. PKW – Parkplätze innerhalb des Plangebiets sollen mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden, wodurch das anfallende Oberflächenwasser über entsprechende Leitungen ebenfalls in die vorgesehenen Retentionsmulden abgeleitet wird.

Grünordnung: Die Erweiterungsfläche wird im Norden und Osten mit einer Hecke und Einzelbäumen eingegrünt. Planungsrechtliche ist zusätzlich neben Fassadenbegrünungen festgesetzt, dass 1 Baum pro Baugrundstück und

je angefangene 10 PKW-Stellplätze zu pflanzen ist.

***Weitere Einzelheiten zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.***

## 2.2 Neu überplante Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne

Im Süden und Westen überplant der vorliegende BBP (siehe Planausschnitt rechts unten) Flächen des rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ (siehe Planausschnitt links unten) auf einer Fläche von 2.768 m² neu. Die Flächenausweisungen und Festsetzungen im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan können jederzeit unabhängig von der vorliegenden Planung umgesetzt werden und werden nachfolgende als Bestand bewertet. Die bestehende Flächenausweisungen umfassen einen landwirtschaftlichen Weg, Pflanzgebote (Einzelbäume, Feldhecke), eine Entwässerungsmulde und Flächen des Gewerbegebiets (GE).

**Bestand**
rechtskräftiger BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“

Abb. 2.1-1: Planausschnitt BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“, mit dem Änderungsbereich (blau gestrichelt).

Im rechtskräftigen BBP sind für den BBP-Änderungsbereich folgende Festsetzungen und Flächenausweisungen dargestellt:

| Gewerbegebiet (GE): 551 m² davon | Fläche |
|---|---|
| - überbaubare Fläche (GRZ 0,8) | 441 m² |
| - private Grünfläche im GE | 110 m² |
| **Pflanzgebot: Hecke** | 1.251 m² |
| **Einzelbäume** | 5 Stück |
| **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** | 641 m² |
| **Entwässerungsgraben** | 325 m² |
| Summe BBP-Änderungsbereich: | **2.768 m²** |

**Planung**
BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ 1. Änderung und Erweiterung

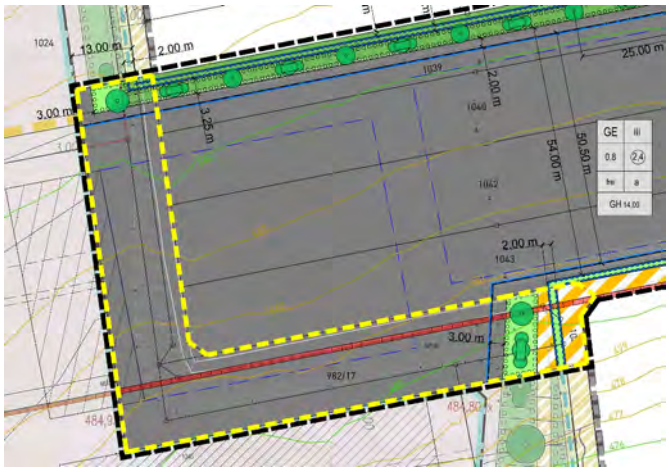



Abb. 2.1-1: Planausschnitt BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ 1. Änderung und Erweiterung, mit dem Änderungsbereich (gelb gestrichelt).

Im vorliegenden BBP sind im BBP-Änderungsbereich folgende Festsetzungen und Flächenausweisungen geplant:

| Gewerbegebiet (GE): 2.385 m² davon | Fläche | Differenz BBP alt-neu |
|---|---|---|
| - überbaubare Fläche (GRZ 0,8) | 1.908 m² | +1.467 m² |
| - private Grünfläche im GE | 477 m² | +367 m² |
| **Planzgebot: Hecke** | 192 m² | -1.059 m² |
| **Einzelbäume** | 2 Stück | - 3 Stück |
| **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** | 146 m² | - 495 m² |
| **Entwässerungsgraben** | 45 m² | -280 m² |
| Summe BBP-Änderungsbereich: | **2.768 m²** | 0 m² |

Durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ im Rahmen der vorliegenden Planung erhöht sich der Anteil an überbauten / versiegelten Flächen um 1.467 ~~1.434~~ m², entsprechend verringert sich der Anteil an Grün- und Freiflächen (Pflanzgebot Hecke, Entwässerungsgraben, Private Grünfläche) in der Summe um 972 ~~945~~ m². Zusätzlich entfällt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Großteil der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Unterhaltungsweg, LW-Weg) in einem Umfang von 495 ~~489~~ m². Die Anzahl der Pflanzgebote für Einzelbäume reduziert sich um 3 Bäume.

Der zusätzliche Eingriff in die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt und Boden durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird gesondert bilanziert (siehe Seite 21 und 23).

# 3. Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Gebiets

## 3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

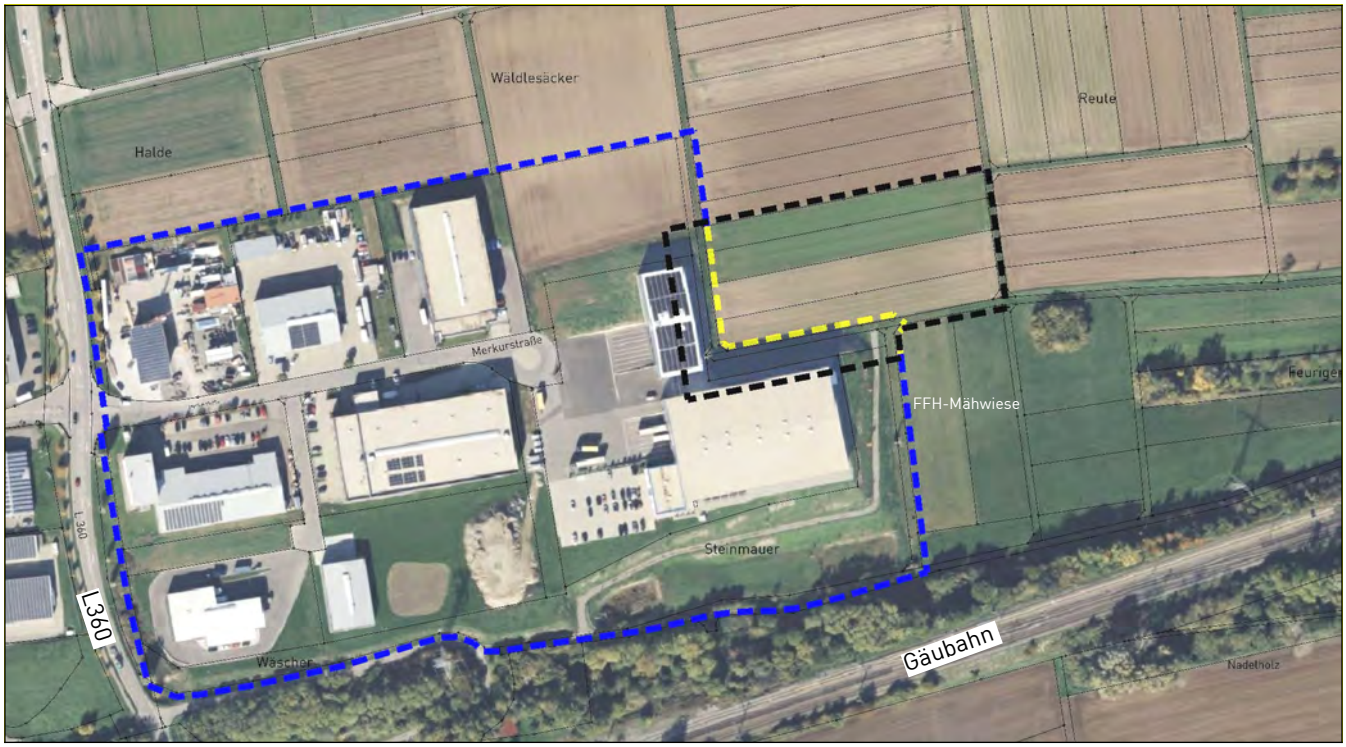



Abb. 3.1-1: Luftbild (Quelle: bing maps) mit dem Geltungsbereich der Erweiterungsfläche (schwarz gestrichelt). Rechtskräftiger Bebauungsplan (blau und gelb gestrichelt).

Das rund 1,14 ha große Plangebiet befindet sich am Rand der nach Osten abfallenden strukturreichen Talmulde des Aischbachs durch die auch die Bahntrasse der Gäubahn verläuft. Nach Norden schließen sich daran großflächige ausgeräumte landwirtschaftliche Flächen an. Das am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Neuer Bahnhof Ost“ gelegene Gelände fällt nach Süden / Südost von ca. 485 m ü. NHN auf 479 m ü. NHN ab.

Im Westen und Süden überschneidet sich das Plangebiet mit Flächen (rund 0,28 ha) des rechtskräftigen BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“, die sich auf einem teils hohen Aufschüttungsgelände mit steilen Böschungen und bestehender Bebauung befinden.

Abb. 3.1-2: Ansicht aus Osten auf das Plangebiet. Gelbe Linie = rechtskräftiger BBP

Die sich daran nach Osten anschließende gepl. Erweiterungsfläche (rund 0,86 ha) ist Teil einer weitgehend ausgeräumten, großflächigen Agrarlandschaft. Im Südosten schließen sich daran strukturreichere Flächen längs der Talmulde des Aischbachs an mit geschützten Biotopen und FFH-Mähwiesen.

Abb. 3.1-3: Ansicht aus Westen auf das bestehende Betriebsgelände der Firma *as - Schwabe GmbH* (Quelle: www.as-schwabe.de) mit der gepl. Erweiterungsfläche (Pfeil)

Naturräumlich befindet sich das Gebiet im Oberen Gäu. Geologisch treten im Untergrund die Schichten der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) auf, die im Gebiet zum Großteil mit Lösslehm überdeckt sind.

In Bezug auf die Biotopausstattung umfasst die geplante rund 0,86 ha große Erweiterungsfläche vorherrschend intensiv genutzte Ackerflächen sowie mit geringen Flächenanteilen im Südosten am Plangebietsrand einen Grasweg.

Abb. 3.1-4: Ansicht aus Nordosten auf das Plangebiet (gelb umrandet)

Die Ackerflächen im Gebiet gliedern sich in folgende Teilbereiche.

Die südlichen Bereiche der ackerbaulichen genutzten Flächen (Biotoptyp 37.11) im Plangebiet (Flst. Nr. 1042 und 1403) werden von einem dicht eingesäten Gerstenacker eingenommen auf Lehm- und Lößlehmböden mit einer mittleren bis hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Die Ackerbegleitflora besteht aus folgenden weit verbreiteten Trivialarten und ist insgesamt nur sehr fragmentarisch und artenarm entwickelt:

- Acker-Fuchsschwanz (*Alopecurus myosuroides*)
- Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*)
- Rispengras (*Poa* spc.)
- Ausdauernder Lolch (*Lolium perenne*)
- Schlitzblättriger Storchschnabel (*Geranium dissectum*)
- Acker-Kratzdistel *(Cirsium arvense)*
- Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum inodorum*)

Abb. 3.1-5: Gerstenfeld im Süden des Plangebiets

Auf den beiden Flurstücke Nr. 1039 und 1040 im Norden des Plangebiets war den Winter über eine Phacelia-Einsaat mit randlichen Klee-Gras-Streifen eingesät.

Im Sommer wurden Teile des Flurstücks 1040 als Anbauflächen mit Kartoffeln und Lauch im Westen sowie Kürbis im Osten genutzt, ohne wertgebende Arten aus den Hackunkrautgesellschaften und mit einer geringen dichte und Anzahl an Ackerbegleitkräutern. Häufiger auf den offenen Böden traten nur die Vogelmiere auf.

Die restlichen Bereiche des Grundstücks sowie des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 1039 waren mit einer Klee-Gras Mischung (Biotoptyp 33.62) eingesät, die teils verbracht ist mit starkem auftreten der Rauen Gänsedistel.

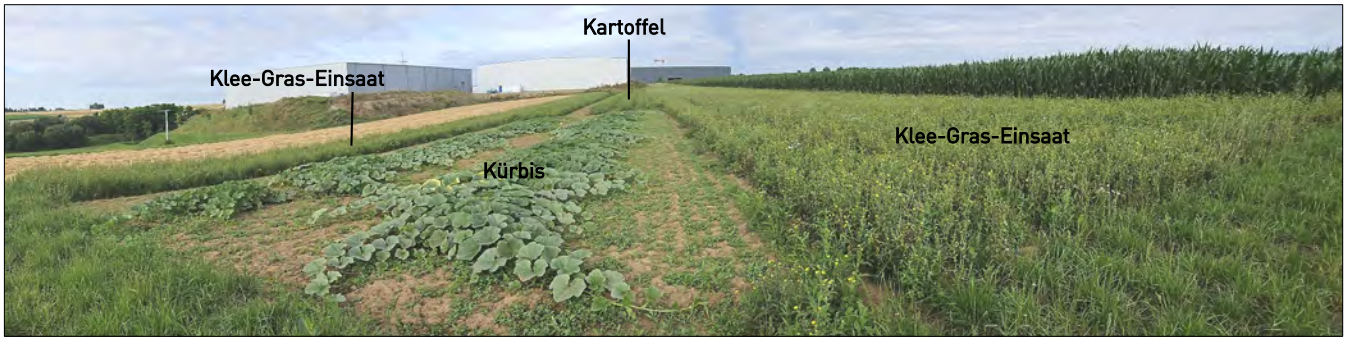


Abb. 3.1-6:Ansicht aus Osten auf die Grundstücke 1039 und 1040 ( Anfang Juli 2024 unten; Ende Juli 2024 oben)

Im Bereich der beiden Flächen traten insgesamt nur wenige, weit verbreitete Arten aus der Ackerbegleitflora (siehe Tabelle unten) ohne wertgebende Arten auf.

- *Ampfer-Knöterich (Persicaria lapathifolia)*
- *Kletten-Labkraut (Galium aparine)*
- *Rauer Gänsedistel (Sonchus asper)*
- *Geruchlose Kamille (Tripleurospermum inodorum)*
- *Vogelmiere (Stellaria media)*
- *Weißem Gänsefuß (Chenopodium album)*
- *Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense)*

Der neu überplante Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (rund 0,28 ha) umfasst Teile der angrenzenden bestehenden Gewerbefläche auf einer Geländeauffüllung mit hohen grasreichen und ruderalisierten Böschungen im Osten und Süden, die zum überwiegenden Teil noch nicht entsprechenden den Festsetzungen des Rechtsplans bepflanzt sind.

## 3.2 Vorgaben, Schutzgebiete, wesentliche Ziele übergeordneter Planungen

### Regionalplan

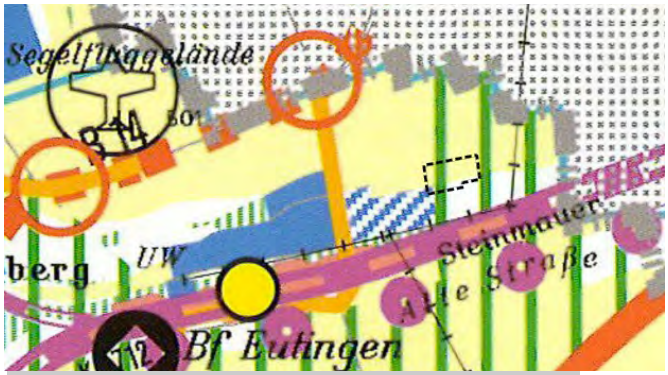



Abb. 3.2-1: Ausschnitt Regionalplan. Plangebiet schwarz gestrichelt

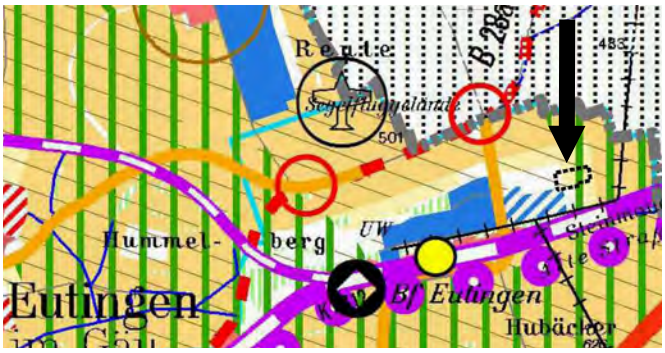



Abb. 3.2-2: Ausschnitt Teilregionalplan Landwirtschaft. Plangebiet schwarz gestrichelt / Pfeil (maßgeblich für die Festlegung zur Landwirtschaft)

Die geplante Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets greift im Osten ~~randlich~~ in einen *Regionalen Grünzug* ein und verstößt damit gegen Zielsetzungen des Regionalplans.

Deshalb wird im Parallelverfahren durch die Gemeinde Eutingen i.G. und die Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. ein Antrag auf Zielabweichung gestellt.

Des weiteren weist der Regionalplan die überplante Fläche als "Fläche für Bodenschutz" und im Teilregionalplan Landwirtschaft (Ergänzung des Regionalplans Nordschwarzwald von 2015) als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" aus. Nähere Erläuterungen dazu sind in den Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 4.1) dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Abb. 3.2-3: Ausschnitt FNP. Plangebiet schwarz gestrichelt / Pfeil

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist ein Großteil des Gebiets als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, lediglich der neu überplante Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der Widersprüche des geplanten Vorhabens zum gültigen Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren eine FNP-Änderung notwendig.

### Naturschutzgebiete / Naturdenkmale

nicht betroffen

### Natura 2000 (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete)

Abb. 3.2-4: FFH-Gebiet (blau schraffiert) angrenzend an das Plangebiet (schwarz gestrichelt). Quelle: LUBW, 2024

Im Südosten grenzt das Plangebiet direkt an das FFH-Gebiet „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“ (Schutzgebiets-Nr. 7519341). Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebietsflächen sind im Managementplan als Lebensraumtyp 6510 (Magerer Flachland-Mähwiese, Erhaltungszustand B) ausgewiesen und damit ein maßgeblicher Bestandteil des Schutzzwecks und -ziels des FFH-Gebiets.

Anlagebedingte Eingriffe in den Lebensraumtyp erfolgen vorhabensbedingt nicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt auf die verwiesen wird. Danach sind voraussichtlich unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen während der Bauführung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nach aktueller Planung grenzt zukünftig an die FFH-Mähwiese zum Plangebiet hin ein 3,5 m breiter landwirtschaftlicher Weg an (der bereits besteht), mit einem nach Norden anschließenden geplanten Entwässerungsgraben (ca. 2 m) am Fuß der geplanten Geländeauffüllung, die hier mit einer Natursteinmauer abgestützt wird.

Im Rahmen der Geländeauffüllung und dem Bau der Natursteinmauer muss sichergestellt werden, dass die angrenzende FFH-Mähwiese baubedingt nicht beansprucht wird (z.B. durch Auf- / Abstellung von Maschinen, Baufahrzeuge, durch Befahren, Materiallager u.ä.). Insbesondere ist auch darauf zu achten, dass im Rahmen der Geländeauffüllung und der Errichtung der Mauer, keine Materialien auf die FFH-Mähwiese gelangen. Die Wiese ist ggf. während der Bauausführung im Bereich der Mauer mit Folie kurzzeitig abzudecken, um eine Beschädigung zu vermeiden. Vor Baubeginn ist die Wiese mittels Flatterband oder einem Bauzaun abzugrenzen und zu schützen.

| | |
|---|---|
| **Landschaftsschutzgebiet** | nicht betroffen |
| **Naturpark** | nicht betroffen |
| **geschützter Streuobstbestand nach § 33a NatSchG** | nicht betroffen |

**Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG inkl. FFH-Mähwiesen**

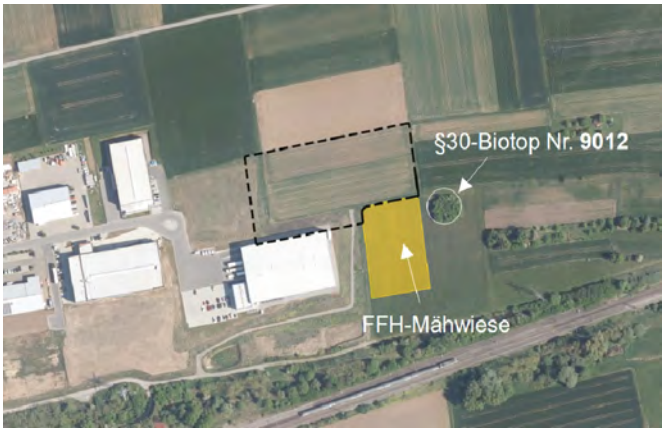



Abb. 3.2-5: Ans Plangebiet (schwarz gestrichelt) angrenzende FFH-Mähwiese (gelb) und geschützter Offenlandbiotop (Pfeil). Quelle: LUBW, 2024

Im Südosten grenzt das Plangebiet direkt an die FFH-Mähwiese „Salbei-Glatthaferwiese östlich Industriegebiet Bahnhof Eutingen“ (MW-Nummer 6500023746147906. Erhaltungszustand B). Die Wiese ist flächengleich mit dem auf der vorherigen Seite dargestellten FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ im FFH-Gebiet (Erläuterungen siehe dort).

Darüber hinaus grenzt im Südosten in einem Abstand von ca. 16 m das nach §30 BNatSchG geschützte „Feldgehölz „Beim Bischofsbaum“ westlich L 360“ (Biotopnummer: 1-7518-237-**9012**) an das Plangebiet.

Anlagebedingte Eingriffe in die geschützten Biotope und FFH-Mähwiesen erfolgen nicht. Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen werden diese mittels Flatterband oder einem Bauzaun abgegrenzt und geschützt.

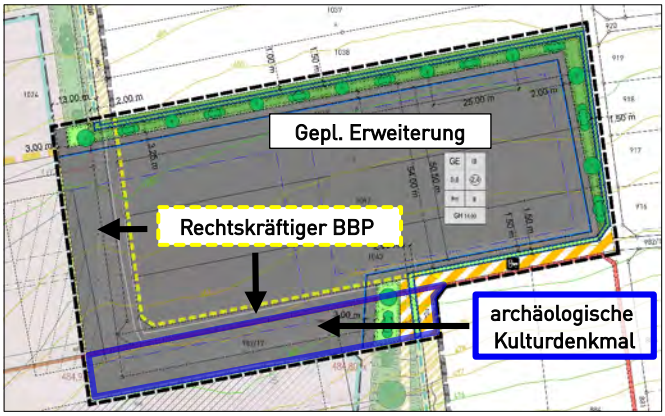
**Fachplan landesweiter Biotopverbund / Generalwildwegeplan**

Abb. 3.2-6: Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (Quelle: LUBW, 2024) im Bereich des Plangebiets (schwarz gestrichelt). Blau umrandet = rechtskräftiger BBP.

Im Osten überplant der vorliegende BBP in geringen Umfang 500 m - und 1000 m - Suchräume für den landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte. Derzeit umfassen die Flächen keine geeigneten Standorte für den Biotopverbund mittlerer Standorte sondern werden intensiv ackerbaulich genutzt mit einem landwirtschaftlichen Weg.

Da nur randlich Eingriffe in Suchräume erfolgen und eine Vernetzung der Biotopverbundflächen durch angrenzende Freiflächen weiterhin gegeben ist, sind die Auswirkungen als wenig erheblich einzustufen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zudem eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte, die flächengleich mit den dargestellten FFH-Mähwiesen ist (siehe oben) und in die keine Eingriffe erfolgen.

| Archäologische Kulturdenkmale | |
|---|---|
|  <br>bb. 3.2-7: Ausschnitt Bebauungsplan. Blau umrandet archäologische Kulturdenkmal im Bereich des rechtskräftigen BBP | Am Südrand des Plangebiets befindet sich ein nach § 2 DSchG BW ausgewiesenes archäologisches Kulturdenkmal (Bronzezeitliche Siedlung, römerzeitlicher Gutshof mit Heiligtum und völkerwanderungszeitliche Bestattung. Listen Nr. 3, ADAB ID 101371699).<br>Die vorhabensbedingt tangierte Teilfläche des archäologischen Kulturdenkmals befindet sich vollständige im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ und wurde auf dessen Grundlage dort bereits überbaut und mit mehreren Meter hohen Geländeauffüllungen überdeckt.<br>Unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetz sind durch die vorliegende Planung keine darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen des archäologischen Kulturdenkmals zu erwarten. |
| Überschwemmungsgebiete / HQ-Flächen | nicht betroffen |
| Wasserschutzgebiete | nicht betroffen |

# 4. Umweltbericht zum BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ 1. Änderung und Erweiterung

## 4.1 Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Eine vertiefende Untersuchung zu den einzelnen vom Vorhaben betroffenen Schutzgütern erfolgt im Folgenden (Kap. 4.2) nur für diejenigen Schutzgüter, bei denen erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen, auch im Sinne eines Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend nachfolgender Tabelle vorab nicht ausgeschlossen werden können und die deshalb einer näheren Untersuchung bedürfen.

| Schutzgut | erhebliche Auswirkungen | | Begründung |
|---|---|---|---|
| | vorab nicht auszuschließen | Voraussichtlich keine | |
| Biotope/ Biologische Vielfalt | X | | Es erfolgt nachfolgend eine vertiefende Untersuchung (siehe Seite 14) |
| Tiere und Pflanzen | Zum Vorhaben ~~wird~~ wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt ~~das jahreszeitlich bedingt erst im Frühjahr 2024 erstellt werden kann~~ auf das verwiesen wird. Danach kommt es vorhabensbedingt zum Verlust von 2 Brutrevieren der Feldlerche, hierfür müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Art außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden.<br>Für andere Arten kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet werden.<br>~~Eine vorliegende Ersteinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass vertiefende Untersuchungen für die Artengruppe der Vögel, der Reptilien und der Farn- und Blütenpflanzen durchgeführt werden müssen, um deren mögliche Betroffenheit abschließend zu bewerten.~~ | | |
| Boden / Fläche | X | | Es erfolgt nachfolgend eine vertiefende Untersuchung (siehe Seite 15) |
| Grundwasser | | X | Hydrogeologisch steht im Gebiet vorherrschend Lößlehm an, der gemäß der Hydrogeologischen Karte (LGRB) eine Deckschicht *„mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit“* bildet.<br>Der Lößlehm überdeckt im Gebiet die hydrogeologischen Schichten des Lettenkeupers der abwechselnd einen schichtig gegliederten Kluft- bzw. Karstgrundwasserleiter und einen Grundwassergeringleiter bildet (Quelle LGRB).<br>Die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden und damit die Grundwasserneubildung ist im Gebiet vorherrschend gering bis mittel.<br>Durch das Vorhaben kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung, davon sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Nach derzeitigen Kenntnisstand auch keine nutzbaren und bedeutsamen Grundwasservorkommen. Unbelastetes Oberflächenwasser wird darüber hinaus über naturnah gestaltetet Sickermulden abgeleitete und kann weiterhin im Untergrund versickern.<br>Erhebliche Schadstoffeinträge in den Untergrund sind betriebsbedingt aufgrund der geplanten Nutzung (Lagerhalle) und da sich die betrieblichen Flächen zukünftig auf einer mehrere Meter hohen verdichteten Geländeaufschüttung befinden, die den Untergrund schützend überdecken, nicht zu erwarten. Belastetes Wasser aus Zufahrten, Hof- und Umschlagflächen wird zudem fachgerecht über den Mischwasserkanal abgeführt.<br>Aufgrund der hydrogeologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung des geplante Wassermanagements kann der vorhabensbedingte Eingriff voraussichtlich auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. |
| Oberflächenwasser | | X | Oberflächengewässer (Gräben, Bäche, Stehende Gewässer) treten innerhalb des Plangebiets nicht auf. |

| Schutzgut | erhebliche Auswirkungen | | Begründung |
|---|---|---|---|
| | vorab nicht auszuschließen | Voraussichtlich keine | |
| **Klima und Luft** | | X | Das Plangebiet ist Teil eines nördlich angrenzenden großflächigen Kaltluftentstehungsgebiets mit nicht siedlungsrelevanten flächigen Frisch- und Kaltluftabflüssen nach Süden in die angrenzende Talmulde des Aischbachs.<br>Die Frisch-und Kaltluftabflüsse aus Norden werden dabei durch die bereits dem Plangebiet teilweise vorgelagerte Bebauung behindert.<br>Durch die geplante Bebauung kommt es zu geringfügigen Teilverlusten des nicht siedlungsrelevanten weiterhin großflächigen Kaltluftentstehungsgebiets und einer teilweisen Behinderung der Abflüsse. Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas, insbesondere für Siedlungsflächen, sind dadurch nicht zu erwarten.<br>Aufgrund der Lage des Vorhabens im ländlichen Raum, der relativ windoffenen Lage des Gebiets sowie der geplanten Nutzung mit geschlossenen Lagerhallen, ist eine Zunahme von Luftbelastungen, die sich erheblich negativ auf das Gebiet oder das Umfeld auswirken nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten.<br>Flächenaufheizungen können durch die planungsrechtliche festgesetzten Maßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Fassadenbegrünung, Pflanzgebote) minimiert werden. |
| **Orts- und Landschaftsbild** | | X | Das Landschaftsbild im Plangebiet wird geprägt von ausgeräumten, unstrukturierten Agrarflächen im direkten Anschluss an großvolumige Gewerbebauten auf anthropogen überprägten, das natürlich Relief verändernden künstlichen Aufschüttungsflächen.<br>Durch die geplante Bebauung im direkten Anschluss an die bereits vorhandenen großvolumigen Baukörper im Süden und Westen sind keine das derzeitige landschaftliche Erscheinungsbild erheblich verändernden Wirkungen zu erwarten.<br>Landschaftlich in Bezug auf Eigenart, Vielfalt und Schönheit hochwertige Flächen werden nicht überplant. Eingriffs minimierend wirkt sich die geplante Eingrünung der neuen Bauflächen aus sowie planungsrechtliche Festsetzungen zur Fassadenbegrünung. Die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen entsprechen den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplans des angrenzenden Baugebiets. |
| <br>Abb. 4.1-1: Ansicht aus Osten auf das Plangebiet | | | |
| **Mensch / Erholung** | | X | Erhebliche negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Wohlbefinden, Immissionen) sind aufgrund der Siedlungsferne des Plangebiets und der anschließend bereits bestehenden Gewerbenutzung nicht ersichtlich.<br>Einrichtungen und Anlagen für die öffentliche oder private Erholungsnutzung treten innerhalb des Plangebiets nicht auf. Auch werden keine ausgewiesene Spazier-, Wander- oder Radwege beeinträchtigt.<br>Darüber hinaus besitzt das Plangebiet aufgrund bestehender großvolumigen Gewerbebauten in Verbindung mit der angrenzenden ausgeräumten Agrarlandschaft nur eine geringe Aufenthaltsqualität für die Erholungssuchende. |

| Schutzgut | erhebliche Auswirkungen | | Begründung |
|---|---|---|---|
| | vorab nicht auszuschließen | Voraussichtlich keine | |
| **Kultur- und Sachgüter** | | X | Kulturgüter wie Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte treten nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht auf.<br>Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein ausgewiesenes archäologischen Kulturdenkmal (siehe Erläuterungen Seite Fehler: Verweis nicht gefunden) das bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost" überplant wurde. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans kommt es dort zu keiner erheblich darüber hinausgehenden Beanspruchung der Fläche, die bereits bebaut und mit Geländeauffüllungen überdeckt ist. Sollten im Rahmen der (Erd-)Bauarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, ist dies umgehend gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetz der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.<br>Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen bzw. bleiben ggf. wie vorhanden im Gebiet substanziell erhalten oder werden verlegt (Verlegung landwirtschaftlicher Weg, Stromleitung). |
| **Wechsel-wirkungen** | | X | Erhebliche Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich. |

***Vorbemerkung:*** *Die nachfolgende Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränkt sich auf die neu ausgewiesene Erweiterungsfläche (= 8.624 m²) im Geltungsbereich des BBP (= 11.392 m²).*

*Die Änderungen im Rahmen des vorliegenden BBP im Bereich des bereits rechtskräftigen BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost" (= 2.768 m²) werden gesondert bilanziert (siehe Seite 21 und 23).*

## 4.2 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

### 4.2.1 Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

**Bestandsaufnahme und -bewertung**

**→ sehr geringe bis geringe Bedeutung**

Die vorherrschend intensiv ackerbauliche genutzte Erweiterungsfläche weist in Bezug auf die biologischen Vielfalt eine sehr geringe Anzahl unterschiedlichen Biotoptypen, Nutzungen, Ökotonen, Nischen und Lebensräume auf.

Die durchschnittliche Biotopwertigkeit beträgt rund **4,3 ~~4,04~~ Ökopunkte / m²** das entspricht einer sehr geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe I).

Die Wertigkeit der außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans vorkommenden Biotoptypen verteilt im Einzelnen sich wie folgt:

| Naturschutzfachliche Bedeutung | Wertstufe | Biotoptyp | Fläche | Anteil |
|---|---|---|---|---|
| Sehr hoch | V | nicht betroffen | - | - |
| Hoch | IV | nicht betroffen | - | - |
| Mittel | III | nicht betroffen | - | - |
| Gering | II | 33.62 Rotationsgrünland / Grünlandansaat<br>60.25 Grasweg | 2.627 m² | 30 % |
| Sehr gering | I | 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation | 5.997 m² | 70 % |
| Keine | I | nicht betroffen | - | - |
| | | **Gesamtfläche:** | **8.624 m²** | **100 %** |

*Die Zuordnung der Biotoptypen zu den Wertstufen erfolgte gemäß der Tabelle auf Seite 13 in „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LfU 2005).*

| Zu erwartende Umweltauswirkungen | Erheblichkeit der Eingriffe |
|---|---|
| **Baubedingt** führt das Vorhaben zum dauerhaften Verlust und zur Nutzungsumwandlung von sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen überwiegend bestehend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. | ● |
| **Anlagebedingt** verringert sich die durchschnittliche Biotopwertigkeit der Erweiterungsfläche geringfügig von bisher rund **4,3 ~~4,04~~** ÖP / m² auf zukünftig **4 ~~3,96~~ ÖP / m²**. | ● |
| **Betriebsbedingt** sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarteten. | ○ |

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

**Vermeidung und Minimierung**

- Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Schutz der im Südosten an das Plangebiet angrenzenden FFH-Mähwiese während der Bauausführung (siehe Erläuterung Seite 8 und FFH-Vorprüfung). Der Schutz der FFH-Mähwiese ist durch eine Umweltbaubegleitung fachlich zu gewährleisten.
- Ungegliederte Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (planungsrechtliche Festsetzung).

**Ausgleich (planintern)**

- Pflanzgebot zur Pflanzung einer standortgerechten Feldhecke am nördlichen und östlichen Rand der Erweiterungsfläche.
- Pflanzung von 7 großkronigen Laubbäumen im Bereich der Pflanzgebotsfläche.
- Planungsrechtlich ist festgesetzt das pro Grundstück ein standortgerechter Laubbaum zu Pflanzen ist.

*Der Eingriff in das Schutzgut Biotope kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 20).*

**Erheblichkeit:** ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

Abb. 4.2-1: Ansicht aus Nordosten auf die geplante Erweiterungsfläche (weiß umrandet)

## 4.2.2 Schutzgut Boden / Fläche

### Bestandsaufnahme und -bewertung

**→ mittlere bis hohe und mittlere bis geringe Bedeutung**

Für den Bereich der geplanten Erweiterungsfläche liegen Bodenschätzungsdaten auf Basis von ALK / ALB vor mit folgenden Klassenzeichen (Bewertung siehe Tabelle unten);

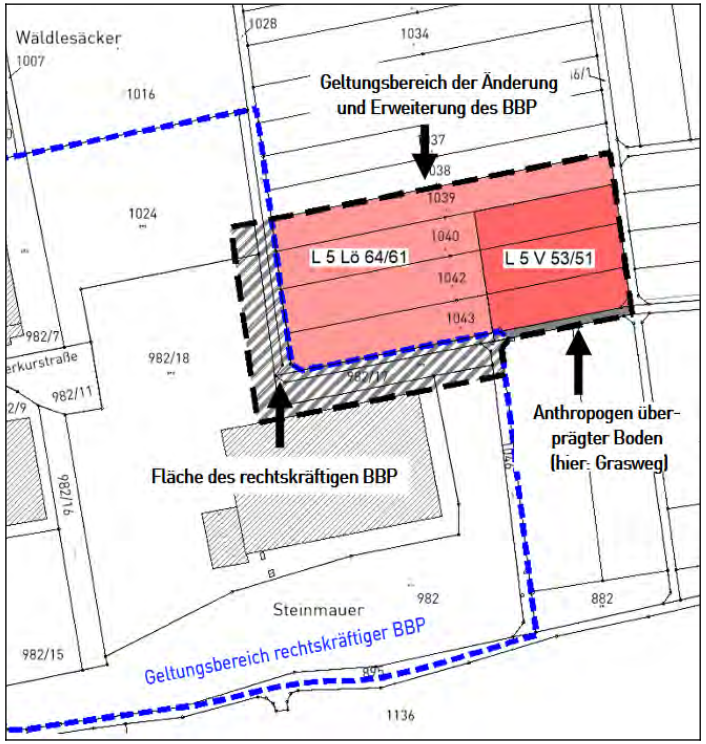



*Abb. 4.2-2: Böden im Bereich der Erweiterungsfläche (rot hinterlegt) mit den Klassenzeichen der Bodenschätzung*

Zusätzlich treten im Südosten der Erweiterungsfläche, entsprechend dem realen Bestand, anthropogen überprägte Böden in Form eines landwirtschaftlichen Wegs auf (Grasweg).

### Zu erwartende Umweltauswirkungen / Erheblichkeit der Eingriffe

**Baubedingt:** Wie im Bereich der angrenzenden Gewerbeflächen, wird um ein ebenes Planum für die Bauflächen herzustellen, eine teils mehrere Meter hohe verdichtete Auffüllung des Geländes erforderlich. Dies führt zu einer vollständigen Überdeckung der anstehenden natürlichen Böden und damit zum Verlust der Bodenfunktionen.

Der Eingriff kann nach Fertigstellung der Auffüllung auf den verbleibenden Freiflächen (Böschungen, private Grünflächen) durch Lockerungen und Aufbringung von kulturfähigen Bodenmaterial und mindestens 20 cm Oberboden minimiert werden.

**Anlagebedingt** ermöglicht der Bebauungsplan im Bereich der Erweiterungsfläche eine Bebauung / Versiegelung von Böden in einem Umfang von 5.454 m² und damit den vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Davon sind folgende Böden betroffen:

- ➔ mittel- bis hochwertiger Boden: 3.544 m²
- ➔ gering- bis mittelwertiger Boden: 1.910 m²

**Betriebsbedingt** sind keine Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung ersichtlich.

Erheblichkeit: ●●● bis ●●

Erheblichkeit: ○

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

**Vermeidung und Minimierung**

- Erstellung eines Bodenschutzkonzept gemäß § 2 Absatz 3 LBodSchAG, da mehr als 0,5 Hektar nicht versiegelte, nicht baulich veränderte und unbebaute Fläche durch das Vorhaben beansprucht wird.
- Beachtung der gängigen Normen bei der Bauausführung zum Schutz des Bodens (DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten und DIN 19731- Verwertung von Bodenmaterial).
- Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung und im Massenausgleich.
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Der Oberboden im Bereich der Bauflächen ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Boden teilweise auf den verbleibenden Freiflächen im Gebiet zur Bodenverbesserung wieder aufgebracht.

**Ausgleich (planintern)**

*Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung Seite 20)*

| Bodenkundliche Einheiten / Nutzung | Flächenanteil am Gebiet | | Bewertung der Bodenfunktionen (Bestand) | | | | Gesamtbewertung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *Natürliche Bodenfruchtbarkeit* | *Ausgleichskörper im Wasserhaushalt* | *Filter und Puffer für Schadstoffe* | *Standort für naturnahe Vegetation* | |
| **L 5 Lö 64/61:** Lehmboden entstanden aus Lösslehm | 5.690 m² | 66,0% | 3,0 (hoch) | 2,0 (mittel) | 3,0 (hoch) | keine hohe oder sehr hohe Bewertung | **2,67 (mittel bis hoch)** |
| **L 5 V 53/51:** Lehmboden entstanden aus Verwitterungsboden | 2.745 m² | 31,8% | 2,0 (mittel) | 1,0 (gering) | 2,0 (mittel) | keine hohe oder sehr hohe Bewertung | **1,67 (gering bis mittel)** |
| **Anthropogen überprägter Boden** (hier: Grasweg) | 189 m² | 2,2% | 1,0 (gering) | 1,0 (gering) | 1,0 (gering) | keine hohe oder sehr hohe Bewertung | **1,0 (gering)** |
| **Summe:** | **8.624 m²** | **100%** | | | | | |

*Bewertung der Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2010). Quelle: Bodenschätzungsdaten auf Basis von ALK und ALB (2024).*

**Erheblichkeit:** ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

## 4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung und Gesamteinschätzung der Erheblichkeit

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan *„Neuer Bahnhof Ost" 1. Änderung und Erweiterung* sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um der direkt ans Plangebiet angrenzenden Firma *as-Schwabe* betrieblich benötige Erweiterungsflächen für eine Lagerhalle zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,14 ha. Davon sind rund 0,28 ha Flächen des rechtskräftige Bebauungsplan *„Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost"*, die neu überplant werden. Dadurch erhöht sich dort gegenüber dem Rechtsplan der Anteil an versiegelten / bebauten Flächen um rund 0,14 ha. Die geplante Erweiterungsfläche, die derzeit vorherrschend ackerbaulich genutzt wird, umfasst eine Fläche von rund 0,86 ha.

Bei Realisierung der Planung werden davon zukünftig rund 71 ~~72~~ % des Plangebiets von überbauten und versiegelten Flächen einschl. Wegen eingenommen und rund 29 ~~28~~ % von Grün- und Freiflächen.

Durch das Vorhaben erfolgen Eingriffe in einen Regionalen Grünzug und damit eine Verstoß gegen Zielsetzungen des Regionalplans. Deshalb muss im Parallelverfahren durch die Gemeinde Eutingen i.G. und die Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. ein Antrag auf Zielabweichung gestellt werden.

Südlich direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine geschützte FFH-Mähwiese, die innerhalb des FFH-Gebiets „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg" liegt. Direkte Eingriffe in das FFH-Gebiet mit der FFH-Mähwiese erfolgen nicht. Baubedingte Beeinträchtigungen können durch entsprechende Schutzmaßnahmen verhindert werden.

Die dadurch auf die Schutzgüter entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen wurden auf den vorherigen Seiten ermittelt und bewertet mit folgendem Ergebnis:

**Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen**

| Schutzgüter | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Biotope / biologische Vielfalt | Boden / Fläche | Grundwasser | Oberflächengewässer | Klima / Luft | Land- / Ortschaftsbild | Erholung / Mensch | Kultur- / Sachgüter | Wechselwirkungen |
| ● bis ○ | ●●● bis ●● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

<u>Biotope / Biologische Vielfalt:</u> Im Bereich der Erweiterungsfläche kommt es vorherrschend zum Verlust intensiv genutzter Ackerflächen, die für den Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung sind. Durch die Überplanung dieser Flächen ist mit wenig erheblichen bis unerheblichen Auswirkungen zu rechnen. Als planinterne Ausgleichsmaßnahmen erfolgen hier am Rand der Fläche Baum- und Heckenpflanzungen. Im Bereich des rechtskräftigen BBP nimmt durch dessen Neuüberplanung der Anteil an überbaubaren Flächen zu und der von Grün- und Freiflächen einschl. Pflanzgeboten ab.

→ *Der Eingriff in in das Schutzgut kann insgesamt durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 20f) und muss deshalb außerhalb des Plangebiets oder über das Ökokonto ausgeglichen werden, entsprechende Maßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens festgelegt.*

Schutzgut Boden / Fläche: Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut durch die unvermeidbaren, mit Bauvorhaben verbundenen, vollständigen Bodenverluste durch Überbauung / Versiegelungen und im vorliegenden Fall durch Überdeckung der anstehenden natürlichen Böden mit mehreren Meter hohen, verdichteten Geländeauffüllungen.

Davon betroffen sind im Bereich der Erweiterungsfläche vorherrschend mittel- bis hochwertige Böden anteilig auch gering- bis mittelwertige. Im Bereich der neu überplanten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden zusätzlich 0,14 ha überbaut davon sind bereits anthropogen überprägte Böden (Aufschüttung) betroffen.

→ *Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite (Seite 22f) und muss deshalb außerhalb des Plangebiets oder über das Ökokonto ausgeglichen werden, entsprechende Maßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens festgelegt.*

Für die Schutzgüter (siehe Begründung Seite 11) Grund- / Oberflächenwasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Erholung / Mensch, Kultur- und Sachgüter) sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

# 5. Planungsalternativen, Prognose und Monitoring

## 5.1 Standort- und Planungsalternativen

Standort- und Planungsalternativen sind nicht gegeben, da durch das Vorhaben einer bereits ansässigen Firma Flächen für eine betriebliche Erweiterung zur Verfügung gestellt werden sollen. Das Vorhaben ist somit logistisch und produktionstechnisch an den Standort im Anschluss an die vorhandenen Produktionsstätte der Firma gebunden.

## 5.2 Entwicklung des Umweltzustandes

### 5.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der vorliegenden Planung werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in eine Gewerbefläche umgewandelt. Für die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, der Umwelt und des Landschaftsbilds werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum planexternen Ausgleich durchgeführt, sodass keine dauerhaft schädlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung in der Gesamtbilanz des Landschaftsraums bei Durchführung der Planung zu erwarten sind.

### 5.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt (Erweiterungsfläche) bzw. im Änderungsbereich des Rechtsplans als Gewerbefläche mit Grünstrukturen.

## 5.3 Monitoring

Nach § 4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

<u>Monitoringkonzept</u>

- Die festgesetzten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch Abnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einmalig und danach turnusmäßig stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Gemeindeverwaltung auf Vollzug überprüft.
- Die Umsetzung der grünordnerischen / umweltschützenden Maßnahmen erfolgt parallel bzw. spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Bauausführung. Vorgesehen ist eine Überprüfung Maßnahme (Gehölzpflanzung) in einem drei- bis fünfjährigen Abstand, danach ist ein Turnus von 10 Jahren anzustreben. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Überprüfung erfolgt durch Begehung einer von der Gemeinde beauftragten Person.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu informieren.

Darüber hinaus geht die Gemeinde allen Hinweisen nach, die aus der Bevölkerung kommen und auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten.

- Erforderliche planexterne Ausgleichs- / Ersatz- und Entwicklungsmaßnahmen für die Schutzgüter sind über eine Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und zu begleiten.

# 6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

## 6.1 Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotope rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung / Biotoptypen gemäß der Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

### 6.1.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz Erweiterungsfläche

| Biotoptypen | | Bestand | | | | Planung | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Wertspanne Feinmodul Bestand | 1 Biotop-wert | 2 Fläche in m² | 3 Bilanzwert Spalte 1 x 2 | Wertspanne Planungs-modul | 1 Biotop-wert | 2 Fläche in m² | 3 Bilanzwert Spalte 1 x 2 |
| **Bestand** | | | | | | | | | |
| 33.62 | Rotationsgrünland / Grünlandansaat | - 5 - | 5 | 2.446 | 12.230 | - | - | - | - |
| 37.11 | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation | 4 - 8 | 4 | 5.997 | 23.988 | - | - | - | - |
| 60.25 | Grasweg | - 6 - | 6 | 181 | 1.086 | - | - | - | - |
| **Planung** | | | | | | | | | |
| **Gewerbegebiet (GE):** | 7.283 m² davon: | | | | | | | | |
| 60.10 | überbaubar (GRZ 0,8): 5.826 m² | - | - | - | - | - 1 - | 1 | 5.826 | 5.826 |
| 60.60 | private Grünfläche: 1.457 m² | - | - | - | - | - 6 - | 6 | 1.457 | 8.740 |
| **Sonstige** | | | | | | | | | |
| 12.61 | Entwässerungsgraben einschl. Gasstreifen | - | - | - | - | 3 - 13 | 13 | 518 | 6.734 |
| **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** | | | | | | | | | |
| 60.23 | Wassergebundener Belag (Landwirtschaftlicher Weg, Berme als Unterhaltungsweg | - | - | - | - | - 2 - | 2 | 189 | 378 |
| **Pflanzgebot** | | | | | | | | | |
| 41.22 | Feldhecke mittlerer Standorte | - | - | - | - | 10 - 14 - 27 | 14 | 634 | 8.876 |
| 45.30a | Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (60.60) (planungsrechtliche Festsetzung 1 Baum je Grundstück) Ansatz: 1 Baum * (StU 18+60 cm) * Wert 8 | - | - | - | - | 4 - 8 | *8* | 1 St. | 624 |
| 45.30b | Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (41.22) Ansatz: 7 Bäume * (StU 18+60 cm) * Wert 6 | - | - | - | - | 3 - 6 | *6* | 7 St. | 3.276 |
| | | | **Summe:** | 8.624 | 37.304 | | **Summe:** | 8.624 | 34.454 |
| | | | | | 100% | | | | |

| | |
|---|---|
| Bilanzwert nach dem Eingriff: | 34.454 |
| Bilanzwert vor dem Eingriff: | 37.304 |
| **Ausgleichsdefizit:** | -2.850 |

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung kann der Eingriff in das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt nicht innerhalb der Erweiterungsfläche ausgeglichen werden, es verbleibt ein Defizit von **2.850** ~~672~~ **Ökopunkten.**

### 6.1.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP

Durch die Neuüberplanung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ (siehe Darstellung Seite 4) entsteht zusätzlich ein Ausgleichsbedarf von 18.442 ~~18.035~~ **Ökopunkte** der sich wie folgt ergibt:

| Biotoptypen | | Bestand | | | | Planung | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Wertspanne Feinmodul Bestand | 1 Biotop-wert | 2 Fläche in m² | 3 Bilanzwert Spalte 1 x 2 | Wertspanne Planungs-modul | 1 Biotop-wert | 2 Fläche in m² | 3 Bilanzwert Spalte 1 x 2 |
| **Bestand: Rechtskräftiger BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“** | | | | | | | | | |
| **Gewerbegebiet (GE):** | **551 m²** davon: | | | | | | | | |
| 60.10 | überbaubar (GRZ 0,8): 441 m² | **- 1 -** | 1 | 441 | 441 | - | - | - | - |
| 60.60 | private Grünfläche: 110 m² | **- 6 -** | 6 | 110 | 660 | - | - | - | - |
| **Sonstige** | | | | | | | | | |
| 12.61 | Entwässerungsgraben | 3 **- 13 -** 27 | 13 | 325 | 4.225 | - | - | - | - |
| **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** | | | | | | | | | |
| 60.23 | Wassergebundener Belag (Landwirtschaftlicher Weg, Berme als Unterhaltungsweg | **- 2 -** | 2 | 641 | 1.282 | - | - | - | - |
| **Pflanzgebot** | | | | | | | | | |
| 41.22 | Feldhecke mittlerer Standorte | 10 **- 17 -** 27 | 15 | 1251 | 18.765 | - | - | - | - |
| 45.30b | Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (41.22) Ansatz: 5 Bäume * (StU 18+60 cm)* Wert 6 | 3 **- 6** | *6* | 5 St. | 2.340 | - | - | - | - |
| **Planung: BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ 1. Änderung und Erweiterung** | | | | | | | | | |
| **Gewerbegebiet (GE):** | **2.385 m²** davon: | | | | | | | | |
| 60.10 | überbaubar (GRZ 0,8): 1.908 m² | - | - | - | - | **- 1 -** | 1 | 1.908 | 1.908 |
| 60.60 | private Grünfläche: 477 m² | - | - | - | - | **- 6 -** | 6 | 477 | 2.862 |
| **Sonstige** | | | | | | | | | |
| 12.61 | Entwässerungsgraben | - | - | - | - | 3 **- 13** | 13 | 45 | 585 |
| **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** | | | | | | | | | |
| 60.23 | Wassergebundener Belag (Landwirtschaftlicher Weg, Berme als Unterhaltungsweg | - | - | - | - | **- 2 -** | 2 | 146 | 292 |
| **Pflanzgebot** | | | | | | | | | |
| 41.22 | Feldhecke mittlerer Standorte | - | - | - | - | 10 **- 14 -** 27 | 14 | 192 | 2.688 |
| 45.30b | Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (41.22) Ansatz: 2 Bäume * (StU 18+60 cm) * Wert 6 | - | - | - | - | 3 **- 6** | *6* | 2 St. | 936 |
| | | | **Summe:** | **2.768** | **27.713** | | **Summe:** | **2.768** | **9.271** |
| | | | | | **100%** | | | | **33%** |

| | |
|---|---|
| Bilanzwert nach dem Eingriff: | 9.271 |
| Bilanzwert vor dem Eingriff: | 27.713 |
| **Ausgleichsdefizit:** | **-18.442** |

### 6.1.3 Zusammenfassung Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Zusammenfassend ergibt sich vorhabensbedingt für das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt gemäß den durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen insgesamt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 21.153 ~~18.707~~ **Ökopunkte** .

| Eingriffsfläche | Ausgleichsbedarf<br>Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt |
|---|---|
| Neuausweisung Erweiterungsfläche | 2.850 Ökopunkte |
| Überplanung BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ | 18.442 Ökopunkte |
| **Summe:** | 21.292 Ökopunkte |

## 6.2 Schutzgut Boden / Flächen

### 6.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der für das Gebiet vorliegenden Wertstufen der Böden (siehe Seite 15), die gemäß des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW, 2010) aus den vorliegenden Klassenzeichen der Bodenschätzung ermittelt wurden.

Als Bewertungsmethode wird das in der Anlage zur Ökokontoverordnung dargestellte Verfahren gewählt. 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 im Gebiet nicht auf. Anthropogen überprägte Böden werden pauschal der Bewertungsklassen 1 (gering) zu geordnet. Im vorliegenden Fall (mehrere Meter hohe Geländeauffüllungen) wird davon ausgegangen, dass nach Fertigstellung der Auffüllung auf den verbleibenden Freiflächen (Böschungen, private Grünflächen) durch Lockerungen und Aufbringung von kulturfähigen Bodenmaterial und mindestens 20 cm Oberboden der Boden ebenfalls als anthropogen überprägt (Bewertungsklassen 1) einzustufen ist.

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 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) multiplizierte mit der Eingriffsfläche wie folgt:

### 6.2.2 Ausgleichsbedarf Erweiterungsfläche

| Beanspruchte Böden / Flächen | Eingriffsfläche in m² | geplante Nutzung | Bestand | | Planung | | Kompensationsbedarf F x (Spalte 1 – Spalte 2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | F | | Wert-stufe | Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP Spalte 1 | Wert-stufe | Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP Spalte 2 | |
| L 5 Lö 64 | 3.876 m² | Gewerbegebiet (GE) (überbaubare Fläche GRZ 0,8) | 2,67 | 10,68 | 0 | 0 | 41.396 Ökopunkte |
| | 969 m² | private Grünfläche im GE | 2,67 | 10,68 | 1 | 4 | 6.473 Ökopunkte |
| | 0 m² | ~~Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: landwirtschaftlicher Weg, Berme als Unterhaltungsweg)~~ | ~~2,67~~ | ~~10,68~~ | ~~1~~ | ~~4~~ | 0 Ökopunkte |
| | 479 m² | Pflanzgebot: Feldhecke | 2,67 | 10,68 | 1 | 4 | 3.200 Ökopunkte |
| | 366 m² | Entwässerungsgraben | 2,67 | 10,68 | 1 | 4 | 2.445 Ökopunkte |
| L 5 V 53 | 1.950 m² | Gewerbegebiet (GE) (überbaubare Fläche GRZ 0,8) | 1,67 | 6,68 | 0 | 0 | 13.026 Ökopunkte |
| | 488 m² | private Grünfläche im GE | 1,67 | 6,68 | 1 | 4 | 1.308 Ökopunkte |
| | 155 m² | Pflanzgebot: Feldhecke | 1,67 | 6,68 | 1 | 4 | 415 Ökopunkte |
| | 152 m² | Entwässerungsgraben | 1,67 | 6,68 | 1 | 4 | 407 Ökopunkte |
| Anthropogen überprägte Böden (Grasweg) | 189 m² | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: landwirtschaftlicher Weg, Berme als Unterhaltungsweg) | 1 | 4 | 1 | 4 | 0 Ökopunkte |
| Eingriffsfläche: | 8.624 m² | | | | | Summe Eingriffsdefizit: | 68.670 Ökopunkte |

Für die anlagebedingte Beanspruchung der Böden innerhalb der Erweiterungsfläche des Plangebiets ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 68.670 ~~67.182~~ Punkten.

### 6.2.3 Ausgleichsbedarf durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP

Durch die Änderungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ (siehe Darstellung Seite 4) entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 5.868 ~~5.736~~ **Ökopunkten,** der sich wie folgt ergibt:

| Beanspruchte Böden / Flächen | | Bestand | | | | Planung | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Wert-stufe | Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP. Spalte 1 | F Fläche in m² Spalte 2 | Bilanzwert F x (Spalte 1 – Spalte 2) | Wert-stufe | Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP. Spalte 1 | F Fläche in m² Spalte 2 | Bilanzwert F x (Spalte 1 – Spalte 2) |
| **Bestand: Böden / Flächen des rechtskräftiger BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“** | | | | | | | | | |
| **Gewerbgebiet (GE)** mit einer Fläche von | **551 m²** davon: | | | | | - | - | - | - |
| → Versiegelte / bebaute Fläche (GRZ 0,8): | 441 m² | 0 | 0 | 441 | 0 | - | - | - | - |
| → private Grünfläche im GE Anthropogene überprägte Böden + Bodenauftrag 20 cm | 110 m² | 1 | 4 | 110 | 440 | - | - | - | - |
| Entwässerungsgraben (Anthropogene überprägte Böden) | | 1 | 4 | 325 | 1.300 | - | - | - | - |
| Wassergebundener Belag (Landwirtschaftlicher Weg, Berme als Unterhaltungsweg) | | 1 | 4 | 641 | 2.564 | - | - | - | - |
| Pflanzgebot Hecke Anthropogene überprägte Böden + Bodenauftrag 20 cm | | 1 | 4 | 1.251 | 5.004 | - | - | - | - |
| **Planung: Böden / Flächen im BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ 1. Änderung und Erweiterung** | | | | | | | | | |
| **Gewerbgebiet (GE)** mit einer Fläche von | **2.385 m²** davon: | | | | | - | - | - | - |
| → Versiegelte / bebaute Fläche (GRZ 0,8): | 1.908 m² | - | - | - | - | 0 | 0 | 1.908 | 0 |
| → private Grünfläche im GE Anthropogene überprägte Böden + Bodenauftrag 20 cm | 477 m² | - | - | - | - | 1 | 4 | 477 | 1.908 |
| Entwässerungsgraben (Anthropogene überprägte Böden) | | - | - | - | - | 1 | 4 | 45 | 180 |
| Wassergebundener Belag (Landwirtschaftlicher Weg, Berme als Unterhaltungsweg) | | - | - | - | - | 1 | 4 | 146 | 584 |
| Pflanzgebot Hecke Anthropogene überprägte Böden + Bodenauftrag 20 cm | | - | - | - | - | 1 | 4 | 192 | 768 |
| | | | **Summe:** | **2.768** | **9.308** | | **Summe:** | **2.768** | **3.440** |
| | | | | | **100%** | | | | **37%** |

| | |
|---|---|
| Bilanzwert vor dem Eingriff: | 9.308 |
| Bilanzwert nach dem Eingriff: | 3.440 |
| **Ausgleichsdefizit:** | **5.868** |

### 6.2.4 Zusammenfassung Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden / Fläche

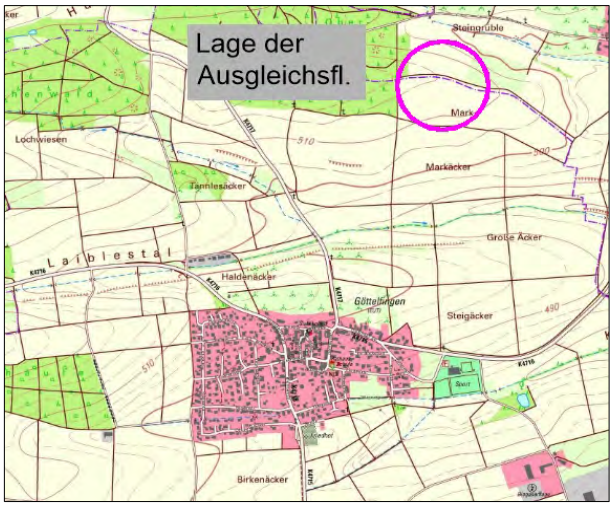
Zusammenfassend ergibt sich vorhabensbedingt für das Schutzgut Boden / Fläche gemäß den durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen insgesamt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 74.538 ~~72.918~~ **Ökopunkten** der sich wie folgt ergibt:

| Eingriffsfläche | Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden / Fläche |
|---|---|
| Neuausweisung Erweiterungsfläche | 68.670 Ökopunkte |
| Überplanung BBP „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ | 5.868 Ökopunkte |
| **Summe:** | **74.538 Ökopunkte** |

## 6.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

**Schutzgut Arten / Biotope:** Durch das Vorhaben kommt es gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Verdrängung von Feldlerchen mit 2 Revieren. Als Ausgleich muss deshalb pro Brutpaar eine Flächen von mindestens 2.500 m², also insgesamt 5.000 m², als Schwarzbrache in Kombination mit Getreideansaat und erhöhtem Saatreihenabstand außerhalb des Plangebiets angelegt werden. Geplant ist hierfür die Umwandlung einer Ackerfläche (4 ÖP/m² im Bestand) auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 2847 auf der Gemarkung Göttelfingen (gelb schraffiert) im Anschluss an eine bestehende Ausgleichsfläche für Feldlerchen (rot schraffiert). Die neu ausgewiesene Fläche für den Feldlerchenausgleich umfasst einschl. Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen 6.840 m², damit soll auch das vorhabensbedingt entstandene Ausgleichsdefizit an Ökopunkten ausgeglichen werden.

**Lage der planexternen Ausgleichsfläche**



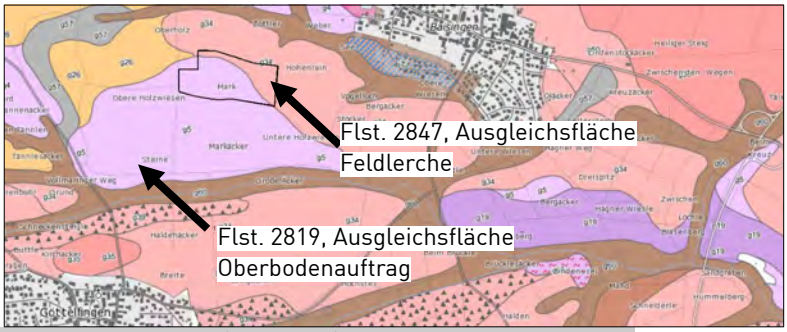
Durch die Maßnahme kann der vorhabensbedingte Verlust der Feldlerchenbrutreviere und zusätzlich das vorhabensbedingt entstanden Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Biotope von **74.538 Ökopunkten** (siehe Seite 23) wie folgt ausgeglichen werden:

| Biotoptypen | | Bestand | | | | Planung | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Bewertung** | 1 | 2 | 3 | **Bewertung** | 1 | 2 | 3 |
| | | *Wertspanne Feinmodul Bestand* | **Biotop-wert** | **Fläche** in m² | **Bilanzwert** Spalte 1 x 2 | *Wertspanne Planungs-modul* | **Biotop-wert** | **Fläche** in m² | **Bilanzwert** Spalte 1 x 2 |
| **Bestand** | | | | | | | | | |
| 37.11 | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation | 4 - 8 | 4 | 6.840 | 27.360 | - | - | - | - |
| **Planung** | | | | | | | | | |
| 37.12 | Acker mit Unkrautvegetation basenarmer Standorte (für de Feldlerche geeignet) | - | - | - | - | 9 - **12** - 23 | 16 | 6.230 | 99.680 |
| 37.12 | Acker mit Unkrautvegetation basenarmer Standorte (Pufferfläche) | - | - | - | - | 9 - **12** - 23 | 12 | 610 | 7.320 |
| | | | **Summe:** | **6.840** | **27.360** **100%** | | **Summe:** | **6.840** | **107.000** **391%** |

| | |
|---|---|
| Bilanzwert vor der Maßnahme: | 27.360 |
| Bilanzwert nach der Maßnahme: | 107.000 |
| **Erzielter Ausgleich:** | **79.640** |

**Schutzgut Boden:** Der im Plangebiet durch die Baumaßnahmen anfallende Oberboden wird in einer Stärke von ca. 30 cm abgetragen und im Bereich des Flst. 2819, Gemarkung Göttelfingen, auf einer Teilflächen des Flurstücks zur Verbesserung der Bodenfunktionen in einer Stärke von 20 cm wieder aufgebracht.

Dadurch kann eine Aufwertung der Böden um 4 Punkte pro Quadratmeter erfolgen. Der Auftrag erfolgt auf aufwertungsfähigen Böden der Bodeneinheit g5 , die bei den Bodenfunktionen 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit' und 'Standort für die naturnahe Vegetation' nicht die Wertstufe 3 und 4 erreicht.



Ausschnitt Bodenkarte (LGRB 2024) mit der Lage des Flst. Nr. 2819

Durch die Maßnahme kann folgender Ausgleich erzielt werden:

--> Bodenabtrag Plangebiet: 7.284 m² x 0,3 m = 2.185 m³

--> Bodenauftragsfläche (Flst. Nr. 2847 ): 2.185 m³ / 0,2 m = 10.925 m²

Daraus ergibt sich ein Kompensationswert von: 10.925 m² x 4 Punkte = **43.700 Punkte.**

## 6.4 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß den durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt, Boden / Fläche ergibt sich unter Berücksichtigung der planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:

| Schutzgut | - = Ausgleichsbedarf<br>+ = erzielter Ausgleich |
|---|---|
| Biotope / biologische Vielfalt | -21.292 Ökopunkte |
| Boden / Fläche | -74.538 Ökopunkte |
| Planexterne Ausgleichsmaßnahmen: Feldlerchenausgleich | + 79.640 Ökopunkte |
| Planexterne Ausgleichsmaßnahmen: Bodenauftrag | + 43.700 Ökopunkte |
| **Ausgleichsüberschuss:** | + 27.510 Ökopunkte |

Durch die dargestellten planexternen Maßnahmen kann somit das vorhabensbedingt entstandene Ausgleichsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss von **27.510 Ökopunkten** das zum Ausgleich anderer Projekte verwendet werden kann

~~Das Defizit von insgesamt **91.625 Ökopunkten** muss durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen oder ggf. über Ökokontomaßnahmen kompensiert werden. Entsprechende Festsetzungen erfolgen im Laufe des weiteren Verfahrens noch vor Satzungsbeschluss. Die Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.~~

**Erstellt:**
Empfingen, den 30.01.2024
**Geändert**: 28.10.2024

**Bearbeiter:**
Thomas Deinhard, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege
Katharina Zimmermann, M. Sc. Ökotox.

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

## 7. Literaturverzeichnis

**BREUNIG, T., DEMUTH, S. (2001):** Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 3. Auflage. - Naturschutz-Praxis, Allgemeine Grundlagen 1: 1- 321, Karlsruhe.

**GASSNER, E., WINKELBRANDT, A. UND BERNOTAT, D. (2010):** UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heidelberg.

**GFRÖRER INGENIEURE (2024):** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**KÜPFER, C. (2005):** Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). Im Auftrag der LfU. Wolfschlugen.

**LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW):**

- Arten, Biotope, Landschaft Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2001)
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (2005)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Arbeitskreis Bodenschutz, Heft 23 (2010)
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe Heft 24 (2012)

**DATEN- UND KARTENDIENSTE DER LUBW, 2021:**

udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

- Geobasisdaten
- Natur und Landschaft
- Wasser

**LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB), 2021:**

LGRB-Kartenviewer (maps.lgrb-bw.de/)

- Bodenkarte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) einschl. Datenblätter zu den Bodeneinheiten im Gebiet (GeoLa Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) mit Gesamt- und Einzelbewertung der Bodenfunktionen
- Hydrogeologische Karte 1 : 50 000 (GeoLa HK50)
- Geologische Karte 1 : 50 000 (GeoLa GK50)

**MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR (2010):** Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010

**REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD (2015):** Raumnutzungskarte

**REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD (2017):** Teilregionalplan Landwirtschaft

**MEYNEN E. SCHMITHÜSEN J. (1959-62):** Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bundesanstalt für Raumforschung und Landeskunde, Bonn – Bad-Godesberg

**VOGEL, P., BREUNIG, T. (2005):** Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe.