

STADT NIEDERSTETTEN

Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal"

UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS- AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Vorentwurf

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan



Landschaftsarchitekten und Umweltplaner
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 766 33 – 40
info@helbig-umweltplanung.de
www.helbig-umweltplanung.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: David Enßlin, M.Sc. Biologie

Stand: 16.04.2025

H:\Bauvorhaben\Niederstetten\L24-036_UB B-Plan Wildentierbacher
Tal\04_Intern_Berichte\1_Word\Umweltbericht\L24-036_UB_EAB_B-
Plan_Wildentierbacher_Tal_Vorentwurf_20250328.docx

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Einleitung	1
1.1. Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	1
1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	2
2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1. Methodik.....	5
2.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit	6
2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	7
2.4. Schutzgut Boden	10
2.5. Schutzgut Fläche.....	11
2.6. Schutzgut Wasser	13
2.7. Schutzgut Klima / Luft	14
2.8. Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	15
2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.10. Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2.11. Summationswirkungen.....	17
2.12. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	18
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	20
3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens.....	20
3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens	20
4. Anderweitige Planungsalternativen	21
4.1. Standortalternativen.....	21
4.2. Planungsalternativen	21
5. Zusätzliche Angaben	22
5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
5.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
5.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	22
5.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	22
6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	23
6.1. Vorhabenbedingte Auswirkungen	23
6.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
6.3. Methodik und Flächenbilanz	24

6.4.	Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	25
6.5.	Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Ausgleich	27
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
8.	Quellenverzeichnis	31
9.	Anlage 1: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	33
9.1.	Bilanzierung Bestand – Planung	33
9.2.	Zusammenfassung der Bilanzierung	38

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Lage des Planungsgebietes, unmaßstäblich	1
Abbildung 2:	Auszug der Bodenschätzungsdaten auf Basis von ALK und ALB für das Vorhabengebiet (rote Umrandung), Darstellung der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen, ohne Maßstab	10

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1:	Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells	5
Tabelle 2:	Biotoptypen im Bestand	7
Tabelle 3:	Für das Plangebiet vorliegende Klassenzuordnungen der Bodenschätzung und Wertigkeit der Böden.	10
Tabelle 4:	Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit	19
Tabelle 5:	Flächenbilanz innerhalb des Vorhabenbereiches	25
Tabelle 6:	Übersicht der rechnerischen Defizite der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.	27

PLANVERZEICHNIS:

Plan 3.0:	Bestandsplan	M 1:800
Plan 4.0:	Grünordnungsplan	M 1:800

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Niederstetten plant am östlichen Siedlungsrand die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen. Zur rechtlichen Sicherung der Entwicklung des Gebietes wird der Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal" aufgestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erstellen. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dokumentiert die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, die in der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes ermittelt werden. Das Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG wird ebenfalls in der Umweltprüfung behandelt. Es unterliegt nicht der Abwägung.

Mit der Erstellung dieser Leistungen wurde das Büro Helbig UmweltPlanung, Leonberg im August 2024 beauftragt.

1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Niederstetten im Wildentierbacher Tal. Es grenzt direkt an bestehende Gewerbeflächen am Siedlungsrand an. Der Geltungsbereich wird im Norden durch einen asphaltierten Feldweg begrenzt. Nach Süden grenzen Feldhecken an den Geltungsbereich an.

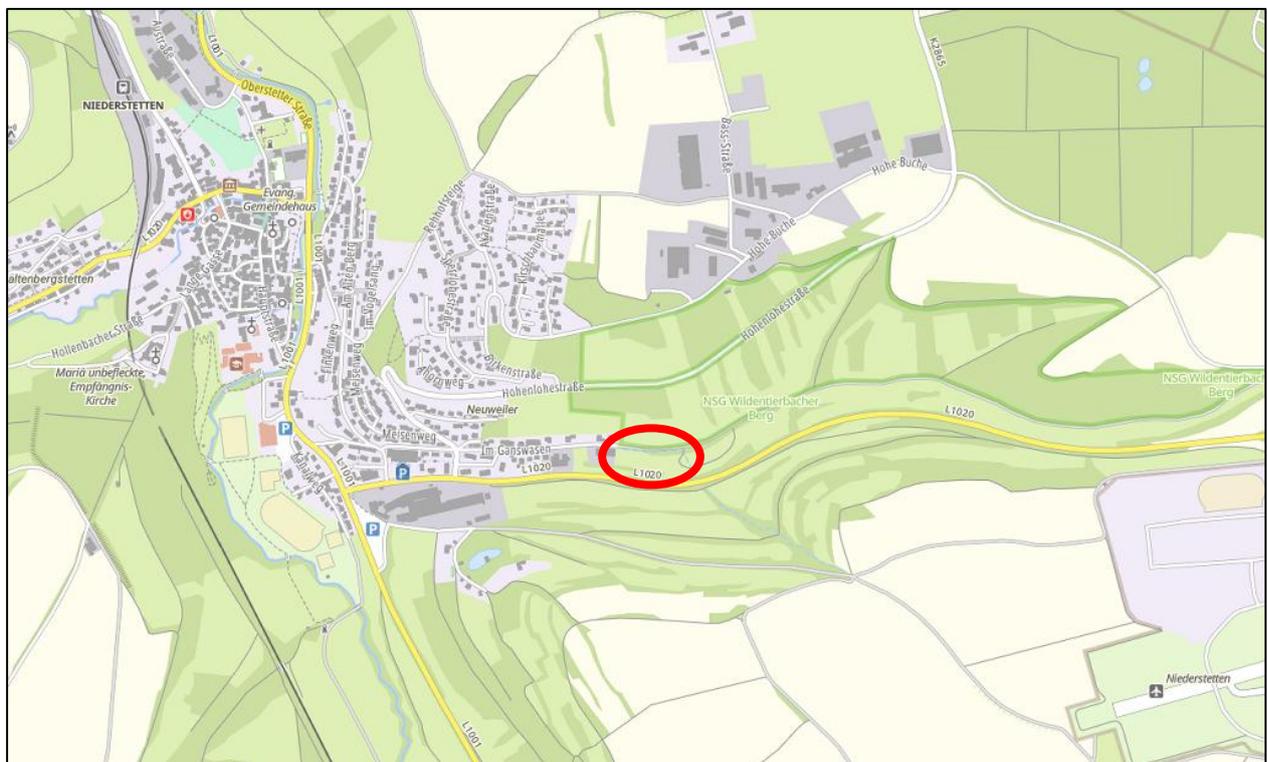


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes, unmaßstäblich
(Grundlage TK basemap.de: © GeoBasis-DE / BKG (2024) CC BY 4.0

Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal" (Planungsgruppe SSW, Stand 03.02.2025) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,65 ha und setzt ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,52 ha fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet beträgt 10 m.

Die nicht überbauten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Feldhecken bleiben bestehen. Die Randbereiche angrenzender Heckenstrukturen im Geltungsbereich sind als Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt. Die südlich gelegene Feldhecke wird durch eine private Grünfläche gegen die Gewerbegebietsflächen gepuffert.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „Im Ganswasen“. Die Zufahrt zu den angrenzend bestehenden Gebäuden im östlichen Plangebiet bleibt bestehen, diese dient dem Anschluss der neu entwickelten Gewerbeflächen. Im zentralen Plangebiet wird eine zusätzliche Zufahrt angelegt.

Zur Förderung der Verdunstung ist eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Dies dient auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser wird entweder über den Regenwassergraben oder den Regenwasserkanal im Zuge des Neuweiler Grabens abgeleitet. Die Entwässerung wird derzeit fachlich geprüft. Das Ergebnis wird im Umweltbericht ergänzt.

Die Befestigung aller privaten Pkw-Stellplätze hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Hof-, Lade- und Erschließungsflächen sowie LKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen und über Schmutzfangzellen zu entwässern.

1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (i.d.F. vom 08.12.2022) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 04.01.2023) zu beachten.

1.3.2 Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn Franken 2020 (Regionalverband Heilbronn-Franken 2006) weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Erholung aus.

Nördlich und südlich des Plangebietes sind nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet, ein Naturschutzgebiet und ein FFH-Gebiet dargestellt.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Niederstetten (2. Änderung – Teilfortschreibung Windkraft) ist das Plangebiet größtenteils als Sonderbaufläche „Kleintierzucht“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Der an das bestehende Gewerbegebiet angrenzende Bereich im Westen des Geltungsbereichs ist als geplante gewerblich Baufläche dargestellt (KLÄRLE GMBH, 2012). Nördlich und südlich des Geltungsbereichs sind nachrichtlich geschützte Biotope dargestellt.

Im Zuge der 9. Flächennutzungsplanänderung soll die Fläche des Plangeltungsbereichs ebenfalls als geplante gewerblich Baufläche ausgewiesen werden (PLANUNGSGRUPPE SSW, 2025B, im Verfahren). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Niederstetten ist in den Flächennutzungsplan integriert.

1.3.5 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wildentierbacher Tal III“ (FREIE ARCHITEKTEN LINDER + SOMMER + PARTNER, 1982) und „Wildentierbacher Tal III, 1. Änderung“ (ARCHITEKTURBÜRO FRIEDERICH, 1993).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich dabei vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wildentierbacher Tal III“. Dieser überlagert im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes den aktuellen Plangeltungsbereich geringfügig.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleintierzucht- und Kleingartenanlage“ (ARCHITEKTURBÜRO FRIEDERICH, 1994). Dieser überlagert den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes auf ca. zwei Dritteln der Fläche. Der Bebauungsplan setzt im überplanten Bereich eine Kleingartenanlage mit 15 Parzellen fest. Pro Parzelle ist eine bauliche Anlage mit einer Fläche von maximal 20 m² zulässig. Die Bereiche außerhalb der Parzellen sind als Hecken, Wiesen und Obstwiesen anzulegen. Bestehende Grünstrukturen sollen erhalten bleiben (ARCHITEKTURBÜRO FRIEDERICH, 1994).

1.3.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Burgwiesenquellen, Niederstetten“ (WSG-Nr-Amt 128068).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Wildentierbacher Berg“ (Schutzgebiets-Nr. 1.266).

Südlich sowie nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Niederstetten“ (Schutzgebiets-Nr. 1.28.012)

Nördlich und südlich des Geltungsbereichs liegt das FFH-Gebiet „Taubergrund Weikersheim-Niederstetten“ (Schutzgebiets-Nr. 6625-341).

Direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken am Fuß des Altenbergle o Niederstetten“ (Biotop-Nr. 166251280201). Am südlichen Rand des Geltungsbereichs liegt das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke II im Wildentierbacher Tal östlich Niederstetten“ (Biotop-Nr. 166251280227). Weitere geschützte Biotope befinden sich nördlich des Plangebietes.

Bodendenkmale sind nach aktuellem Kenntnisstand im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg

Im Vorhabenbereich sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Flächen des "Biotopverbunds feuchter Standorte" (LUBW online 2024).

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Kernflächen und Kernräume des „Biotopverbunds mittlerer Standorte“. Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig

innerhalb eines 500 m - Suchraumes sowie teilweise in einem Kernraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte (LUBW online 2024).

Die Feldhecken angrenzend an den Geltungsbereich sowie weitere Strukturen im Umfeld stellen Kernflächen des „Biotopverbundes trockener Standorte“ dar. Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend innerhalb eines Kernraumes sowie eines 500 m – Suchraumes des Biotopverbundes trockener Standorte (LUBW online 2024).

Generalwildwegeplan

Der Vorhabenbereich sowie die weitere Umgebung werden nicht durch Wildtierkorridore überlagert. Die Kernachse des nächstgelegenen Wildtierkorridors verläuft südöstlich des Vorhabenbereiches in ca. 7 km Entfernung. (LUBW online 2024)

1.3.7 Fachplanungen

Für das Gebiet liegen folgende Fachplanungen und –gutachten vor und wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- KLÄRLE GMBH (2012): Flächennutzungsplan Niederstetten 2. Änderung - Teilfortschreibung Windkraft. Stand: 19.12.2012, Weikersheim.
- HELBIG UMWELTPLANUNG (2024A): Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotentialanalyse, Stand: 11.10.2024, Leonberg.
- HELBIG UMWELTPLANUNG (2024B): Bebauungsplan „Wildentierbacher Tal“ Natura 2000-Vorprüfung, Stand: 11.10.2024, Leonberg.
- HELBIG UMWELTPLANUNG (2025): Antrag auf Ausnahme und Befreiung von den Verboten nach §30 BNatSchG, Stand: 16.04.2025, Leonberg.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (2021): Daten- und Kartendienst des LGRB, <http://maps.lgrb-bw.de>, zuletzt abgerufen am: 05.03.2025, Freiburg im Breisgau.
- LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM SCHWÄBISCH GMÜND (LEL) (2024): Flurbilanz - Grundlage: ALK, LGL (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19. Schwäbisch Gmünd, Stand 20.12.2024
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2024): Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 09.11.2024, Karlsruhe.
- PLANUNGSGRUPPE SSW (2025A): Bebauungsplan „Wildentierbacher Tal“, Stand: 16.04.2025, Ludwigsburg.
- PLANUNGSGRUPPE SSW (2025B): Stadt Niederstetten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Stand: 16.04.2025, Ludwigsburg.
- REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (2006): Regionalplan Heilbronn Franken 2020, Heilbronn, 24.03.2006.

2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Methodik

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestands, vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt angelehnt an die 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer 2005 und 2016). Dieses Modell wurde im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg (LfU) im Rahmen des Modellprojekts Ökokonto erarbeitet. Betrachtet werden die Schutzgüter 'Pflanzen / Tiere', 'Landschaftsbild / Erholung', 'Klima / Luft', 'Boden' und 'Wasser'. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander und anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten Aspekte untersucht sind. Ergänzend wird das Schutzgut Kultur- und Sachgüter betrachtet.

Die Bewertung erfolgt in der Regel funktionsaggregiert für jedes Schutzgut (Ausnahme 'Boden') in fünf Wertstufen. Für die einzelnen Schutzgüter und Funktionen werden Bewertungsmodelle vorgeschlagen, die in Fachkreisen zum Teil eigens für das Modellprojekt entwickelt wurden.

Wertstufe	Werteinheit	Beschreibung
A	5	Sehr hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
B	4	Hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
C	3	Mittlere Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
D	2	Geringe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
E	1	Sehr geringe / keine Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion

Tabelle 1: Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells

Die Bewertung des Schutzgutes 'Pflanzen / Tiere' basiert gemäß Küpfer (2016) auf der 'Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg' (2010). Hier werden die fünf Wertstufen auf 64 Einheiten aufgeschlüsselt.

Bestandsbewertung und Konfliktermittlung erfolgen in Bezug auf den im Bestandsplan dargestellten Realbestand. Aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben aus rechtskräftigen Bebauungsplänen weist die rechnerische Bilanzierung in Teilflächen abweichende Angaben/Bewertungen auf (vgl. Kap. 6.3) und basiert hier auf den rechtskräftigen Festsetzungen.

Die Bestandserfassung und -bewertung bildet die Grundlage für die anschließende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut zudem die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

2.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit“ werden sowohl das Wohnumfeld als auch Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe betrachtet. Dies erfolgt unter Berücksichtigung bereits vorhandener schädlicher Umwelteinwirkungen.

2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Plangebiet wird als extensives Grünland genutzt. Im Norden und Süden wird das Plangebiet von längeren Feldhecken eingefasst. Im Westen schließt bestehende Gewerbenutzung an das Vorhabengebiet an. Der Ostrand des Geltungsbereiches wird von einem Schotterweg begrenzt.

Im Plangebiet gibt es keine Erholungsinfrastruktur - das Plangebiet ist somit von geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Vorbelastungen sind in geringem Maße durch verkehrs- und arbeitsbedingte Lärm- und Abgasemissionen der nahen Straßen sowie des angrenzenden Gewerbegebiets gegeben.

Störfallbetriebe nach § 3 Abs. 5 a BImSchG sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Insgesamt weist die Vorhabenfläche eine geringe Bedeutung für die wohnumfeldnahe Erholung auf.

2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten, dadurch nicht erheblichen Belastung der angrenzenden Flächen durch Lärm und Schadstoffe.

Betriebsbedingt kann auf der Straße „Am Ganswasen“ mit einer leichten Zunahme des Verkehrsaufkommens gerechnet werden. Damit verbunden kann eine Zunahme von Beeinträchtigungen durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese Zunahme wird jedoch im Vergleich zur Bestandssituation nicht als erheblich eingeschätzt.

Durch die zukünftige gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist mit einer zusätzlichen Lärmbelastung im Gebiet zu rechnen. Diese könnte je nach siedelnden Betrieben, insbesondere bei Nacharbeit, zu einer potentiellen Störung der nahen Wohnbebauung führen.

Die geregelte Entsorgung anfallender Abfälle und Abwässern ist durch die vorhandene Erschließung gewährleistet.

Die Zufahrt zu den angrenzend bestehenden Gebäuden im östlichen Vorhabengebiet bleibt bestehen.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die an das Plangebiet angrenzenden Feldhecken werden erhalten und schirmen die Bebauung gegen die umgebende Nutzung ab.

2.2.4 Ergebnis

Aufgrund der Lage des Plangebiets, der Vorbelastungen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen angenommen.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggfs. wiederherzustellen.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Biotope:

Die Bestandserfassung der Biototypen im Vorhabenbereich erfolgte im August 2024. In der nachfolgenden Tabelle sind die erfassten Biototypen des Realbestandes und deren Qualität gelistet:

Biototyp		Naturschutzfachliche Bedeutung	Fläche m ²
Nr	Bezeichnung, Erläuterung		
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte*	mittel	5.597
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	mittel	11
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	mittel	115
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	hoch	622
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (Fettwiese mittlerer Standorte)	Hoch	-
60.10	Von Gebäuden bestandene Fläche	keine	24
60.21	Völlig versiegelte Straße	keine	82
60.23	Weg mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	Sehr gering	42
Summe Flächenwert Bestand			6.493

Tabelle 2: Biototypen im Bestand.

(* wird im Frühjahr 2025 verifiziert.)

Das Plangebiet ist durch eine extensive Grünlandnutzung geprägt. Ca. 85 Prozent des Gebietes werden von einer Fettwiese eingenommen. Im westlichen Geltungsbereich stehen angrenzend an die bestehende Gewerbeflächen fünf Einzelbäume als Baumreihe auf der Wiese.

Am Nord- und Südrand des Plangebietes ragen angrenzend verlaufende Feldhecken in den Geltungsbereich. Im Osten des Gebietes befindet sich eine asphaltierte Zufahrt zu angrenzend liegenden Gebäuden. Im nördlichen Geltungsbereich schneidet die geplante Zufahrt eine Feldhecke sowie den grasbewachsenen Entwässerungsgraben entlang der Straße.

Die asphaltierte Zufahrt stellt im Gebiet eine Vorbelastung dar.

Artenschutz:

Im August 2024 wurde durch das Büro Helbig UmweltPlanung eine Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotentialanalyse für das Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde die Eignung des Plangebietes für die verschiedenen Artengruppen untersucht.

Die Untersuchung stellt für das Vorhabengebiet eine Habitateignung für Vögel der Gilden Frei- und Zweibrüter sowie in geringem Umfang für Fledermäuse (Leitstruktur) und die Haselmaus fest. Das Potential beschränkt sich dabei überwiegend auf die beiden südlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Feldheckenstrukturen. Ausnahme hiervon ist die Baumreihe im westlichen Geltungsbereich, die jedoch nur Habitatpotential für Vögel und in geringem Maße für Fledermäuse hat. Die angrenzenden Bereiche im Osten und Norden bieten ebenfalls Habitatpotential für die genannten Artengruppen (HELBIG UMWELTPLANUNG, 2024A).

Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens können daher für die Artgruppe Vögel nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete:

Nördlich des Plangebiets liegt das Naturschutzgebiet „Wildentierbacher Berg“ (Schutzgebiets-Nr. 1.266). Angrenzend an das Naturschutzgebiet sowie südlich des Vorhabengebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet „Niederstetten“ (Schutzgebiets-Nr. 1.28.012).

Ebenfalls nördlich sowie südlich des Vorhabengebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Tauberg-rund Weikersheim-Niederstetten“ (Schutzgebiets-NR. 6625-341).

Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich ist das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke II im Wildentierbacher Tal östlich Niederstetten“ (Biotop-Nr. 166251280227) ausgewiesen. Die Abgrenzung des Biotops reicht dabei geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken am Fuß des Altenbergle o Niederstetten“ (Biotop-Nr. 166251280201). Die Abgrenzung des Biotops befindet sich vollständig außerhalb des Geltungsbereiches, nach Vermessung der Feldhecke liegt diese im Bestand jedoch teilweise innerhalb des Plangebietes.

Nordöstlich und südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich Heckenbiotop, die der Ausprägung eines geschützten Heckenbiotops entsprechen. Diese ragen z.T. in den Geltungsbereich hinein.

Landesweiter Biotopverbund:

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig innerhalb eines 500 m-Suchraumes des „Biotopverbunds mittlerer Standorte“ sowie innerhalb eines Kernraumes und 500 m-Suchraumes des „Biotopverbundes trockener Standorte“ (LUBW online 2024). Weitere Flächen des Biotopverbundes trockener und mittlerer Standorte befinden sich angrenzend an das Plangebiet.

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Abgrabung, Aufschüttung, Versiegelung und Überbauung von mittelwertigen (Fettwiese, Saum) sowie hochwertigen (Feldhecke) Biotoptypen. Von Bedeutung ist hierbei besonders der Verlust der Randbereiche der Feldhecke im nordöstlichen Plangebiet. Im Hinblick auf den Artenschutz können im Zuge der Baufeldfreimachung Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (Zweigbrüter) verloren gehen. Eine großflächige Verglasung von Fensterflächen könnte zu einem erhöhten Todesrisiko für Vögel führen. Diese Wirkungen werden insgesamt als erheblich eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen können in Form einer temporären Störung durch Immissionswirkungen (Lärm, Licht, Schadstoffimmissionen, Erschütterung) in Folge von Bautätigkeiten auftreten. Auf angrenzenden Flächen kann es zur unerheblichen Beeinträchtigung der Vegetation durch Einträge von Nähr- und Schadstoffen und Staubemissionen kommen. Dies kann im Bereich der angrenzenden Feldhecken zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung von dort brütenden Vogelarten führen. Für Zweigbrüter kann es ohne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlingen) sowie zur Aufgabe nahe gelegener Nester durch Baustellenbetrieb und Bautätigkeiten, insbesondere bei der Baufeldräumung, kommen.

Für den Artenschutz ist betriebsbedingt mit einer Zunahme von Lärm und einer vermehrten Störung durch visuelle Effekte zu rechnen. Diese Wirkungen werden jedoch als nicht erheblich beurteilt.

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf das angrenzende FFH-Gebiet untersucht. Da gemäß FFH-Managementplan im Wirkraum des Vorhabens nur der Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen)

vorkommt, werden erhebliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben und dessen Wirkungen nicht abgeleitet (Helbig UmweltPlanung, 2024B).

Der Eingriff in mittel- und hochwertige Biotoptypen ist grundsätzlich als erheblich zu beurteilen.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen im Bereich bestehender Heckenstrukturen wird der Eingriff in hochwertige Biotoptypen verringert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung beinhalten zudem eine Durchgrünung des Plangebietes durch Begrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie auf der privaten Grünfläche im Süden des Gebietes.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für Vogelarten sind Gehölzrodung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Schonung nachtaktiver Insekten ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

2.3.4 Ergebnis

Durch das Vorhaben werden Lebensräume von überwiegend mittlerer Wertigkeit, sowie kleinflächig von hoher Wertigkeit beansprucht. Dies führt zum Verlust von Grünlandflächen. Hierbei werden Brut- und Nahrungshabitate ansässiger Vogelarten beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch das Vorhaben. Der Verlust der Bäume sowie der Randbereich des nördlich gelegenen Feldgehölzes wird aufgrund der weiterhin bestehenden ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten frei- und zweigbrütender Vogelarten in der Umgebung aus fachlicher Sicht nicht als erheblicher Eingriff, bezogen auf den Artenschutz, gewertet.

Durch den Verlust mittelwertiger (Fettwiese, Saum) sowie hochwertiger (Feldhecke) Biotoptypen entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Die Eingriffe in die Biotope sind entsprechend des Ergebnisses der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durch Maßnahmen zu kompensieren.

Durch den Entfall randlicher Feldheckenstrukturen erfolgt durch das Vorhaben ein Eingriff in ein besonders geschütztes Biotop. Hierfür wird ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) gestellt und der Eingriff durch Pflanzung einer Feldhecke planextern kompensiert.

2.4. Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Gemäß Bodenschätzung auf Basis von ALK und ALB liegen im Vorhabengebiet zwei unterschiedliche Klassenzuordnungen vor (vgl. Abb. 2).

Klassenzeichen der Bodenschätzung	Bewertung der Bodenfunktionen				
	NB	AW	FP	S	Gesamt
L I a 2	2,0	3,0	3,0	8	2,67
T II a 3	2,0	1,0	3,0	8	2,0

Bodenfunktionen: NB= Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW= Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP= Filter und Puffer für Schadstoffe, S= Sonderstandort für naturnahe Vegetation
 Bewertung der Bodenfunktionen nach LUBW (2011): 0=keine Funktion, 1=gering, 2=mittel, 3=hoch, 4=sehr hoch, 8=keine hohe oder sehr hohe Bewertung.

Tabelle 3: Für das Plangebiet vorliegende Klassenzuordnungen der Bodenschätzung und Wertigkeit der Böden.

Eine Vorbelastung innerhalb des Plangebietes stellt die vollversiegelte Zufahrt dar.

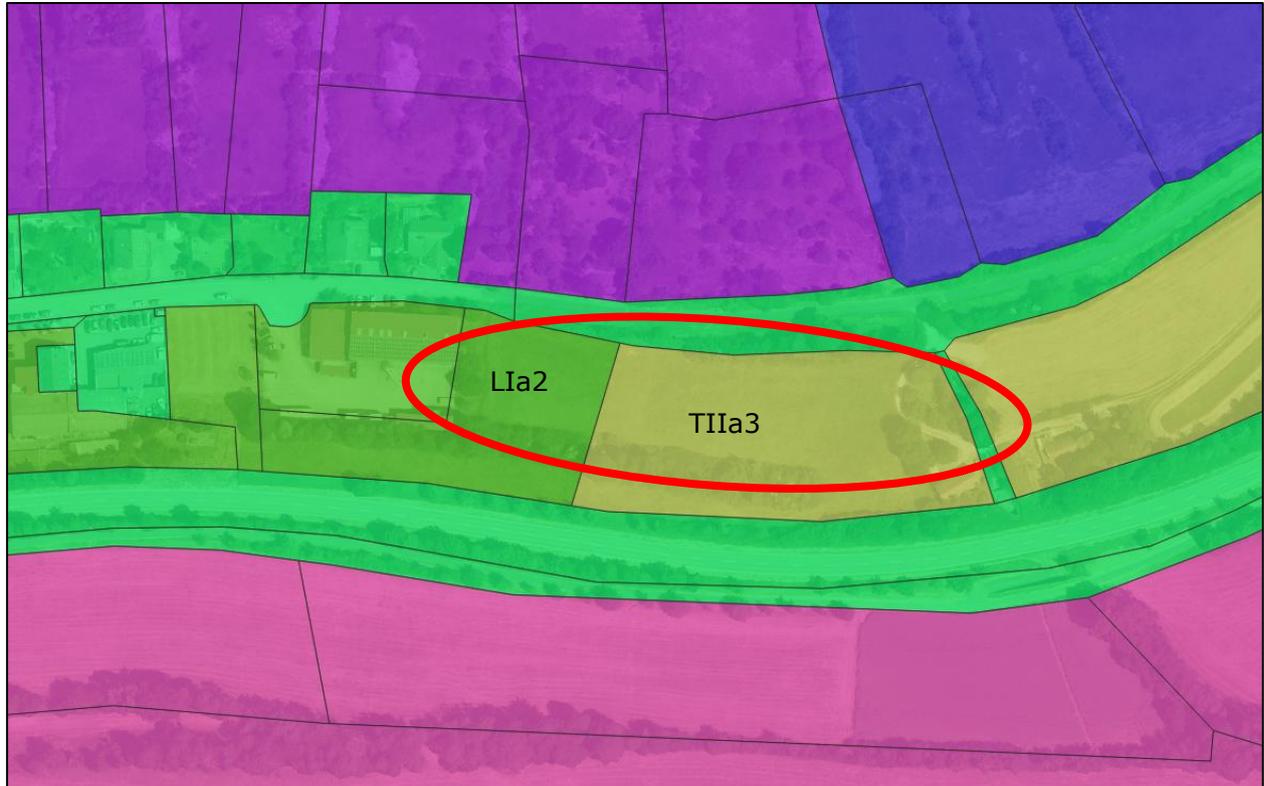


Abbildung 2: Auszug der Bodenschätzungsdaten auf Basis von ALK und ALB für das Vorhabengebiet (rote Umrandung), Darstellung der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen, ohne Maßstab

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt wird es im Vorhabenbereich durch Abgrabung und Aufschüttung zu einer Veränderung der Bodenstruktur kommen. Die nicht überbaubaren Flächen werden teilweise infolge von Bodenverdichtung und –umlagerung im Rahmen der Baumaßnahmen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch nicht als erheblich bewertet. Bei Berücksichtigung der allgemeinen technischen Vorschriften ist keine Gefahr von stofflichen Einträgen in den Boden während der Baumaßnahmen zu befürchten.

Anlagebedingt kommt es zum vollständigen Verlust mittelwertiger Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung. Gemäß Bebauungsplan sind ca. 0,45 ha Fläche betroffen. Die hierdurch verursachten Eingriffe werden als erheblich eingestuft.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Verminderung von Eingriffen in den Boden sollte eine Trennung von Ober- und Unterboden sowie ein weitestmöglicher Wiedereinbau des Oberbodens erfolgen.

Des Weiteren ist eine Reduzierung der Bodenverdichtung durch Sicherung der nicht überbaubaren Flächen vor Befahren und Ablagerungen anzustreben. Eine flächensparende Lagerung von Erdmassen und Baustoffen trägt zur weiteren Verminderung von Eingriffen in den Boden bei. Durch Tiefenlockerungen können Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb auf den nicht überbauten Flächen vermindert werden.

Weitere mindernde Wirkungen gehen mit der teilweisen Umwandlung von Wiesenfläche in begrünte Flächen und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten PKW-Stellplätzen einher.

Die extensive Begrünung von 80 % der Dachflächen der Gebäude führt zu einer Verminderung der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Eine Vermeidung oder ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist innerhalb des Vorhabenbereiches nicht möglich. Daher sind zum Ausgleich der weiteren Eingriffsfolgen folgende planexterne Maßnahmen vorgesehen:

- Maßnahmen zur Kompensation werden ergänzt

2.4.4 Ergebnis

Innerhalb des Vorhabenbereiches verbleiben für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen durch Abgrabung, Aufschüttung, Versiegelung und Überbauung. Das entstehende Defizit für das Schutzgut durch das Vorhaben wird durch entsprechende externe Maßnahmen kompensiert.

2.5. Schutzgut Fläche

Fläche ist nicht vermehrbar und somit ein knappes Gut. Insofern wurde dieses Schutzgut in den Schutzkatalog des BauGB in der Fassung vom 29.07.2017 mit aufgenommen.

2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Plangebiet weist überwiegend eine Grünlandnutzung auf. Die Flächen sind in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II ausgewiesen (vgl. LEL 2024).

Eine Vorbelastung stellt die versiegelte Zufahrt im östlichen Plangebiet dar.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingter Flächenverlust ergibt sich durch zusätzliche Versiegelung (Teil- und Vollversiegelung) und Überbauung auf einer Fläche von ca. 0,45 ha. Diesem Eingriff wird eine erhebliche Wirkung zugesprochen.

Auf einer Fläche von ca. 0,09 ha erfolgt die Umwandlung von Wiesenflächen in private Grünflächen. Dies wird nicht als erheblicher Eingriff beurteilt.

Durch das Vorhaben ergibt sich aufgrund der direkten Lage angrenzend an Siedlungsstrukturen und der geringen Flächengröße keine relevante Zerschneidungswirkung der Offenlandflächen östlich von Niederstetten.

Das Plangebiet ist nur in Teilen über die bisherigen Angaben im aktuellen Flächennutzungsplan abgedeckt.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut werden die nicht überbaubare Flächen als Grünflächen erhalten.

Durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung des gesamten Plangebietes als Gewerbegebietsfläche sichergestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.5.4 Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche werden infolge von Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen verursacht. Grundsätzlich verbleibt ein erheblicher Eingriff durch Flächenverlust.

2.6. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft entlang der Straße der Neuweiler Graben, ein Gewässer 2. Ordnung. Dieser war zum Zeitpunkt der Begehung trocken. Weitere Oberflächengewässer sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Hinblick auf das Grundwasser befindet sich das Plangebiet gemäß Hydrologischer Übersichtskarte (HK350) innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Mittlerer Muschelkalk“ (LGRB online 2024). Diese ist als Grundwassergeringleiter für das Schutzgut von geringer Bedeutung. Vorbelastungen sind in Form von versiegelten Flächen vorhanden. Diese können keine, bzw. nur eine eingeschränkte Funktion für die Grundwasserneubildung wahrnehmen.

Insgesamt wird das Plangebiet mit einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt kann es während der Bauphase zu Einträgen von Schad- und Betriebsstoffen in das Grundwasser kommen. Durch die Einhaltung der gültigen Vorschriften können derartige erhebliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden.

Die anlagebedingte zusätzliche Versiegelung und Überbauung auf einer Fläche von ca. 0,45 ha beeinträchtigt die Grundwasserneubildung und führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Eine derartige Beeinträchtigung wäre als erheblich einzustufen.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

In der Bauphase wird auf eine Reduzierung der Bodenverdichtung geachtet und verdichtete Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten aufgelockert, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu minimieren.

Die Befestigung von privaten Stellplätzen darf nur mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser wird entweder über den Regenwassergraben oder den Regenwasserkanal im Zuge des Neuweiler Grabens abgeleitet. Die Entwässerung wird derzeit fachlich geprüft. Das Ergebnis wird im Umweltbericht ergänzt.

Eine teilweise Rückhaltung sowie Verdunstung von Niederschlägen wird durch die extensive Begrünung von 80 % der Dachflächen der Gebäude erreicht.

2.6.4 Ergebnis

Ein Eingriff durch Verringerung der Grundwasserneubildung verbleibt. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zum Wassermanagement ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhabenbedingten Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

2.7. Schutzgut Klima / Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder die Errichtung von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu bebauenden Fläche selbst als auch auf das Klima der angrenzenden Flächen, zumindest kleinräumig, auswirken.

Bei der Bewertung des Schutzgutes sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind die Vorgaben und Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sowie des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) zu beachten.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an eine bestehende Gewerbefläche am Ortsrand von Niederstetten. Es handelt sich somit um einen klimatisch gering belasteten Bereich. Vorbelastungen sind durch die angrenzenden Verkehrsflächen sowie die Gewerbefläche vorhanden.

Die Flächen des Plangebietes stellen kleinflächige Kaltluftentstehungsflächen dar. Aufgrund des ebenen Geländes wird ein Kaltlufttransport in das angrenzende Siedlungsgebiet nur durch Windbewegungen erfolgen. Das Plangebiet ist daher von mittlerer Bedeutung für die Belüftung des Siedlungsgebietes.

Die umgebenden Grünflächen stellen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit, je nach Lage, unterschiedlicher Siedlungsrelevanz dar.

Dem Plangebiet wird in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft eine mittlere Bedeutung zugesprochen.

2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt werden durch das Vorhaben etwa 0,45 ha klimatisch aktive Fläche versiegelt und überbaut. Die zusätzlich versiegelten Flächen verlieren ihre Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiete. Der Eingriff wäre grundsätzlich als erheblich zu werten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Vorbelastungen durch die angrenzenden Siedlungsgebiete wird er insgesamt jedoch als nicht erheblich beurteilt.

Quantitative Aussagen zu einer CO₂-Bilanz des Vorhabens liegen von öffentlicher sowie privater Seite nicht vor.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen tragen die Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen und die Begrünung von 80 % der Dachflächen des Plangebiets bei. Die Dachbegrünung erhöht die Wasserrückhaltung / Verdunstung und vermindert die Erwärmung des Gewerbegebietes.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf privaten Pkw-Stellflächen entfaltet durch die vorhandene Verdunstungsleistung ebenfalls vermindernde Wirkungen.

2.7.4 Ergebnis

Der Eingriff wird als nicht erheblich für das Schutzgut bewertet.

Durch die Baumpflanzungen im Plangebiet werden die kleinklimatischen Auswirkungen des Eingriffs vermindert.

Durch den Bau und Betrieb der Gebäudestrukturen und gewerblichen Betriebsflächen sowie durch Ziel- und Quellverkehre wird es zu einer CO₂-Mehrbelastung kommen. Quantitative Aussagen zu der erwartbaren Mehrbelastung können zum aktuellen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

2.8. Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen dauerhaft zu sichern.

2.8.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in einer strukturreichen, kleingliedrigen Umgebung. Die nördlich angrenzenden Hangbereiche sind landschaftsprägend und typisch für die Landschaft um Niederstetten. Der Geltungsbereich selbst ist von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, aufgrund der direkt angrenzenden Gehölzstrukturen jedoch übergeordnet als hochwertig für das Schutzgut einzustufen. Wertgebende Elemente im Geltungsbereich sind in Form der Baumreihe im Osten vorhanden. Die angrenzenden Feldhecken sind wertgebende Elemente, welche das Landschaftsbild des Wildentierbacher Tals prägen. Die Topografie des Plangebietes wird durch das nach Westen leicht abfallende Gelände bestimmt.

Visuelle Vorbelastungen bestehen durch die westlich angrenzenden Gewerbeflächen.

Insgesamt wird dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen.

2.8.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt erfolgt eine visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung bisher unbebauter Fläche. Durch die geplante Bebauung wird zudem der Siedlungsrand von Niederstetten weiter in die bisher wenig zerschnittene Landschaft des Wildentierbacher Tals verschoben.

Durch die Planung entsteht eine visuelle Barriere der bisher unzerschnittenen Nord-Süd-Sichtachse durch das Wildentierbacher Tal. Dies ist grundsätzlich als erheblich zu werten.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie unter Berücksichtigung der geplanten maximalen Gebäudehöhe und der Erhaltung der nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Feldhecken wird der Eingriff in das Schutzgut in der Gesamtheit als nicht erheblich beurteilt.

2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch den Erhalt der angrenzend an den Geltungsbereich befindlichen Feldhecken werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verringert.

Durch die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken wird der Eingriff in das Schutzgut verringert.

Weitere vermindernde Wirkung haben die Begrünung der Dachflächen der Gebäude im Plangebiet.

2.8.4 Ergebnis

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut vermindert. Durch die vorgesehenen maximalen Gebäudehöhen entsteht im Zusammenspiel mit dem Erhalt der Feldhecken kein erheblicher Eingriff durch das Vorhaben.

2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten sind oder archäologische Fundstellen darstellen.

Unter sonstige Sachgüter fallen land- und forstwirtschaftliche Flächen deren Bewertung als Wirtschaftsgut sowie für die Allgemeinheit.

2.9.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Vorhabenbereich keine Kunst-, Kultur-, Boden- oder Baudenkmale verzeichnet.

Im Hinblick auf vorhandene Sachgüter sind im Plangebiet landwirtschaftlich mittel- bis sehr hochwertige Nutzflächen vorhanden.

Die Bodenpotentialkarte stellt das Plangebiet überwiegend als Vorrangpotential (sehr gute Böden) sowie kleinflächig als Vorbehaltspotential II (mittlere Böden) dar.

In der Flurbilanz 2022 wird die Fläche als Vorbehaltsflur II (überwiegend landbauwürdige Flächen, der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten) ausgewiesen (LEL 2024).

Insgesamt wird dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen.

2.9.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt entfallen durch die Umsetzung des Vorhabens ca. 0,53 ha landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierdurch kommt es zu einem Verlust mittelwertiger landwirtschaftlicher Flächen durch Versiegelung, Überbauung und Umwandlung in Siedlungsgrünflächen. Dies stellt zunächst einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar. Aufgrund der geringen Flächengröße und des teilweise bereits bestehenden Baurechts wird der Eingriff insgesamt als nicht erheblich bewertet.

2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (DSchG) umgehend zu benachrichtigen, sofern bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden.

2.9.4 Ergebnis

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Eingriffe in Kunst-, Kultur-, Boden- oder Baudenkmale zu erwarten.

Der Verlust der mittelwertigen landwirtschaftlichen Flächen wird aufgrund der geringen Flächengröße und des teilweise bestehenden Baurechts als nicht erheblich bewertet.

2.10. Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen sowie indirekte und sekundäre Wirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff "Wechselwirkungen" umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Prüfung möglicher Wechselwirkungen sowie indirekter und sekundärer Wirkungen erfolgte innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind im Plangebiet nicht gegeben.

Sonstige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen konnten nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkannt werden.

2.11. Summationswirkungen

Im Hinblick auf das aktuelle Vorhaben werden die Summationswirkungen mit der Entwicklung der Gewerbeflächen am Ortsrand von Niederstetten wie folgt beurteilt:

Der Bebauungsplan „Wildentierbacher Tal“ bildet eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeentwicklung in Niederstetten.

Summationswirkungen ergeben sich räumlich mit dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Kleintierzucht- und Kleingartenanlage“ (ARCHITEKTURBÜRO FRIEDERICH, 1994), welcher den aktuellen Geltungsbereich teilweise überlagert. In diesem Bereich geht der aktuelle Bebauungsplan über das bestehende Baurecht hinaus. Der Bebauungsplan wurde bis heute nicht umgesetzt. Der Bebauungsplan „Kleintierzucht- und Kleingartenanlage“ geht mit moderaten Eingriffen in die Schutzgüter Tier und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft einher. Der Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe soll gemäß Bebauungsplan vollständig innerhalb des Geltungsbereichs durch Pflanzungen umgesetzt werden. Daher entstehen keine erheblichen Summationswirkungen mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren.

Weitere Summationswirkungen ergeben sich räumlich mit den bestehenden, angrenzenden Bebauungsplänen „Wildentierbacher Tal III“ und „Wildentierbacher Tal III, 1 Änderung“, (Freie Architekten Linder + Sommer + Partner, 1982; ARCHITEKTURBÜRO FRIEDERICH, 1993). Durch das aktuelle Bauvorhaben werden im Gebiet zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut. Dies wirkt sich besonders auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser aus.

Aufgrund des kleinflächigen Eingriffs durch das aktuelle Vorhaben sowie der kleinflächigen Eingriffe der bestehenden Bebauungspläne und der überwiegend mittleren Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet werden erhebliche nachteilige Summationseffekte nach aktuellem Kenntnisstand hierfür jedoch nicht angenommen.

2.12. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Bautätigkeit - Zunahme der Verkehrsbelastung und Beeinträchtigung durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsmissionen der Straße „Am Ganswasen“ - Zunahme der Lärmbelastung durch die betriebliche Nutzung des Gewerbegebietes 	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Anlagenbedingter Verlust von Lebensräumen mit überwiegend mittelwertiger Biotopwertigkeit (Wiesenflächen, Saum) sowie hoher Biotopwertigkeit (Feldhecke) - Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln) - Baubedingte Störung durch Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen - Anlagebedingter Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung - Betriebsbedingte Zunahme der Verkehrsbelastung und Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen - Anlagenbedingte Erhöhung von Vogelschlag an Fensterscheiben - Erhalt der angrenzenden Feldhecken - Baumpflanzungen 	<p>■</p> <p>■</p> <p>-</p> <p>■</p> <p>-</p> <p>■</p> <p>-</p> <p>+</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme - Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,45 ha - Veränderung der Bodenstruktur durch Abgrabung und Aufschüttung (Terrassierung des Geländes, Herstellung von Böschungen) - Beeinträchtigung von zukünftigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes durch Bodenverdichtung, Aufschüttung und Umlagerung 	<p>-</p> <p>■</p> <p>-</p> <p>-</p>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung auf ca. 0,45 ha - Umwandlung der Nutzung von unversiegelter, landwirtschaftlicher Fläche in private Grünflächen (ca. 0,09 ha) 	<p>■</p> <p>-</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen und des Betriebes in das Grundwasser - Verminderung der Grundwasserneubildung auf zusätzlich ca. 0,45 ha durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung - Sammeln des Dachwassers in Retentionsgründächern und Ableitung über den Regenwassergraben oder den Regenwasserkanal 	<p>-</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>+</p>

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Klima / Luft	- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut - Erhalt der angrenzend ausgebildeten Feldhecken - Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen	■ - +
Landschaftsbild / Erholung	- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild mittelwertigen Bereichs - Beeinträchtigung einer Landschaft mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Überbauung - Erhalt der angrenzend ausgebildeten Feldhecken - Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen, Begrünung von 80% der Dachflächen	■ - - +
Kultur- und Sachgüter	- Verlust von ca. 0,53 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorbehaltsflur II" mit mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft	-
Wechselwirkungen	-	-
Kumulative Wirkungen	- Nach aktuellem Kenntnisstand werden keine erheblichen kumulativen Wirkungen erwartet	-

Tabelle 4: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

- = erhebliche Auswirkungen,
- ▣ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungs- und planinterne Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,
- = unerhebliche Auswirkungen
- + = positive Auswirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Entwicklung und Bebauung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird jedoch eine Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriff gewährleistet.

3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Aktuelle Nutzungen würden voraussichtlich wie bisher fortbestehen.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleintierzucht- und Kleingartenanlage“ wäre eine Bebauung und Nutzungsänderung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Eine Umsetzung könnte hierbei mit erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein.

4. Anderweitige Planungsalternativen

4.1. Standortalternativen

Nach Aussage der Stadt Niederstetten besteht der konkrete Bedarf nach gewerblichen Entwicklungsflächen seitens der ansässigen Gewerbebetriebe. Dies betrifft spezifisch auch direkt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Dabei ergibt sich für den primär erweiterungsbedürftigen Gewerbebetrieb, der sich direkt angrenzend an den geplanten Geltungsbereich befindet die zwingende Notwendigkeit der Bereitstellung von Entwicklungsflächen, die direkt an den bestehenden Betrieb angrenzen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Geltungsbereichs überwiegend als Sondergebiet dargestellt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert, die Fläche des Geltungsbereichs wird dann als Fläche für geplante Gewerbeflächen ausgewiesen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Ausweisung eines neuen Gewerbestandes aus unternehmensstrategischen Gründen nur durch eine Erweiterung bzw. Ansiedlung am vorgesehenen Standort zukunftsfähig ist (PLANUNGSGRUPPE SSW, 2025B).

4.2. Planungsalternativen

Im Zuge der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes (Planungsgruppe SSW 2024) wurden drei Alternativen zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes sowie zwei unterschiedliche Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches entwickelt. Diese unterschieden sich geringfügig in Bezug auf die Anzahl der Erschließungszufahrten und die Lage möglicher Hofflächen und Bebauung. Durch die Wahl des räumlichen Geltungsbereiches wurde zudem die Fläche des Bebauungsplanes reduziert.

5. Zusätzliche Angaben

5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz als Teil des Bebauungsplanes zurück. Diese Bilanz erfolgt entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO).

5.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes für den Umweltbericht war die Kompensation des Eingriffs noch nicht abschließend geklärt.

5.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Gemäß Bebauungsplan ist für die Wärmegewinnung mittels Geothermie eine separate Genehmigung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis einzuholen.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind bei einem Neubau von Gewerbegebäuden Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen zu installieren.

5.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendigen Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode) sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Umweltüberwachung ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von der Stadt Niederstetten zu prüfen.

6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

6.1. Vorhabenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes "Wildentierbacher Tal" wird eine gewerbliche Entwicklung des Plangebietes ermöglicht. Das Vorhaben führt zu folgenden Eingriffen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend mittelwertiger (Fettwiese, Saum) sowie hoher Biotopwertigkeit (Feldgehölz)
- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,45 ha
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,45 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild mittelwertigen Landschaftsraums
- Verlust von ca. 0,53 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorbehaltsflur II" mit mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft

Daraus ergeben sich folgende erhebliche Konflikte:

- Verlust von Lebensräumen mit mittlerer und hoher Biotopwertigkeit durch Versiegelung
- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie des Oberflächenabflusses durch Versiegelung

6.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Maßnahmen werden im Folgenden noch einmal zusammengefasst:

- Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken
- Begrünung von nicht überbauten privaten Grundstücksflächen
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Pkw-Stellplätze
- Ableitung von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser über den bestehenden Regenwassergraben oder den Regenwasserkanal
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in Gründächern
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege

6.3. Methodik und Flächenbilanz

In der Bestandsbeschreibung zu den einzelnen Schutzgütern wurde der im Bestandsplan dargestellte Realbestand angesetzt.

In Abstimmung mit der Stadt Niederstetten werden die Flächen der Bestandssituation und des aktuellen Planungsstandes (Planungsgruppe SSW, Stand 16.04.2025) entsprechend der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg rechnerisch bilanziert.

Um den Eingriff sowie den Umfang des erforderlichen Ausgleichs quantifizieren zu können, werden für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen sowie Boden den fünf Wertstufen (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) Zahlenwerte zugeordnet und daraus Ökopunkte ermittelt. Diese werden für Bestand und geplanten Zustand jeweils mit den Flächeneinheiten multipliziert und die Differenz der Ergebnisse gebildet.

Im Schutzgut Tiere / Pflanzen wird mit den Zahlenwerten einer 64-stufigen Skala gerechnet, die die fünf Wertstufen widerspiegeln (sehr gering = 1-4 ÖP, gering = 5-8 ÖP, mittel 9-16 ÖP, hoch = 17-32 ÖP, sehr hoch = 33-64 ÖP).

Die Berechnung der Wertigkeit des Schutzguts Boden in Ökopunkte pro m² basiert auf den drei Bodenfunktionen Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe. Durch Mittelwertbildung der Bodenfunktionen erhält man die Gesamtwertstufe der Böden und durch Multiplikation mit dem Faktor 4 den Wert des Bodens in Ökopunkte pro m².

Für die weiteren Schutzgüter (Landschaftsbild / Erholung, Klima / Luft, Wasser, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) erfolgt eine verbal-argumentative Abhandlung.

Die Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ und „Boden“ für das Vorhabengebiet finden sich im Anhang.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleintierzucht- und Kleingartenanlage, Wildentierbacher Tal“. Im Hinblick auf diesen Bereich sind zur Bilanzierung der Bestandssituation entgegen dem im Bestandsplan dargestellten Realbestand die Vorgaben des genannten Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Bei der Bilanzierung des Bestandes wird somit in Teilflächen nicht der Realbestand abgebildet. Vielmehr sind hier die nach Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungsziele unabhängig einer bereits erfolgten Umsetzung anzusetzen.

Flächenbilanz Vorhabenbereich:

Nutzungs-/Biotopstruktur	Bestand / Flächen vor Eingriff im Geltungsbereich in ha	Planung / Flächen nach Eingriff und Vermeidung bzw. Kompensation im Eingriffsbereich in ha
(teil-)versiegelte oder überbaute Flächen	0,08	0,53
unversiegelte bzw. nicht überbaubare Flächen	0,57	0,12
Gesamtfläche Planungsgebiet	0,65	0,65

Tabelle 5: Flächenbilanz innerhalb des Vorhabenbereiches
(Differenzen in der Summenbildung rundungsbedingt)

6.4. Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Vorhaben ist mit einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von etwa 0,45 ha verbunden. Die Bilanzierung zeigt, dass durch die Umsetzung der Planung ein rechnerisches Defizit von -42.800 Ökopunkten für das Schutzgut entsteht. Dieses Defizit wird durch geeignete planexterne Maßnahmen kompensiert.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Durch Baumpflanzung auf den privaten Grundstücken können visuell-negative Auswirkungen des Vorhabens vermindert werden. Zusätzlich wirkt sich der Erhalt der angrenzend ausgebildeten Feldhecken mindernd auf den Eingriff in das Schutzgut aus. Die Herstellung von Gründächern wirkt sich ebenfalls mindernd auf den Eingriff in das Schutzgut aus.

Aufgrund der mittleren Wertigkeit des Plangebietes für das Schutzgut entsteht unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen sowie des Erhalts angrenzender hochwertiger Strukturen für das Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Für das Schutzgut wird kein erheblicher Eingriff durch das Vorhaben gesehen.

Schutzgut Klima / Luft

Durch Versiegelung und Überbauung von etwa 0,45 ha kommt es zu einem Verlust von Flächen mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut. Klimaaktive Gehölzbestände befinden sich nur in kleinflächiger Ausprägung innerhalb des Plangebietes.

Durch den Erhalt der angrenzenden Feldhecken werden die Beeinträchtigungen des Vorhabens für das Schutzgut verringert. Die Pflanzung von klimarelevanten Bäumen im Plangebiet sowie die Begrünung von 80 % der Dachflächen ist geeignet, die Folgen des Eingriffs für das Schutzgut zu vermindern. Aufgrund der mittleren Bestandswertigkeit und der Kleinflächigkeit

des Vorhabens wird der Eingriff unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung von ca. 0,45 ha Fläche mit mittelwertigen Böden treten im Bereich des Schutzgutes Boden erhebliche Eingriffe auf.

Im Rahmen der Bilanzierung wird ferner die bauzeitliche Beeinträchtigung geplanter unversiegelter Flächen berücksichtigt. Für diese Flächen wird eine pauschale Minderung der Wertigkeiten der Bodenfunktionen um 10% angesetzt.

Rechnerisch verbleibt ein Defizit von -42.168 Ökopunkten, bezogen auf die drei Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" und "Filter- und Puffer für Schadstoffe".

Dieses Defizit wird durch geeignete Maßnahmen planextern kompensiert.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Vorhabensgebietes grenzt der Neuweiler Graben an. Dieser wird durch den Geltungsbereich von einer bestehenden sowie einer geplanten Zufahrt gequert. Eine Beeinträchtigung des Neuweiler Grabens durch diese Überfahrten wird nicht gesehen. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Oberflächenwasser durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Für das Schutzgut Wasser - Grundwasser kommt es aufgrund der Voll- und Teilversiegelung auf ca. 0,45 ha Fläche von geringer Bedeutung für den Grundwasserhaushalt zunächst zu einem erheblichen Eingriff.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Wassermanagement, u. a. die Anlage begrünter Dachflächen, kann der Eingriff jedoch aus fachlicher Sicht auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

6.5. Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Ausgleich

Die quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz weist zusammenfassend folgende rechnerische Defizite aus:

Tabelle 6: Übersicht der rechnerischen Defizite der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Schutzgut / Funktion	Summe Flächenwert Bestand	Summe Flächenwert Geplanter Zustand	Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand)
	ÖP	ÖP	ÖP
Schutzgut Pflanzen / Tiere	68.890	26.090	-42.800
Schutzgut Boden	52.496	10.328	-42.168

Trotz der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen verbleibt für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein rechnerisches Defizit in der Bilanz.

Für das Schutzgut Boden verbleibt ebenfalls ein rechnerisches Defizit.

Das Gesamtdefizit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden wird durch geeignete planexterne Maßnahmen kompensiert.

6.5.1 Maßnahmen zur planexternen Kompensation von Eingriffen

Maßnahmen zur Kompensation des Defizits der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden ergänzt.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhabensbeschreibung

Die Stadt Niederstetten plant am östlichen Ortsrand im Wildentierbacher Tal die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen. Zur rechtlichen Sicherung der Entwicklung des Gebietes wird der Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal" aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,65 ha und setzt ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von insgesamt etwa 0,52 ha fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet beträgt 10 m.

Die nicht überbauten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen. Hierfür ist entlang des südlichen Gebietsrandes ein Wiesenstreifen anzulegen sowie einzelne Bäume auf den privaten Grundstücken zu pflanzen.

Die bestehende Zufahrt im Osten des Plangebietes bleibt bestehen und wird für die Erschließung des Gewerbegebietes ausgebaut. Eine zusätzliche Zufahrt zum Gewerbegebiet entsteht mittig des Plangebietes.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet die Begrünung von Dachflächen vorgesehen. Unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser wird entweder über den Regenwassergraben oder den Regenwasserkanal im Zuge des Neuweiler Grabens abgeleitet. Die Entwässerung wird derzeit fachlich geprüft. Das Ergebnis wird im Umweltbericht ergänzt. Die Befestigung aller privaten PKW-Stellplätze hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter durch folgende Eingriffstatbestände:

Artenschutzrechtlich ergeben sich gemäß der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mögliche Verbotstatbestände durch die baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln). Als weitere voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend mittelwertiger (Fettwiese) sowie hoher (Feldhecke) Biotopwertigkeit
- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln)
- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,45 ha
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,45 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild mittelwertigen Bereichs
- Verlust von ca. 0,53 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorbehaltsfläche II" mit mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert.

Sie umfassen folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen:

- Erhalt der angrenzend ausgebildeten Feldhecken
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen

Zur Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Begrünung nicht überbauter privater Grundstücksflächen
- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für privaten Pkw-Stellplätze
- Ableitung von unbelastetem Niederschlags- und Dachwasser über den Regenwassergraben oder den Regenwasserkanal
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf begrünten Dachflächen
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (HELBIG UMWELTPLANUNG, 2024A) sind unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung und Gehölzrodung keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen für das Vorhaben erforderlich.

Für den Ausgleich von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden die folgenden planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen:

- Maßnahmen zur Kompensation des Defizits werden ergänzt

Durch den Entfall randlicher Feldheckenstrukturen erfolgt durch das Vorhaben ein Eingriff in ein besonders geschütztes Biotop. Hierfür wird ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) gestellt und der Eingriff durch Pflanzung einer Feldhecke planextern kompensiert.

Ergebnisse Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Trotz der getroffenen internen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation sowie der grüngestalterischen Maßnahmen entsteht für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt“ ein rechnerisches Defizit von -42.800 Ökopunkten.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein rechnerisches Defizit von -42.168 Ökopunkten.

Somit ergibt sich für das Vorhaben ein Gesamtdefizit von -84.968 Ökopunkten. Dieses Defizit wird durch geeignete planexterne Maßnahmen kompensiert.

Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendige Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode) sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Umweltüberwachung ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von der Stadt Niederstetten zu prüfen.

8. Quellenverzeichnis

- ARCHITEKTURBÜRO FRIEDERICH (1993): Bebauungsplan „Wildentierbacher Tal III, 1. Änderung“, 07.12.1993, Niederstetten.
- ARCHITEKTURBÜRO FRIEDERICH (1994): Bebauungsplan „Kleintierzucht- und Kleingartenanlage“, 05.09.1994, Niederstetten.
- KLÄRLE GMBH (2012): Flächennutzungsplan Niederstetten 2. Änderung - Teilfortschreibung Windkraft. Stand: 19.12.2012, Weikersheim.
- FREIE ARCHITEKTEN LINDER + SOMMER + PARTNER (1982): Bebauungsplan „Wildentierbacher Tal III“, 23.06.1982, Niederstetten.
- HELBIG UMWELTPLANUNG (2024A): Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotentialanalyse, Stand: 11.10.2024, Leonberg.
- HELBIG UMWELTPLANUNG (2024B): Bebauungsplan „Wildentierbacher Tal“ Natura 2000-Vorprüfung, Stand: 11.10.2024, Leonberg.
- HELBIG UMWELTPLANUNG (2025): Antrag auf Ausnahme und Befreiung von den Verboten des §30 BNatSchG, Stand 16.04.2025, Leonberg.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (2021): Daten- und Kartendienst des LGRB, <http://maps.lgrb-bw.de>, zuletzt abgerufen am: 28.11.2024, Freiburg im Breisgau.
- LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM SCHWÄBISCH GMÜND (LEL) (2023): Flurbilanz - Grundlage: ALK, LGL (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19. Schwäbisch Gmünd, Stand 08.10.2024
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 08.10.2024, Karlsruhe.
- PLANUNGSGRUPPE SSW (2024): Bebauungsplan „Wildentierbacher Tal“ Städtebaulicher Entwurf, 24.04.2024.
- PLANUNGSGRUPPE SSW (2025A): Bebauungsplan „Wildentierbacher Tal“, Vorentwurf, Stand: 16.04.2025, Ludwigsburg.
- PLANUNGSGRUPPE SSW (2025B): Stadt Niederstetten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand: 16.04.2025, Ludwigsburg.
- REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (2006): Regionalplan Heilbronn Franken 2020, Heilbronn, 24.03.2006.

Gesetze:

- BAUGESETZBUCH (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 111 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG):** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl.2024 I Nr. 323).
- DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG):** Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), in Kraft getreten am 01.01.1984, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42).
- KLIMASCHUTZ- UND KLIMAWANDELANPASSUNGSGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (KlimaG BW):** Artikel 1 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), in Kraft getreten am 11.02.2023.
- NACHBARRECHTSGESETZ (BRG B-W):** Gesetz über das Nachbarrecht, in der Fassung vom 08.01.1996 (GBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2022 (GBl. S. 617, 622)
- NATURSCHUTZGESETZ (NatSchG):** Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44).
- ÖKOKONTO-VERORDNUNG (ÖKVO):** Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (GBl. S. 1089), in Kraft getreten am 01.04.1011, zuletzt geändert durch Artikel 48 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 7).
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG):** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

9. Anlage 1: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

9.1. Bilanzierung Bestand – Planung

Bestand Schutzgut Pflanzen und Tiere				
Biotoptyp		Biotopwert ÖP/m ² (1-64)	Fläche m ²	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung			
	Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ""Kleintierzucht- und Kleingartenanlage, Wildentierbacher Tal"			0
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	357	4.641
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp (Fettwiese mittlerer Standorte, 33.41) Ansatz: 3 Laub- bzw. Obstbäume mit Stammumfang 80 cm (3 x 6 x 80 = 1.440 ÖP)			1.440
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	126	1.386
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigem Biotoptyp (Fettwiese mittlerer Standorte, 33.41) Ansatz: Grundwert Fläche 13 ÖP, Aufwertung um 6 ÖP durch Streuobstpflanzung 13 ÖP + 6 ÖP = 19 ÖP	19	407	
41.22	Hainbuchenhecke Ansatz: Feldhecke mittlerer Standorte (17 ÖP), Abwertung um 2 ÖP aufgrund Ausbildung als reine Hainbuchenhecke (15 ÖP)	15	358	5.370
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	34	
60.10	Von Gebäuden bestandene Fläche	1	300	300
60.23	Straße mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	428	856
60.60	Garten	6	2.308	13.848
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (Garten, 60.60) Ansatz: 15 Laub- bzw. Obstbäume mit Stammumfang 80 cm (15 x 8 x 80 = 9.600 ÖP)			9.600
	Flächen des realen Bestandes ohne bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan			
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1.960	25.480

Bestand Schutzgut Pflanzen und Tiere				
Biotoptyp		Biotopwert ÖP/m ² (1-64)	Fläche m ²	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung			
45.30b	Einzelbäume auf Wiesenfläche (Bestand auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41 Fettwiese mittlerer Standorte) Ansatz: 6 Laubbäume mit Stammumfang 80 cm (6 x 6 x 80 = 2.880 ÖP)			2.880
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	12	10	120
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	22	242
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	159	2.703
60.10	Von Gebäuden bestandene Fläche	1	24	24
Summe Flächenwert Bestand			6.493	68.890

Geplanter Zustand Schutzgut Pflanzen und Tiere				
Biotoptyp		Biotopwert ÖP/m ² (1-64)	Fläche m ²	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung			
Verkehrsflächen				
60.21	Völlig versiegelte Straße	1	344	344
Gewerbegebiet				
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Baufenster)	1	4.450	4.450
60.21	Völlig versiegelter Platz	1	191	191
60.50	Kleine Grünfläche (unversiegelte bzw. nicht überbaubare Flächen)	4	568	2.273
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (60.50 Kleine Grünfläche), ein Laubbaum pro angefangene 1.000 m ² nicht überbaute Grundstücksfläche Ansatz: Anzahl Bäume x Bestandwert x Stammumfang 7 x 8 x 80 cm = 4.480 ÖP			4.480
Pfb 1 (Erhalt der Hecke)				
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	211	3.587
Pfb 2 (Gewässerrandstreifen)				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	55	715
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	82	1.394

Geplanter Zustand Schutzgut Pflanzen und Tiere				
Biotoptyp		Biotopwert	Fläche	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung	ÖP/m ² (1-64)	m ²	
	Pfb 3 (Erhalt Einzelbäume)			
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigem Biotoptyp (33.41 Fettwiese mittlerer Standorte), Erhalt zweier Laubbäume Ansatz: Anzahl Bäume x Bestandwert x Stammumfang 2 x 6 x 80 = 960 ÖP			960
	Pfg 1 (Grünfläche Südrand)			0
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	592	7.696
Summe Flächenwert Geplanter Zustand			6.493	26.090

Bilanz Schutzgut Pflanzen und Tiere	
Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand	-42.800

Bestand Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Bodenfunktionen			Gesamtwert der Böden	ÖP ¹ / m ²	Fläche m ²	Ökopunkte gesamt
	NB	AW	FP				
versiegelte Flächen							
versiegelte Flächen (ohne Bedeutung für die Bodenfunktionen)	0	0	0	0,00	0,00	324	0
teilversiegelte Flächen (mit geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen)	1	1	1	1,00	4,00	428	1.712
unversiegelte Flächen							
unversiegelte Böden mit geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen (LN)	1	1	1	1,00	4,00	204	816
unversiegelte Böden mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen (LN) (TIIa3)	2	1	3	2,00	8,00	3.410	27.280
unversiegelte Böden mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen (LN) (LIa2)	2	3	3	2,67	10,67	2.127	22.688
							0
Summe Flächenwert Bestand						6.493	52.496

Geplanter Zustand Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Bodenfunktionen			Gesamtwert der Böden	ÖP / m ²	Fläche m ²	Ökopunkte gesamt
	NB	AW	FP				
versiegelte Flächen							
vollversiegelte Flächen (Zufahrten, Hoffläche)	0	0	0	0,00	0,00	813	0
von Gebäuden bestandene Flächen	0	0	0	0,00	0,00	4.450	0
unversiegelte Flächen							

Geplanter Zustand Boden	Bodenfunktionen / Schutzgut					Bodenfunktionen			
	Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	NB	AW	FP	Gesamtwert der Böden	ÖP / m²	Fläche m²	Ökopunkte gesamt	
unversiegelte Böden mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen (TIIa3) Ansatz: Bestandswert	2	1	3	2,00	8,00	119	952		
unversiegelte Böden mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen (TIIa3) Ansatz: Bestandswert, Abwertung um 10% aufgrund Bodenumschichtungen	2	1	3	1,80	7,20	639	4.601		
unversiegelte Böden mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen (LIa2) Ansatz: Bestandswert	2	3	3	2,67	10,67	229	2.443		
unversiegelte Böden mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen (LIa2) Ansatz: Bestandswert, Abwertung um 10% aufgrund Bodenumschichtungen	2	3	3	2,40	9,60	243	2.333		
Summe Flächenwert Geplanter Zustand							6.493	10.328	

Bilanz	Schutzgut Boden
Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand	
	-42.168

9.2. Zusammenfassung der Bilanzierung

Schutzgut / Funktion	Summe Flächenwert Bestand	Summe Flächenwert Geplanter Zustand	Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand)
	ÖP	ÖP	ÖP
Schutzgut Pflanzen / Tiere	68.890	26.090	-42.800
Schutzgut Boden	48.496	10.328	-42.168

Kompensationsdefizit:

-84.968