GÄRTRINGEN

Gemeinde Gärtringen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Öfele“

Umweltbericht

Entwurf

Stand 10.11.2022

Entwurf

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Anlass und Ziel der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.
Für die kommunale Bauleitplanung schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhalte und Handlungsanweisungen in der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 Abs.4 und § 2a) vorgegeben sind.

Der gewerbliche Standort entlang der Bundesstraße B 14 liegt in unmittelbarer Nähe zur A 81 und bildet für die Gemeinde Gärtringen einen räumlichen Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung.
Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften am Standort Öfele bildet ein Bauantrag zur Erweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebes. Dabei hat sich herausgestellt, dass ein im Jahr 2000 begonnenes Bebauungsplanverfahren („Öfele, Flst. 1330 ff.“) nicht dergestalt durchgeführt wurde, dass auch tatsächlich Baurecht geschaffen wurde. Vor diesem Hintergrund ist es nun zum einen zunächst erforderlich, für den gewerblichen Bestandsstandort Öfele grundsätzlich Baurecht über einen Bebauungsplan und begleitende Örtlichen Bauvorschriften zu schaffen. Zum anderen soll dem gewerblichen Bestandsbetrieb durch eine Anpassung der damals vorgesehenen Festsetzungen die Möglichkeit gegeben werden, die Betriebserweiterung am vorhandenen Standort in städtebaulich angemessener Weise umzusetzen. Schließlich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teilfläche des Bestandsbebauungsplans „Öfele – Seeweg“ aus dem Jahr 1970 den aktuellen Verhältnissen dahingehend angepasst werden, dass die in der Robert-Bosch-Straße vorhandene, jedoch durch den erfolgten Ringschluss nicht mehr erforderliche Wendeanlage durch eine gewerbliche Baufläche im Sinne der Innenentwicklung überplant wird.

Ziel des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist es damit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bestandsstandortes planungsrechtlich abzusichern und über Örtliche Bauvorschriften gestalterische Maßgaben zur gewerblichen Entwicklung zu setzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Entwurf

Lage des Plangebiets

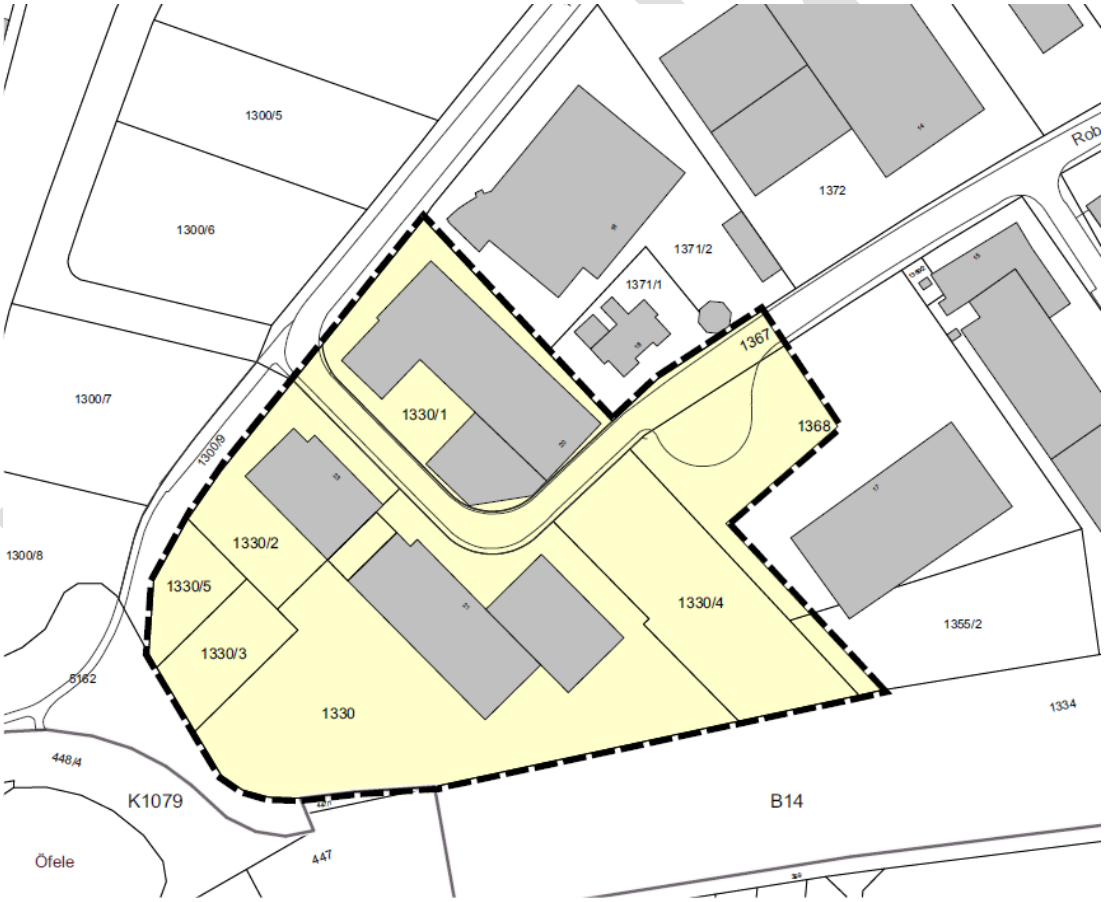
Der Plangeltungsbereich liegt räumlich im Südosten des Kernortes Gärtringen, am Südwestrand eines bestehenden Gewerbegebietes und in 750 m Luftlinie zur Anschlussstelle Gärtringen der Autobahn A 81. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

- nach Süden durch die Bundesstraße B 14
- nach Südwesten von einer Retentionsfläche an der Kreisstraße K1079 im Bereich des Knotenpunkts mit der B 14
- nach Nordwesten durch einen Grünstreifen entlang eines Radweges und weiter in nördlicher Verlängerung von der Robert-Bosch-Straße
- nach Nordosten durch das Areal der Firma Nüssle (Flurstücke 1371/1, 1371/2)
- sowie durch Teilflächen der Flurstücke 1368 und 1355/2

Der Plangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,7 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Gärtringen:

1330, 1330/1, 1330/2, 1330/3, 1330/4, 1330/5, 1355/2 (Teilfläche), 1367 (Teilfläche) und 1368 (Teilfläche)

Abb.: Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)



Art und Umfang des Vorhabens

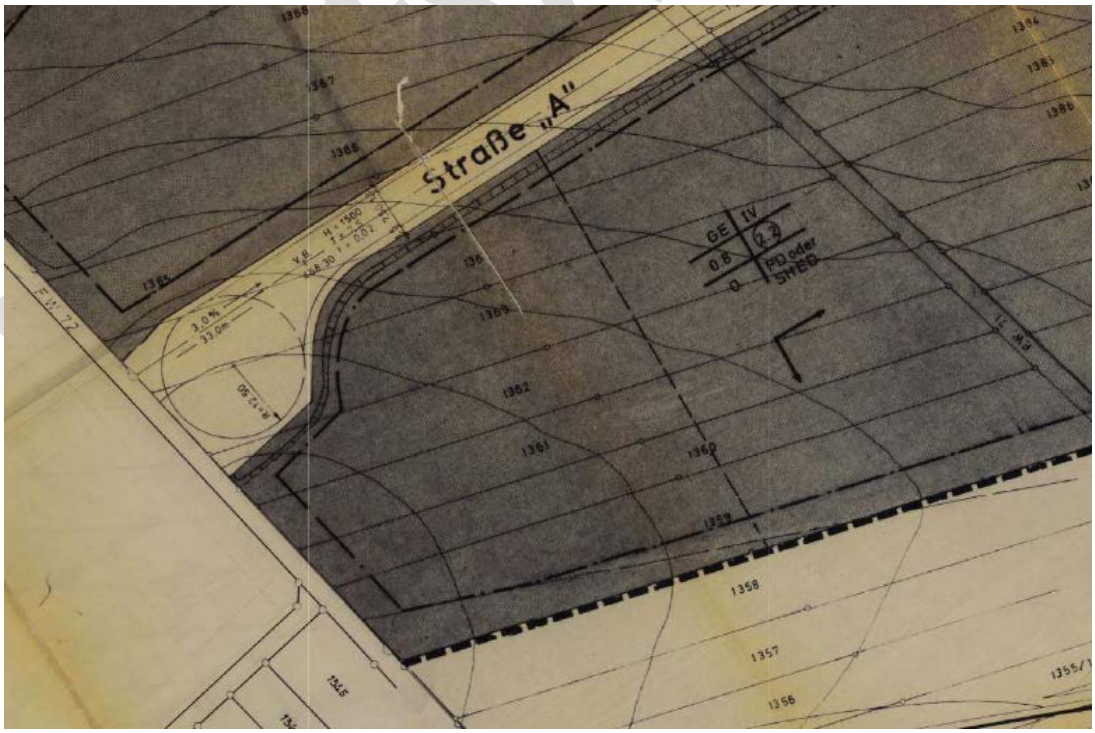
Das Planungskonzept sieht vor, die Regelung des nicht weitergeführten Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 2000 als Grundlage für die Schaffung von Baurecht heranzuziehen, da sich auf dieser Basis der bereits vorhandene Gebäudebestand real entwickelt hat. Darüber hinaus werden die aktuell vorliegenden betrieblichen Entwicklungswünsche zur Erweiterung eines Bestandsbetriebes in die Planung einbezogen.

Der Bebauungsplan setzt dazu als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) fest. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an den Orientierungswerten des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO und erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke und zusammen mit der Lage der Baufenster eine gewerbliche Bebauung, die auch darauf ausgerichtet ist, die Grundstücke effizient und flächensparend auszunutzen.

Die grünordnerische Einbindung erfolgt durch ein flächiges Pflanzgebot an der Grenze des Gewerbegebiets zur B 14 und zur K 1079. Zudem sind im Nordwesten Einzelpflanzgebote vorgesehen.

Im Bereich der vorhandenen Wendesituation an der Robert-Bosch-Straße wird mit dem vorgesehenen Geltungsbereichs zudem der rechtskräftige Bebauungsplan „Öfele – Seeweg“ aus dem Jahr 1970 überplant, da durch den Ringschluss der Robert-Bosch-Straße die Wendesituation nicht mehr benötigt wird und die gewerbliche Baufläche dafür erweitert werden kann.

Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Öfele – Seeweg“



Entwurf

Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Der Bauleitplan als geplantes Vorhaben beansprucht folgende Flächenquantitäten:

Gesamtplangebietsfläche	ca. 1,69 ha
davon…	
Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,30 ha (ca. 76,9 %)
Private Grünfläche	ca. 0,25 ha (ca. 14,8 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,14 ha (ca. 8,3 %)

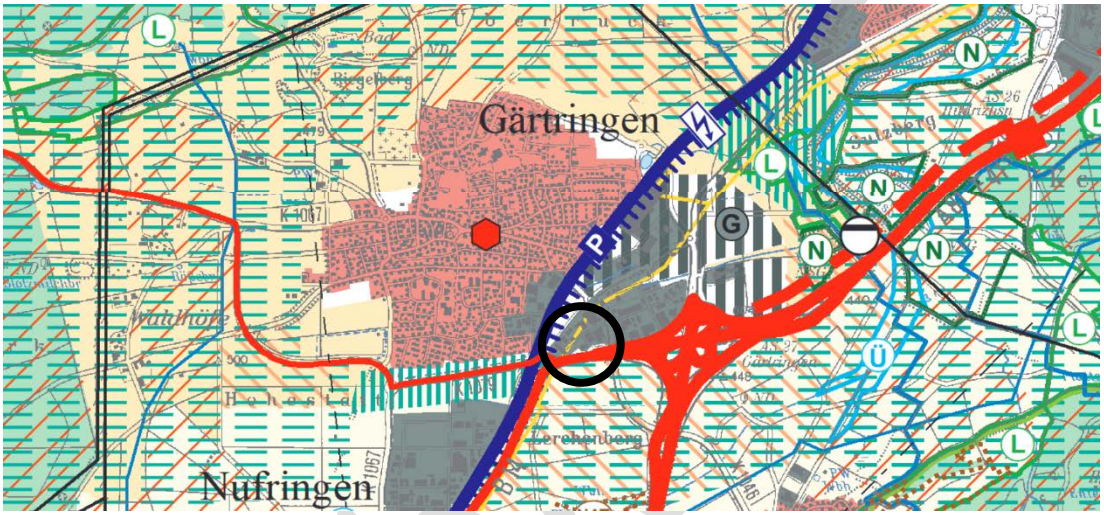
Entwurf

2. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes – Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Regionalplan Region Stuttgart 2009

Der am 22.07.2009 verbindlich gewordene Regionalplan für die Region Stuttgart weist das Plangebiet des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus und stellt eine bestehende Ferngasleitung dar, die das Plangebiet in Nordost-Südwest-Richtung tangiert.

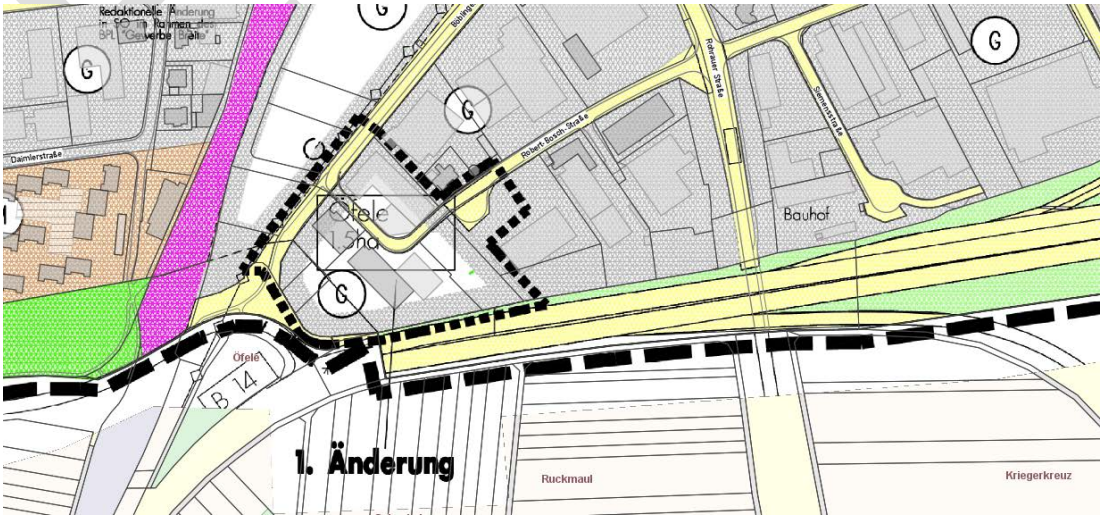
Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Region Stuttgart 22.07.2009



Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gärtringen (1. Änderung) weist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche aus. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Abb.: Flächennutzungsplan der Gemeinde Gärtringen (1. Änderung)



Entwurf

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht und EU-Recht

Europäische Schutzgebietskulissen (Natura2000-Gebiete) sowie Schutzgebiet nach dem Naturschutzgesetz befinden sich nicht innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

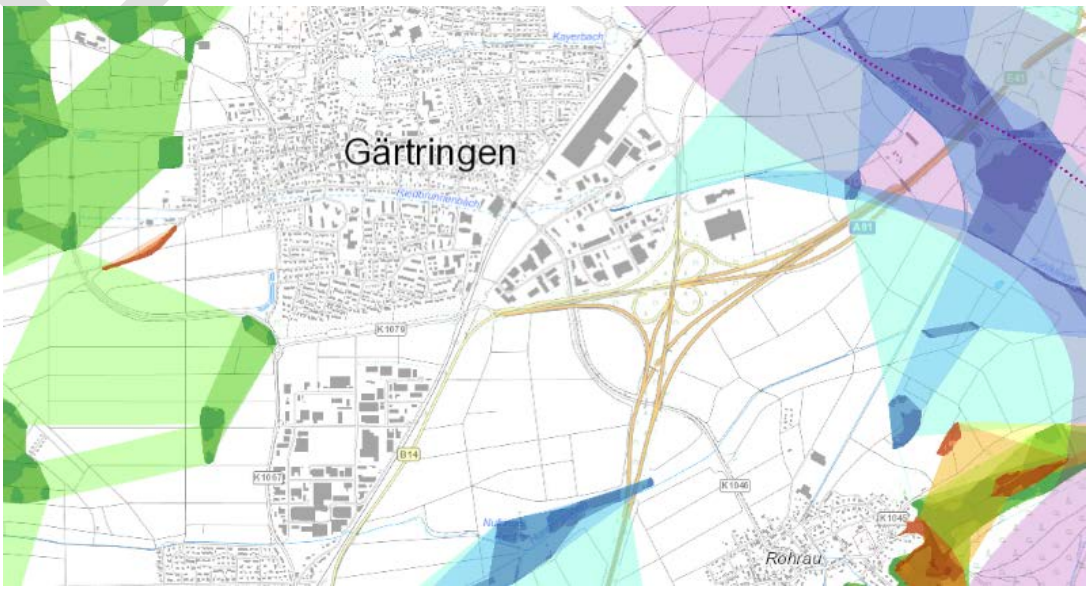
Belange des großräumigen Biotoppverbunds sowie geschützte Streuobstbestände sind nicht berührt.

Abb.: Lage zu Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2022)

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Kernflächen, Kern- oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds im Offenland, nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund sind deshalb nicht zu erwarten.

Abb.: Lage zum großräumigen Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2022)



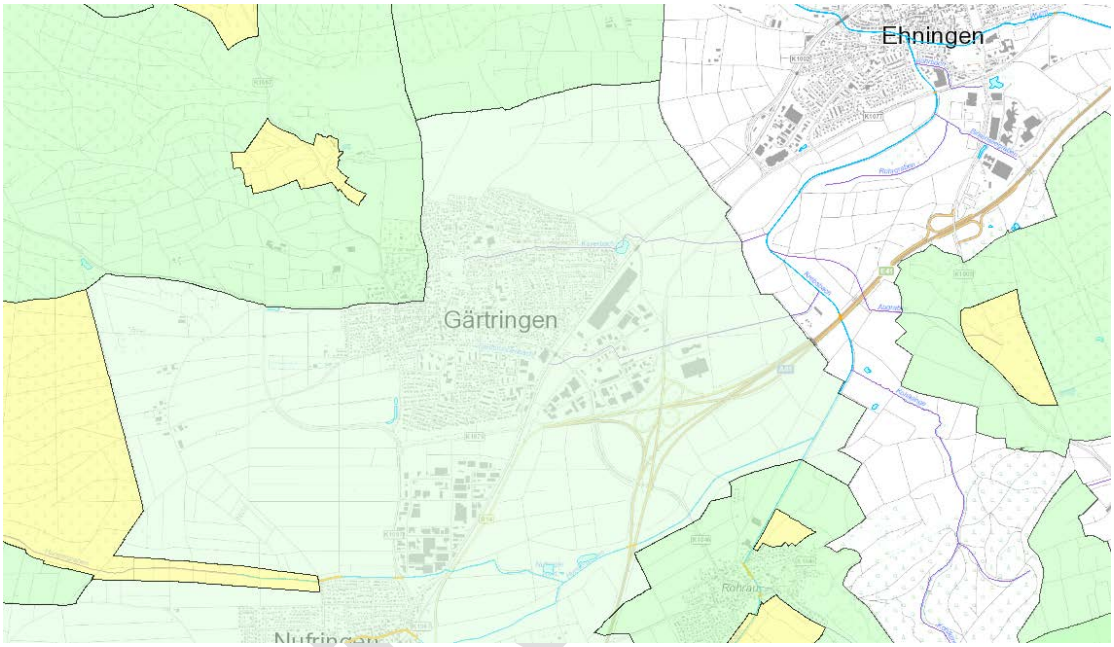
Entw

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebietes der Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe.

Im Plangebiet selbst existieren keine natürlichen Gewässer, eine Hochwassergefährdung oder Gefahren aus Starkregenereignissen ausgehend von Außengebietswasser, welches eine Gefahr für das Plangebiet darstellt, besteht nach derzeitigem Wissensstand nicht.

Abb.: Wasserschutzgebietszonen (Quelle: LUBW, 2022)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes existieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Entwurf

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

3.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Punkt 2a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Der Bebauungsplan „Öfele“ hat das Ziel ein im Jahr 2000 begonnenes Bebauungsplanverfahren fortzuführen und für das Plangebiet Baurecht zu schaffen (vgl. Punkt 1.).

Da das Plangebiet zwischenzeitlich bereits erschlossen und zum Großteil bebaut ist, wird der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter der Bestandszustand vor Realisierung der Bebauung zugrunde gelegt. Als Grundlage wurden u.a. historische Luftbilder und die Unterlagen des Bebauungsplanvorentwurfs aus dem Jahr 2000 verwendet.

3.1.1 Allgemeine natürliche Grundlagen / Gebietsbeschreibung

Naturräumliche Lage

In der naturräumlichen Lage ist das Plangebiet dem Naturraum Obere Gäue in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten zuzuordnen.

Potentielle Natürliche Vegetation:

Entsprechend der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg (LUBW 2013) sind für das Plangebiet ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald; anzunehmen. Vielfach sind Ausbildungen mit Frische- und Feuchtezeigern möglich.

Topografie

Das Plangebiet ist insgesamt relativ eben mit einer Höhenlage zwischen ca. 458 und 462 m. ü. NN. Richtung Bundesstraße und Kreisstraße sowie im Norden des Plangebiets sind aufgrund von Höhenunterschieden zum angrenzenden Gelände Böschungen vorhanden.

Entwurf

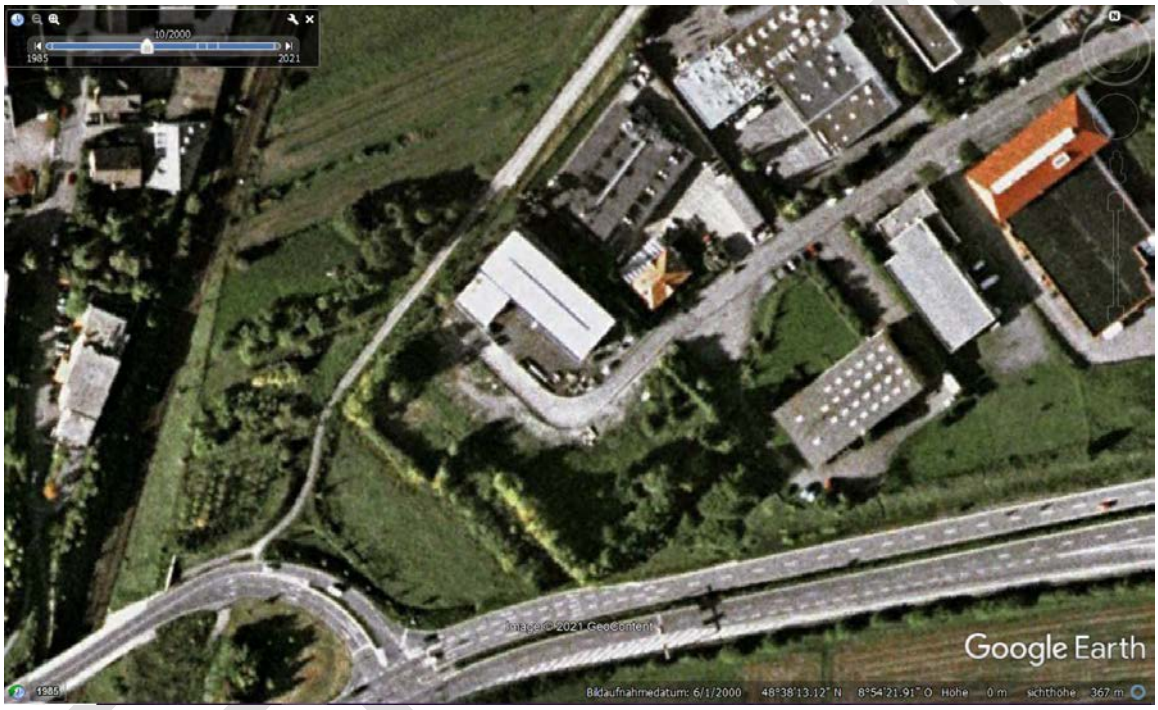
3.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Vor Bebauung des Plangebiets handelte es sich bei dem nordwestlichen Teil um eine Brachfläche, die einige Zeit zuvor noch als Lagerplatz für Wohnwägen und davor als Sportplatz genutzt worden war. Die Fläche war, insbesondere Richtung Süden, von unterschiedlich strukturierten Gehölzbeständen umgeben. Im Südwesten angrenzend an die Kreisstraße K 1079 befand sich eine extensiv genutzte Grünlandfläche.

In der Summe ist im Schutzgut Arten und Biotope eine mittlere bis hohe Wertigkeit in der Ausgangssituation festzustellen.

Zur Codierung der einzelnen Biotoptypen vgl. Punkt 6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope) und tabellarische Bilanzierung im Anhang.

Abb.: Luftbild aus dem Jahr 2000 (Quelle: Google Earth, 2022)



3.1.3 Schutzgut Boden

Für den südlichen Teil des Plangebiets liegen als Basis der Beurteilung der Wertigkeit der Schutzgutfunktionen Daten aus der Bodenschätzung vor. Für den nördlichen Teilbereich liegen aufgrund der Siedlungslage sowie der früheren Nutzung als Lagerplatz keine konkreten Aussagen zu Bodentypen und Bodenwerten vor. Bei dem geologischen Ausgangsgestein handelt es sich hier um Gipskeuper (Grabfeld-Formation). Aus der Bodenkarte (BK50, LGRB 2022) kann aus den bodenkundlichen Einheiten der Umgebung deshalb abgeleitet werden, dass es sich bei den Böden um Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus Gipskeuper-Fließerde, Mergelstein- und Tonsteinzersatz handelt. Diese Böden weisen im Allgemeinen eine mittlere Wertigkeit auf.

Dem Schutzgut Boden kommen damit gemäß Heft 23 der LUBW (Stand 2010) basierend auf den Aussagen der Bodenschätzung bzw. der Bodenkarte innerhalb des Plangebietes folgende Bedeutungen zu:

Ausgangszustand	Fläche (F) in qm	NB	AW	FP	Bodenwerteinheiten
Pararendzina		2	1,5	3,5	2,333
T IIIa3 36		2	1	2	1,666
T 5 V 37/35		2	1	3	2
T 6 V 33/31		1	1	2	1,333
T 5 V 42/39		2	1	3	2
LT 5 V 48 / 45		2	1	3	2
LT 4 V 56/ / 54		2	2	3	2,333

Die Böden weisen damit insgesamt mittelwertige Bodenfunktionen auf.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Vorhandene Gewässer im Plangebiet

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeuper und Unterkeuper (Grundwasserleiter/ Grundwassergeringleiter).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebietes der Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe.

3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt in Gärtringen bei ca. 7 - 8° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 700-750 mm.

In Bezug auf die klimatische Situation vor der Bebauung ist das Plangebiet als Offenlandklimatop zu definieren. Aufgrund der Lage und Größe besaß es jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Durchlüftung von Siedlungslagen.
Die vorhandenen Gehölze stellten jedoch einen wichtigen Schutz vor Immissionen der angrenzenden Bundesstraße mit hoher Verkehrsbelastung dar.

Entwurf

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in relativ isolierter Lage zwischen der Bundesstraße B 14, der Kreisstraße K 1079, der Bahntrasse der Gäubahn und dem angrenzenden Gewerbegebiet und weist deshalb eine entsprechende Vorbelastung auf. Ein direkter Bezug zur freien Landschaft besteht nicht mehr.
Das Siedlungsbild ist in diesem Bereich geprägt durch eine eher kleinteilige gewerbliche Bebauung und die randlich vorhandenen Gehölzbestände.

3.1.7 Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet hat keine Eignung und Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung.

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist eine Fuß- und Radwegeverbindungen vorhanden, die erhalten bleibt.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb und angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans.

3.1.9 Landwirtschaft

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Das Plangebiet wurde bereits vor der Bebauung längere Zeit nicht mehr landwirtschaftlich, sondern als Lagerplatz bzw. als Sportplatz genutzt. Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planung deshalb nicht berührt.

3.1.10 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen folgende Gesamtbewertung darzustellen:

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung	
Schutzgut Arten und Biotope	Brach- und Wiesenflächen mit prägenden Gehölzbeständen
Schutzgut Boden	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen

Entwurf

Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung	
Schutzgut Wasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden, Lage im Wasserschutzgebiet (Zone IIIB)
Schutzgut Klima / Luft	Funktion zur Kaltluftentstehung mit untergeordneter Bedeutung für Siedlungslagen
Schutzgut Landschaftsbild	Vorprägung durch angrenzende Nutzungen
Schutzgut Mensch / Erholung	Keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter
Landwirtschaft	Keine Bedeutung für die Landwirtschaft

3.1.11 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen demnach ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

In Bezug auf das Plangebiet sind besondere Wechselwirkungen insofern abzusehen, dass durch den Überbauungsgrad sowohl Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope, Boden wie auch auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild abzusehen sind und so im Querbezug zum Tragen kommen.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ist entsprechend der heutigen Bestandsnutzung zu prognostizieren, im Rahmen derer das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und gewerblich genutzt wird. Eine zusätzliche Bebauung bzw. bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe wäre jedoch nur auf dem Flurstück 1368 möglich, da hier bereits über den Bebauungsplan „Öfele – Seeweg“ Baurecht besteht

Entwurf

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der plangebiets-internen Ausgleichsflächen gegeben.

Grundsätzliche Wirkfaktoren sind:

Baubedingte Wirkungen:

Diese ergeben sich während der Bauphase; die Wirkungen sind in der Regel von kurzer Dauer.

- Vorübergehende Inanspruchnahme von Boden
- Beseitigung von Vegetation im Baustellenbereich
- Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge
- Vorübergehende visuelle Störungen

Anlagebedingte Wirkungen:

Diese werden durch die Anlage bzw. die Baukörper selbst verursacht; die Wirkungen sind in der Regel langfristig und dauerhaft.

- Dauerhafte Inanspruchnahme / Überbauung von Boden
- Verlust von Biotopstrukturen / Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Zerschneidung der Landschaft bzw. von Teillebensräumen
- Veränderung der Landschaft

Betriebsbedingte Wirkungen:

Diese entstehen durch den Betrieb der Anlage sowie durch Verkehrsbewegungen; die Wirkungen sind ebenfalls langfristig und dauerhaft

- Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
- Lichtemissionen durch die Beleuchtungsanlage und den Verkehr

Entwurf

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplans die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen. Dabei wird als Ausgangszustand der Zustand vor Bebauung des Plangebiets angenommen (vgl. Punkt 3.1):

4.1.1 Schutzgut Arten- und Biotope

Baubedingte Auswirkungen:
Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen für Pflanzen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der Geltungsbereich während Bautätigkeiten teilweise verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Durch die Bauarbeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen z. B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten.
Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die Inanspruchnahme der vorhandenen Brach- und Wiesenflächen sowie der Gehölzbestände in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha. Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die bauliche Entwicklung und die Erschließungsflächen kommt es im Zuge des Baus zu einem Totalverlust dieser Flächen.
Der Verlust ist besonders aufgrund der Flächengröße als erheblich einzuschätzen und der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb ist im Schutzgut Arten und Biotope ein plangebietsexterner Ausgleich in einem möglichst räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet herzustellen.
Gesamtprognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Im Zuge des Betriebs (also im Falle des ordnungsgemäßen Betriebs nach Aufsiedlung durch Gewerbebetriebe) kann es grundsätzlich zu Havarien oder Fehlnutzungen mit Auswirkungen auf die vorhandenen Biotope kommen.
Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Artenschutz

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen (vgl. Kap. 8.1).

Biotopverbund

Baubedingte Auswirkungen:
Die Beeinträchtigung von Lebensräumen im Umfeld des Planungsgebietes durch Baulärm und Stäube sind gering und zeitlich begrenzt.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die Bebauung erfolgt kein Eingriff in die Kernflächen, Kern- oder Suchräume des Biotopverbunds.

Entwurf

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich
Betriebsbedingte Auswirkungen:
Auswirkungen über das Plangebiet auf die umliegenden für den Biotopverbund relevante Biotopstrukturen werden nicht gesehen.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

4.1.2 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen:
Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorrübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wiedereingebaut. Dabei sind die einschlägigen Richtlinien wie z.B. vom Umweltministerium Baden-Württemberg; aus der Reihe Luft, Boden, Abfall „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.
Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert. Da es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Böden um verdichtungsempfindliche, tonige Böden handelt, können bleibende Beeinträchtigungen jedoch nicht vollständig vermieden werden.
Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.
Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Im Zuge der Überplanung werden unter Ansatz einer kompletten Vollausnutzung der im Bauleitplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,8) insgesamt maximal 1,2 ha an mittelwertigen Bodenstrukturen durch bauliche Anlagen (Überbauung, private und öffentliche Erschließungsanlagen) in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Flächen besteht in der Folge ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung, welche durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen definitiv nicht ausglichen werden kann. Insofern sind die erheblichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden auch weder plangebietsintern noch plangebietsextern ausgleichbar.
Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel, einerseits anfallenden Oberboden entsprechend wiederzuverwenden und durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich indirekt auch zu Verbesserungen im Schutzgut Boden beizutragen.
Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Im Zuge der anlagenbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der gewerblichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Entwurf

4.1.3 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen:
Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet, einschlägige Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Eingriffe in das Grundwasser bzw. den Aquifer werden baubedingt nicht verursacht.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:
In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen und es bestehen keine Eingriffe in festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hochwasserrisikomanagements.
Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen ergeben sich jedoch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktion als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen in gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden (vgl. oben). Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb dennoch als erheblich zu bewerten. Im Hinblick auf den Ausgleich ergeben sich ebenso die gleichen Prämissen wie beim Schutzgut Boden.
Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Abwasser wird über bestehende Mischwasserkanäle an die Ortskanalisation angeschlossen und der Kläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert oder über bestehende Regenwasserkanäle in den Vorfluter geleitet. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen.
Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der gewerblichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt und in Bezug auf die Grundwasserneubildung die Filter- und Pufferfunktion des Bodens beeinträchtigt wird.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

4.1.4 Schutzgut Klima / Klimaschutz / Klimaschutzfolgenanpassung

Baubedingte Auswirkungen:
Die vorübergehende Inanspruchnahme der klimarelevanten Flächen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der Geltungsbereich während Bautätigkeiten teilweise verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen. Um dies zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Entwurf

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die bauliche Weiterentwicklung wird das vorhandene Offenlandklimatop in Anspruch genommen. Die Flächen haben allerdings nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der Siedlungslagen. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Begrünung des Plangebiets können die Eingriffswirkungen zudem minimiert werden.
Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für Gewerbe werden sich Gesamtbelastungen der Luft je nach Betriebsstruktur und Verkehrsauswirkungen in einem der Gebietscharakteristik entsprechendem Maße erhöhen. Die Entstehung oder Förderung eines Hotspots im Hinblick auf die Luftreinhalteproblematik ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand jedoch nicht zu erwarten.
In der Summe sind aufgrund der Lage und der Kleinteiligkeit des Plangebiets die Eingriffswirkungen als nicht erheblich abzuschätzen.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung ermöglicht der Bauleitplan über seine Festsetzungen einerseits die Option der Nutzung regenerativer Energien über die Dachflächen. Zudem werden Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen getroffen, die zu einer grünordnerischen Strukturierung und damit auch zu Beschattungen, Erhöhung der Feuchteregulierung und Klimamelioration beitragen.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen:
Durch die baulichen Tätigkeiten wird der vorhandene Freiraum vorübergehend visuell gestört und beeinträchtigt, wobei nachhaltige Auswirkungen nicht verursacht werden. Die Veränderung der baulichen Silhouette wird den anlagebedingten Auswirkungen zugeordnet.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets führt zu einem Herausrücken des Siedlungsrandes in Richtung Südwesten, was vor allem im Nahbereich wahrnehmbar sein wird.
Das Plangebiet ist jedoch bereits vorgeprägt durch die vorhandene Bebauung und die angrenzenden Verkehrstrassen. Die im Bebauungspplan festgesetzten Pflanzgebote zielen zudem darauf ab, eine grünordnerische Einbindung zu erlangen. Dazu wird im Süden, Westen und Nordwesten eine Randeingrünung auf privaten Grünflächen vorgesehen.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen
Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Entwurf

4.1.6 Schutzgut Mensch / Erholung

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bebauung des Gebiets und dem Ausbau der Erschließungsanlagen sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Gewerbegebieten typischen Umfang. Erhebliche Beeinträchtigungen der Siedlungslagen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die bauliche Entwicklung werden keine für die siedlungsnahe Erholungsnutzung relevanten Angebotsstrukturen in Anspruch genommen.
Die vorhandene, an das Plangebiet angrenzende Wegeverbindung bleibt erhalten.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch Lärmemissionen gegenüber dem bestehenden und dem neu entstehenden städtebaulichen Umfeld. Nach dem Ergebnis der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dröscher, Tübingen, Stand Entwurf 22.12.2021) sind jedoch keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft (gewerbliche Nutzungen mit vereinzelten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) durch gewerbliche Schalleinwirkungen zu befürchten.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu sehen.

4.1.8 Fläche / Landwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt 1,54 ha in Anspruch genommen werden. Mit Blick auf das Schutzgut „Fläche“ als nicht vermehrbare Ressource ergeben sich grundsätzlich erhebliche Eingriffswirkungen.
Da die Fläche jedoch in der Ausgangssituation nicht landwirtschaftlich genutzt wurde, ist folglich auch keine konkrete Betroffenheit eines landwirtschaftlichen Betriebs und damit kein erheblicher Eingriff in die landwirtschaftlichen Belange festzustellen.

Entwurf

4.1.9 Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen wird im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.
Im Hinblick auf die Lärmemissionen ausgehend von den umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie dem Schienen- und Straßenverkehrs auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen definiert (vgl. Punkt 8.2)

Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Schadstoffe, Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die Errichtung der Erschließungsstraße und die Entwicklung privater Gebäude und Freiflächen werden jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. Ebenso wird durch den Betrieb wie auch durch die zu erwartenden gewerblichen Verkehre eine Erhöhung der Abgasemissionen und weiterer Schadstoffe (Feinstaub, Abrieb etc.) zu erwarten sein, die sich aber in einem für den festgesetzten Gebietscharakter normalen Maß bewegen werden.

4.1.10 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der gewerblichen Nutzung müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz in der Robert-Bosch-Straße.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

Entwurf

4.1.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.
Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Bundesstraße B 14 und der Kreisstraße K 1079.
Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken liegen vor allem im gewerblichen Betrieb auf den Baugrundstücksflächen und den möglicherweise vorhandenen Auswirkungen die umgebende gewerbliche Bebauung.
Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

4.1.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind derzeit nicht zu sehen.

4.1.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Rahmen dessen über den Durchführungsvertrag auch bereits die einzusetzenden Techniken und Stoffe geregelt werden. Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen kaum abschätzbar: Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen (Gebäude sowie Erschließungsanlagen und Infrastrukturanlagen) werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Entwurf

5. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (Punkt 2c Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

5.1 Schutzgut bezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurden im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (jeweils mit Verweis auf die Schutzgutfunktion) vorgenommen:

- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen GRZ *(Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope)*
- Definition der maximalen Gebäudehöhe *(Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima)*
- Maßgaben zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Flächen *(Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima)*
- Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen *(Schutzgüter Wasser, Boden, Klima)*
- Maßgaben zum Verbot unbeschichteter Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink *(Schutzgut Wasser)*
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern *(Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild)*
- Maßgaben zur Unzulässigkeit des Waschens und Wartens von Fahrzeugen innerhalb des Plangebietes im Freien *(Schutzgut Wasser)*
- Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten *(Schutzgut Arten und Biotope)*
- Ausschluss von reflektierenden, spiegelnden und polierten Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung *(Schutzgut Landschaftsbild)*
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestalt von Werbeanlagen *(Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild)*
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen *(Schutzgut Landschaftsbild)*
- Maßgaben zu Abgrabungen und Stützmauern *(Schutzgut Boden, Siedlungs- und Landschaftsbild)*
- Maßgaben zur Ausführung Niederspannungsfreileitungsnetzes als Kabelnetz *(Schutzgut Landschaftsbild)*

Entwurf

5.2 Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden folgende plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen im Zuge von **Pflanzgeboten** vorgesehen:

- **Einzelpflanzgebot**

  Das Pflanzgebot für Einzelbäume hat zum Ziel, eine Einbindung der gewerblichen Bebauung Richtung Nordwesten zu erreichen.
  Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.

- **Einzelpflanzgebote für Parkierungsanlagen**

  Das Pflanzgebot für Parkierungsanlagen hat zum Ziel, eine grünordnerische Einbindung der entstehenden Stellplätze und eine Beschattung von versiegelten Stellplatzflächen im Kontext des Ziels der Klimaanpassung zu erreichen.
  Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.

- **Pflanzgebot 1**

  Das flächige Pflanzgebot 1 hat zum Ziel, eine Einbindung der gewerblichen Bebauung zu den angrenzenden Straßenräumen zu erreichen.
  Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.

Übernahme der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan

Die oben dargestellten und von Seiten der Grünordnungsplanung vorgesehenen Maßnahmen wurden vollinhaltlich in die textlichen Festsetzungen und die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen und erlangen somit eine Rechtsverbindlichkeit.

Entwurf

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein näherungsweiser Vergleich zwischen den quantitativen Wertigkeiten des Bestands und dem Zustand nach Umsetzung der Planung hergestellt. Für die Teilfläche des Plangebiets, für die bereits Planungsrecht vorhanden ist (vgl. Punkt 1.3, Abbildung 2), werden die Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans als Grundlage für die Bestandbewertung herangezogen. Für die unbeplante Teilfläche wird der Bewertung der Bestandzustand vor Beginn der Bebauung zugrunde gelegt.

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökokonto-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Die Biotopbewertung wurde hierbei anhand des Datenschlüssels (Biotoptypen-Differenzierung) vorgenommen.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der **Bestandsbilanzierung:**

- Die Flächen mit vorhandenem Planungsrecht werden nach Code 60.10 mit 1 Wertpunkt bilanziert, dabei wird von einer Vollausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,8 ausgegangen. Für die nicht überbaubare Fläche wird eine Bewertung als Freifläche/ Garten (Code 60.60) angenommen.
- Die vorhandene Wendeanlage wird als vollbefestigte öffentliche Erschließungsfläche (Code 60.21) bewertet.
- Die Brachfläche wird zu einem Anteil von 75 % als Pionier und Ruderalvegetation (Code 35.60) und zu 25 % als Schotterfläche (Code 60.23) bilanziert.
- Die innerhalb und am Rand der Brachfläche vorhandenen Gehölze werden je nach Ausprägung als Einzelbäume (Code 45.30), Feldhecken (Code 41.22) und Feldgehölz (Code 41.10) eingestuft.
- Die Fläche im Südosten angrenzend an die B 14 wird als grasreiche Ruderalvegetation (Code 35.64) sowie als Gestrüpp (Code 43.10) eingeordnet.
- Die Grünlandfläche im Südwesten wird als Fettwiese mittlerer Standorte (Code 33.41) bewertet.

Anmerkungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der **Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung:**

- Die von Bauwerken bestandenen Flächen werden analog Code 60.10 bilanziert. Dabei wird von einer Vollausnutzung der festgesetzten maximalen GRZ ausgegangen.
- Die innerhalb des Gewerbegebiets entstehenden privaten Grünflächen (Betriebsfreiflächen) werden als Gärten (Code 60.60) eingestellt.
- Die vollbefestigten öffentlichen Erschließungsflächen werden nach Code 60.21 bilanziert.
- Die im Zuge der Randeingrünung nach Westen und Süden (Pfg 1) entstehenden Gehölzflächen werden als Feldhecke (Code 41.22) bilanziert.
- Eingrünung im Nordwesten wird als Grünfläche nach Code 60.50 mit einer Baumreihe (Code 45.10) bewertet.

Entwurf

Abb.: Ausgangszustand Schutzgut Arten und Biotope

Abb.: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope

Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Tabelle im Anhang).

Dabei ergibt sich folgendes Ergebnis:

Bilanzierung Bestandszustand:	170.821 Wertpunkte
Bilanzierung Planungszustand:	61.112 Wertpunkte
Defizit im Vergleich zum Bestand:	**- 109.709 Wertpunkte**

In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope ein Defizit verbleibt, welches quantitativ über plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren ist.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zu der naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert.

Die Grunddaten für die Einstufung der Böden stammen für den südlichen Teil des Plangebiets aus der Bodenschätzung. Für den nördlichen Teilbereich liegen aufgrund der Siedlungslage sowie der früheren Nutzung als Lagerplatz keine konkreten Aussagen zu Bodentypen und Bodenwerten vor. Aus der Bodenkarte (BK50, LGRB 2022) kann aus den bodenkundlichen Einheiten der Umgebung abgeleitet werden, dass es sich bei den Böden um Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus Gipskeuper-Fließerde, Mergelstein- und Tonsteinzersatz handelt (vgl. Punkt 3.1.3), die Bodenfunktionen mit mittlerer Bewertung aufweisen.

Bei der Bilanzierung des Bestandszustandes wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope für die Teilfläche, für die bereits Planungsrecht vorhanden ist (vgl. Punkt 1.3, Abbildung 2), die Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans als Grundlage für die Bestandbewertung herangezogen.
Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde ebenso von einer Vollausnutzung der festgesetzten GRZ ausgegangen. Die nicht überbaubaren Teile des Plangebiets wurden entsprechend ihres Ausgangszustands bilanziert. Dabei wurde ein Abschlag von 10 % für Beeinträchtigungen durch eine vorübergehende Inanspruchnahme während der Bauzeit (z.B. Baustelleneinrichtungsflächen etc.) berücksichtigt.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt **-92.097 Ökopunkten** zu konstatieren.

Dieses Kompensationsdefizit ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar und ist schutzgutübergreifend über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren.

Entwurf

Abb.: Ausgangszustand Schutzgut Boden

Abb.: Planungszustand Schutzgut Boden

6.3 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 201.806 Ökopunkten (109.709 Ökopunkte aus Schutzgut Arten und Biotope, 92.097 Ökopunkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch plangebietsexterne Maßnahmen.

Dazu wird dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Gärtringen zugeordnet:

- Ökokontomaßnahme 17 Krebsbachaue „Kiebitz-Programm“

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Bestandssiedlungsfläche, eine Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich erfolgt nicht. Der Bebauungsplan verfolgt dagegen das Ziel für das bereits überwiegend bebaute Gebiet die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine zukünftige, geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.
Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen-Ehningen im Jahr 2004 wurde die Darstellung des Plangebiets („Öfele, Flst. 1330 ff.“) bereits in gewerbliche Baufläche geändert. Eine Prüfung alternativer Standorte anhand städtebaulicher, infrastruktureller und landschaftsplanerischer Kriterien ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Erschließungsstruktur und der vorhandenen Bebauung werden auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gesehen. Es werden zudem grünordnerische Maßnahmen vollzogen, um den Standort gegenüber den angrenzenden Straßenräumen möglichst gut einzubinden.

8. Fachgutachten

8.1 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand März 2022) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand November 2022) erstellt.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Ergebnis (Auszug aus der saP):

Im Geltungsbereich des Bebaungsplans wurden Zauneidechsen (Lacerta agilis, FFH-Anh. IV) nachgewiesen (vgl. Kap. 3.1). Auch im Umfeld des Gebiets sind individuenreiche Vorkommen der Art zu erwarten. Der Vorhabensbereich selber bietet keine geeigneten Habitatflächen für die Zauneidechse.
Das Regenrückhaltebecken westlich des Vorhabens wird von der Wechselkröte (Bufotes viridis) als Laichgewässer genutzt (vgl. Kap. 3.2). Sommerlebensräume im Umfeld des Gewässers können nicht ausgeschlossen werden und erstrecken sich möglicherweise bis in das Plangebiet.
Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen die Stellung eines Reptilien- und Amphibienschutzzaunes sowie die Kontrolle des eingezäunten Bereichs vor Baubeginn mit mehreren Begehungen vor (vgl. Kap. 5.2.1). Ferner werden Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Minimierung raumwirksamer Lichtemissionen erforderlich (vgl. Kap. 5.2.2 und 5.2.3). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind nicht notwendig.
Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu überwachen (vgl. Kap. 5.5). Verbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbot) werden nach bisheriger Kenntnis bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen nicht verletzt.

Auf die Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Entwurf

8.2 Immissionsschutz

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dröscher, Tübingen, Stand Entwurf 22.12.2021).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet Schallimmissionen des Straßenverkehrs, des Schienenverkehrs und der umliegenden gewerblichen Bauflächen ausgesetzt ist. Es sind deshalb Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm erforderlich. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Entwurf

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, welcher auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotope) aufbaut und damit eine Kongruenz in den Bewertungsmaßstäben beinhaltet.
Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Bestandssituation basiert auf eigenen Vor-Ort-Erhebungen, sowie auf historischen Luftbildern und den Unterlagen des Bebauungsplanvorentwurfs aus dem Jahr 2000.

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Öfele“, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dröscher, Tübingen, Stand Entwurf 22.12.2021

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand März 2022

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand November 2022

9.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind dennoch im grünordnerischen Fachbeitrag überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten plangebietsinternen Flächen wird durch die Gemeinde Gärtringen erstmalig 1 Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Das Monitoring besteht in Abstimmung mit der Fachbehörde aus einer Abprüfung des Zielerreichungsstandes nach 5 und 15 Jahren.

Entwurf

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Mit dem **Bebauungsplan „Öfele“** soll planungs- und bauordnungsrechtlich eine bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets abgesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Gewerbegebiet fest, definiert Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und trifft grünordnerische Aussagen.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Arten und Biotope sowie im Schutzgut Boden und damit in der Relevanz auch im Schutzgut Wasser, durch die Inanspruchnahme der vor der Bebauung ungenutzten Brachfläche festzustellen.
Die Eingriffswirkungen in die übrigen Schutzgüter sind letztlich untergeordnet und können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemildert bzw. eingegrenzt werden.

Zur Definition der naturschutzrechtlichen Kompensation wurde im Zuge des Umweltberichts eine quantitative Bilanzierung der Eingriffssituation vorgenommen. Dabei ist festzustellen, dass sich ein Kompensationsdefizit in der Bilanzierung ergibt. In diesem Zuge wird zur Kompensation dem Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Gärtringen zugeordnet.
Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation liegt ein Gutachten vor mit Empfehlungen zur Vermeidung der Gefährdung von geschützten Arten.

Stuttgart, den 10.11.2022

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Entwurf

Anlagen zum Umweltbericht

(jeweils mit Stand 10.11.2022)

- Anlage 1: Bilanzierungstabelle Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 2: Plandarstellung des Ausgangszustands Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 3: Plandarstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 4: Bilanzierungstabelle Schutzgut Boden
- Anlage 5: Plandarstellung des Ausgangszustands Schutzgut Boden
- Anlage 6: Plandarstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Boden

Der Begründung bzw. dem Umweltbericht beiliegende Fachgutachten:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Öfele“, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dröscher, Tübingen, Stand Entwurf 22.12.2021
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand März 2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand November 2022

Entwurf

Anlage 1

Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)
Gemeinde Gärtringen: Bebauungsplan "Öfele"

Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung Bestand (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)

Nr.	Code	Biotoptyp	Grundwert	Faktor	Biotopwert	Fläche (qm)	Bilanzwert	Flächenanteil
1	60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen unter Vollausnutzung der GRZ (0,8)	1	1	1	484	484	2,86%
2	60.60	Freiflächen der Gewerbegrundstücke (gärtnerisch gestaltet)	6	1	6	121	726	0,71%
3	60.21	Erschließungsflächen, voll versiegelt	1	1	1	941	941	5,56%
4	60.23	Schotterflächen	2	1	2	2.268	4.536	13,39%
5	35.60	Pionier- und Ruderalvegetation	11	1	11	6.803	74.833	40,18%
6	35.64	Grasreiche Ruderalvegetation	11	1	11	1.057	11.627	6,24%
7	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1	13	2.316	30.108	13,68%
8	41.10	Feldgehölz	17	1	17	1.378	23.426	8,14%
9	41.22	Feldhecke	17	1	17	988	16.796	5,84%
10	43.10	Gestrüpp	9	1	9	576	5.184	3,40%
11	45.30	Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp (35.60): 6 Bäume x 60cm StU x 6 Wertpunkte	6	1	6		2.160	
		Summe				**16.932**	**170.821**	**100,00%**

Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung Planung (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)

Nr.	Code	Biotoptyp	Grundwert	Faktor	Biotopwert	Fläche (qm)	Bilanzwert	Flächenanteil
1	60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen unter Vollausnutzung der GRZ (0,8)	1	1	1	10.386	10.386	61,34%
2	60.60	Freiflächen der Gewerbegrundstücke (gärtnerisch gestaltet)	6	1	6	2.597	15.582	15,34%
3	60.21	Erschließungsflächen, voll versiegelt	1	1	1	1.414	1.414	8,35%
4	41.22	Feldhecke (Pflanzgebot Pfg 1)	14	1	14	2.263	31.682	13,37%
5	60.50	Kleine Grünfläche	4	1	4	272	1.088	1,61%
6	45.10	Baumreihe auf geringwertigem Biotoptyp (60.50): 3 Bäume x 40cm StU x 8 Wertpunkte	8	1	8		960	
		Summe				**16.932**	**61.112**	**100,00%**
						Bilanz	**-109.709**	**Wertpunkte**

Stand 10.11.2022

Gemeinde Gärtringen

Bebauungsplan
"Öfele"

Bilanzierung
Schutzgut Arten und Biotope
Bestandssituation

Plandarstellung
Stand 10.11.2022

Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel I Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Gemeinde Gärtringen

Bebauungsplan
"Öfele"

Bilanzierung
Schutzgut Arten und Biotope
Planungszustand

Plandarstellung
Stand 10.11.2022

Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel I Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Anlage 4

Gemeinde Gärtringen: Bebauungsplan "Öfele" - Bilanzierung Schutzgut Boden

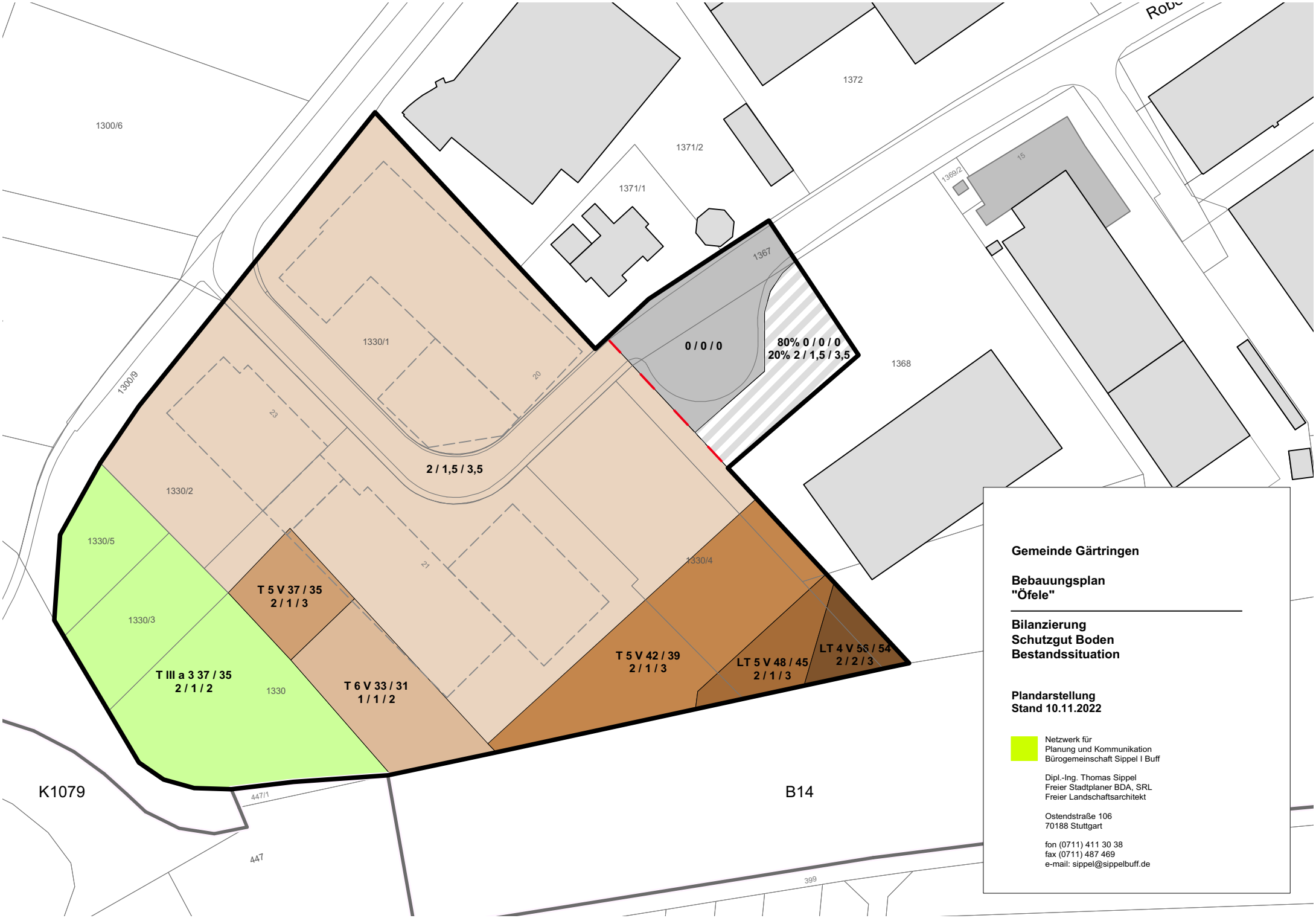
Beurteilungsbasis LUBW Heft 23, 2010 / Heft 24, 2012

		Bewertungsklasse			Bewertungsklasse					
		vor dem Eingriff BvE			nach dem Eingriff BnE			Durchschnitt		x 4 Ökopunkte
Ausgangszustand	**Fläche (F) in qm**	**NB**	**AW**	**FP**	**NB**	**AW**	**FP**	**Bodenwerteinheiten**	**Bodenwerteinheiten (BWE)**	**Summe**
Pararendzina aus Gipskeuper-Fließerde	9.570	2	1,5	3,5				2,333	22.327	89.307
T III a 3 37 / 35	2.567	2	1	2				1,666	4.277	17.106
T 5 V 37 / 35	400	2	1	3				2	800	3.200
T 6 V 33 / 31	787	1	1	2				1,333	1.049	4.196
T 5 V 42 / 39	1.464	2	1	3				2	2.928	11.712
LT 5 V 48 / 45	353	2	1	3				2	706	2.824
LT 4 V 56/ / 54	245	2	2	3				2,333	572	2.286
Öffentliche Erschließungsflächen, vollversiegelt	941	0	0	0				0	0	0
Überbaubare Grundstücksflächen unter Vollausnutzung der GRZ (0,8)	484	0	0	0				0	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 2/1,5/3,5)	121	2	1,5	3,5				2,333	282	1.129
Summe Bestand	**16.932**								**32.940**	**131.762**
Zustand nach Planung										
Überbaubare Grundstücksflächen unter Vollausnutzung der GRZ (0,8)	10.386				0	0	0	0	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 2/1,5/3,5) *	1.867				2	1,5	3,5	2,333	4.356	15.681
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 2/1/2) *	340				2	1	2	1,666	566	2.039
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 2/1/3) *	263				2	1	3	2	526	1.894
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 1/1/2) *	122				1	1	2	1,333	163	585
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 2/2/3) *	6				2	2	3	2,333	14	50
Öffentliche Erschließungsflächen, vollversiegelt	1.414				0	0	0	0	0	0
Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 2/1,5/3,5)	368				2	1,5	3,5	2,333	859	3.434
Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 2/1/2)	867				2	1	2	1,666	1.444	5.778
Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 1/1/2)	179				1	1	2	1,333	239	954
Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 2/1/3)	903				2	1	3	2	1.806	7.224
Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 2/2/3)	217				2	2	3	2,333	506	2.025
Summe Planung	**16.932**								**10.479**	**39.665**
									Bilanz	**-92.097**

* Abschlag wegen vorübergehender Inanspruchnahme während der Bauphase (BWE - 10%)

Legende:
BvE = Bewertungsklasse vor Eingriff
BnE = Bewertungsklasse nach Eingriff
WE = Werteinheiten
BWE = Bodenwerteinheiten
NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

Stand 10.11.2022



Gemeinde Gärtringen

Bebauungsplan
"Öfele"

Bilanzierung
Schutzgut Boden
Bestandssituation

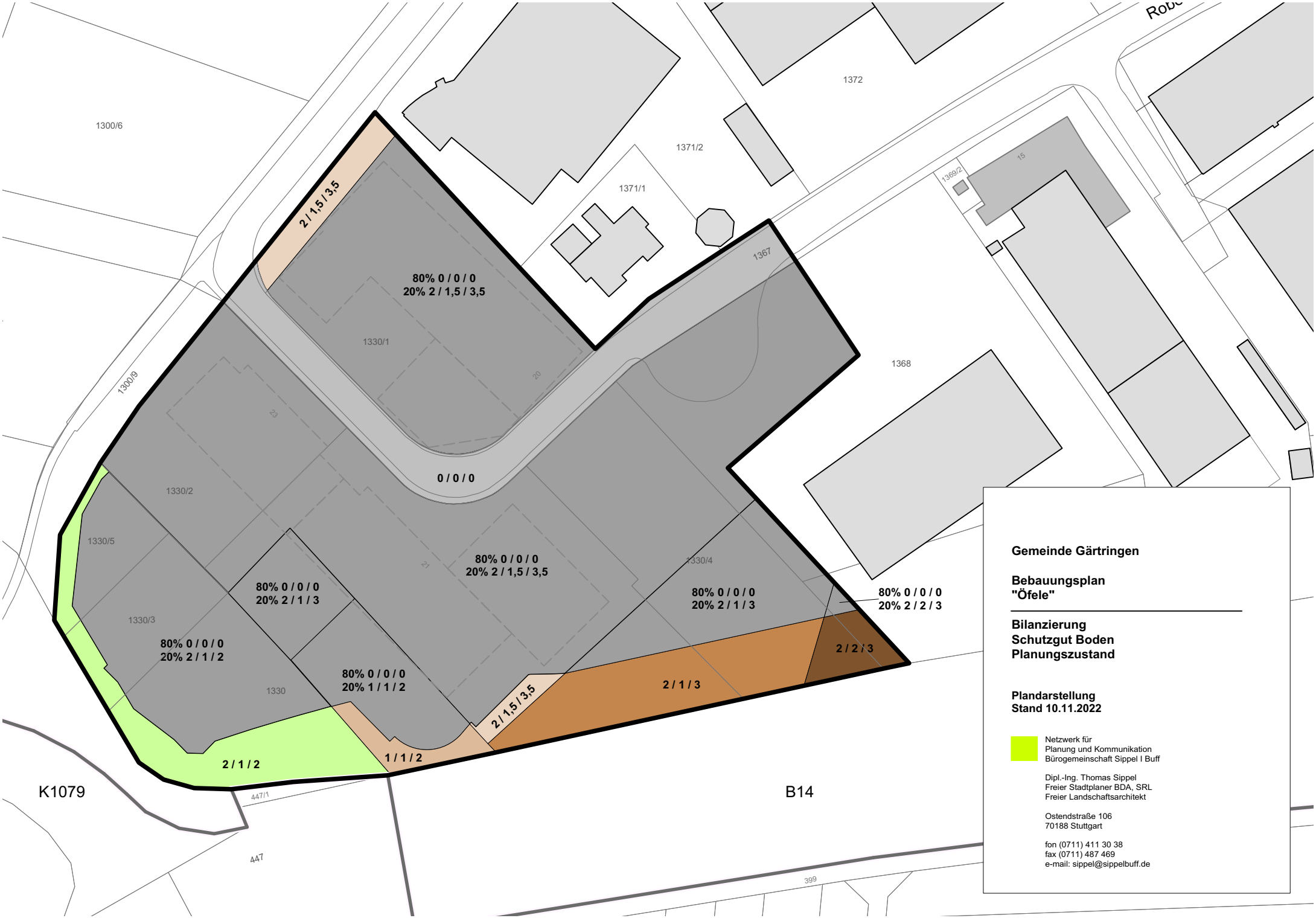
Plandarstellung
Stand 10.11.2022

Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel I Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de



Gemeinde Gärtringen

Bebauungsplan
"Öfele"

Bilanzierung
Schutzgut Boden
Planungszustand

Plandarstellung
Stand 10.11.2022

Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel I Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de