



Gemeinde Ostelsheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“

Umweltbericht

Stand 05.06.2023



**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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Abbildungsverzeichnis | 1 |
| 1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 2 |
| 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans | 2 |
| 1.2 Lage des Plangebiets..... | 3 |
| 1.3 Art und Umfang des Vorhabens | 4 |
| 2. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 5 |
| 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)..... | 11 |
| 3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Beschreibung anhand der Schutzgüter), Anlage 1 Nr. 2a BauGB..... | 11 |
| 3.1.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund | 11 |
| 3.1.2 Boden | 12 |
| 3.1.3 Wasser..... | 12 |
| 3.1.4 Klima / Luft..... | 12 |
| 3.1.5 Landschafts- und Ortsbild | 12 |
| 3.1.6 Mensch und Erholung | 12 |
| 3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter | 13 |
| 3.1.8 Landwirtschaft..... | 13 |
| 3.1.9 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter..... | 14 |
| 3.1.10 Wechselwirkungen | 15 |
| 3.1.11 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung | 15 |
| 4. Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten nachteiligen Auswirkungen, Punkt 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)..... | 16 |
| 4.1 Vorgesehene schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 16 |
| 4.2 Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen | 17 |
| 5. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 18 |
| 5.1 Arten und Biotope / Artenschutz..... | 19 |
| 5.2 Biotopverbund..... | 20 |
| 5.3 Boden | 20 |
| 5.4 Wasser..... | 21 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 5.5 | Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels..... | 22 |
| 5.6 | Landschafts- und Ortsbild | 23 |
| 5.7 | Mensch und Erholung | 24 |
| 5.8 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 24 |
| 5.9 | Fläche / Landwirtschaft | 24 |
| 5.10 | Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen | 25 |
| 5.11 | Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung | 25 |
| 5.12 | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen) | 26 |
| 5.13 | 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..... | 26 |
| 5.14 | Eingesetzte Techniken und Stoffe..... | 27 |
| 6. | Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung..... | 27 |
| 6.1 | Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope) | 27 |
| 6.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden) | 30 |
| 6.3 | Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen..... | 32 |
| 7. | Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 33 |
| 8. | Zusätzliche Angaben | 35 |
| 8.1 | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)..... | 35 |
| 8.2 | Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben..... | 36 |
| 8.3 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 36 |
| 9. | Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 37 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets (unmaßstäblich)..... | 3 |
| Abb. 3: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Ausschnitt) | 6 |
| Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan | 7 |
| Abb. 4: Geplante Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren | 8 |
| Abb. 5: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2022)..... | 9 |
| Abb. 6: Vermessung Biotopbereich, Stand 28.07.2021 | 9 |
| Abb. 6: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2022)..... | 10 |
| Abb. 8: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2017) | 13 |
| Abb. 9: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2017)..... | 14 |
| Abb. 7: Bestandssituation Schutzgut Arten und Biotope | 28 |
| Abb. 8: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope | 29 |
| Abb. 9: Bestandssituation Schutzgut Boden | 30 |
| Abb. 10: Planungszustand Schutzgut Boden | 31 |

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

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

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.

Bereits seit mehreren Jahren existiert in der Gemeinde Ostelsheim für die Bevölkerung kein ausreichendes Nahversorgungsangebot mehr und die Bevölkerung ist gezwungen, für den täglichen Einkauf in die Nachbargemeinden zu fahren. Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die geplante Etablierung eines Nahversorgers am östlichen Ortseingang der Gemeinde Ostelsheim nördlich der L 183 / Stuttgarter Straße. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Ostelsheim ist dabei die Sicherung der Nahversorgung und die planungsrechtliche Steuerung einer dem Standort angemessenen baulichen Entwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett wird im Parallelverfahren geändert (punktuelle Änderung).

1.2 Lage des Plangebiets

Der Plangeltungsbereich liegt räumlich am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Ostelsheim und wird begrenzt:

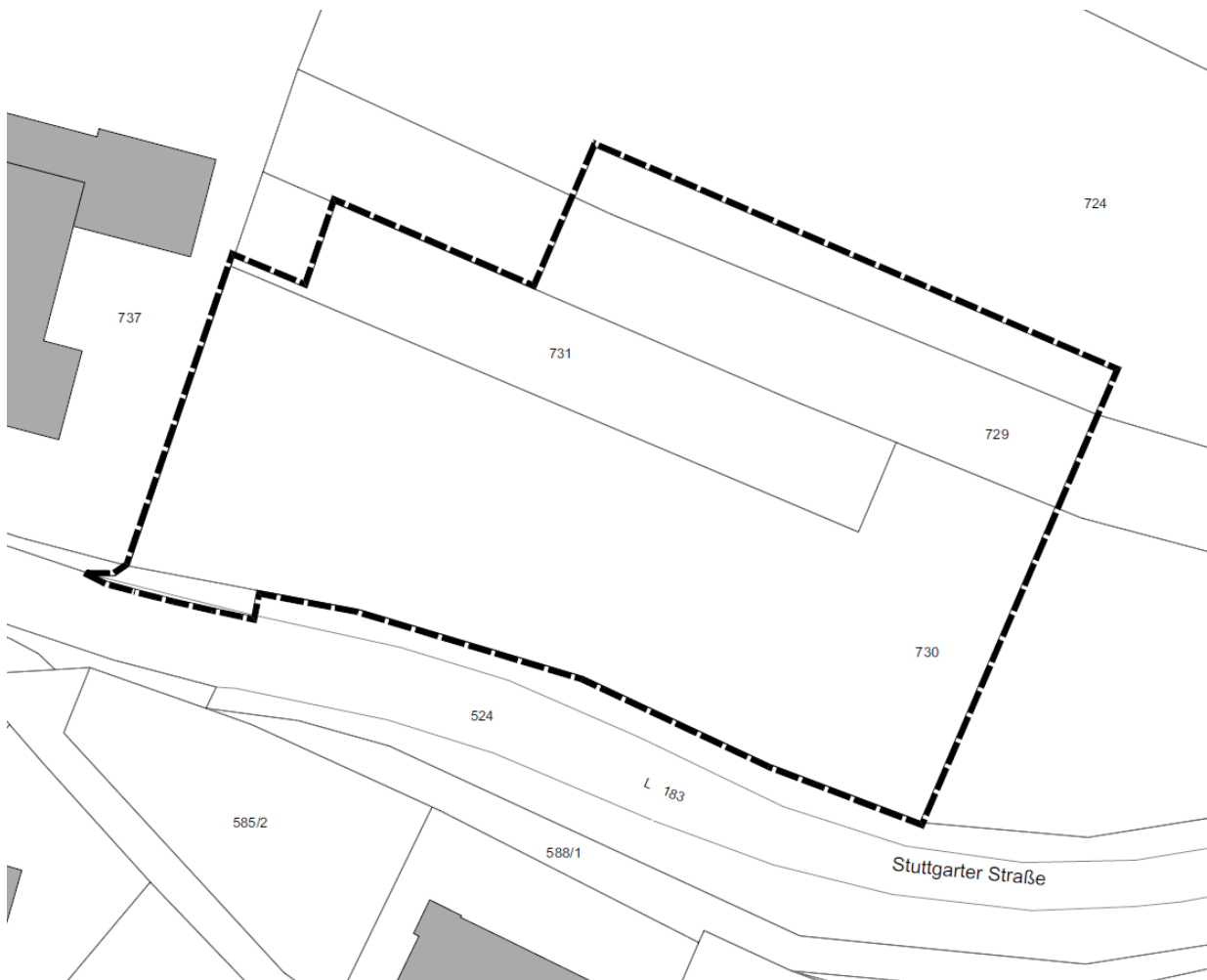
- im Westen durch den bestehenden Getränkemarkt auf Flurstück 737
- im Süden durch den Verlauf der Stuttgarter Straße / L 183
- im Osten durch die landwirtschaftlichen Flächen auf den Flurstücken 724, 729 und 730
- und im Norden durch das vorhandene Feuchtbiotop mit Quelfassung und die landwirtschaftlichen Flächen auf den Flurstücken 724 und 729

Der Plangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,61 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Ostelsheim:

724, 729, 730, 731 und 524

Die Lage und der Umfang des Plangebiets sind der nachfolgenden Abbildung sowie der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen:

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets (unmaßstäblich)



1.3 Art und Umfang des Vorhabens

Grundlage des Bebauungsplans ist eine Planung der Firma Norma für einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit Backshop am östlichen Ortseingang von Ostelsheim. Der Markt soll dabei vom bestehenden Kreuzungspunkt der Stuttgarter Straße mit der nach Süden ausgerichteten Zufahrt zur Firma Kappler erschlossen werden. Hierzu wird der Knoten nach Norden ergänzt und ein hangaufwärts führender Erschließungsstich zum Plateau des Lebensmittelmarktes und der zugeordneten Parkierung geführt.

Von der Firma Norma ist für den Marktstandort ein eingeschossiger Baukörper mit einem aufgestellten Pultdach und vorgelagerten 69 Stellplätzen vorgesehen. Westlich des Marktes sind Fahrradstellplätze geplant.

Kurzbeschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt fest. Entsprechend der vorliegenden Planung von Norma (vgl. Begründung) werden zudem in den Randbereichen private Grünflächen sowie eine Fläche für ein Retentionsbecken und eine Trafostation dargestellt. Der Gehweg im Zufahrtsbereich wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 definiert. Bezüglich der Gebäudehöhen sind für den Markt eine Traufhöhe von maximal 5,90 m und eine Firsthöhe von maximal 8,70 m zulässig.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Bauleitplan als geplantes Vorhaben beansprucht folgende Flächenquantitäten:

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Gesamtplangebietsfläche | ca. 0,61 ha |
| davon... | |
| Sondergebiet (SO) | ca. 0,50 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,01 ha |
| Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) | ca. 0,004 ha |
| Private Grünflächen | ca. 0,09 ha |
| Ver- und Entsorgungsflächen | ca. 0,01 ha |

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

Grundlegende Ziele des Umweltschutzes sind:

Naturschutz:

Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Ausführungsgesetze des Landes Baden-Württemberg, EU-Vogelschutzgesetz, Flora-Fauna-Richtlinie mit Anhängen.

Bodenschutz:

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

Wasserschutz:

Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

Immissionsschutz:

Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

Denkmalschutz:

Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern. Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Regionalplan Nordschwarzwald

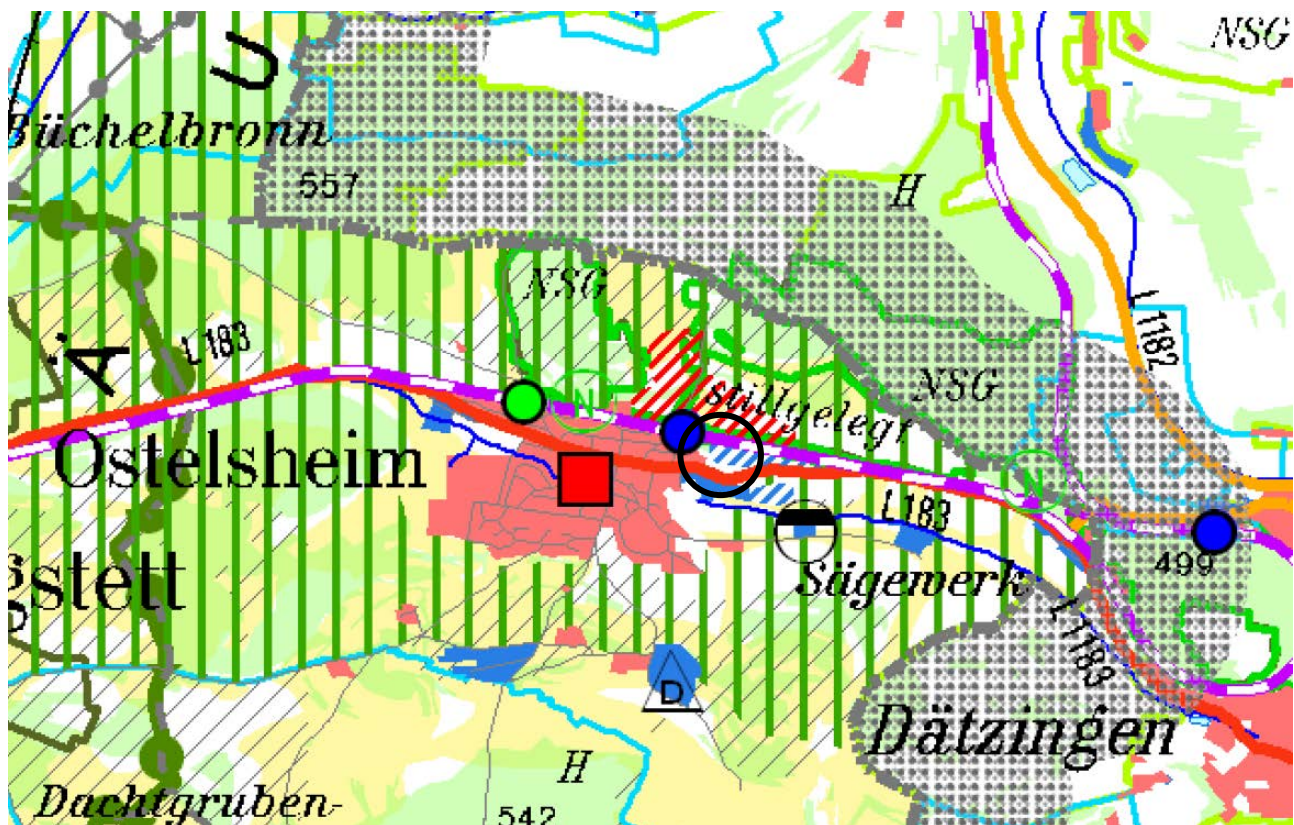
Der Regionalplan 2015 der Region Nordschwarzwald weist Ostelsheim als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion südlich der regionalen Verbindung des Schienenverkehrs (Hermann-Hesse-Bahn zwischen Weil der Stadt und Calw) und entlang der regional bedeutsamen Landesstraße 183 zwischen Althengstett und Grafenau-Dätzingen aus. Funktional ist Ostelsheim im Nahbereich dem Kleinzentrum Althengstett sowie im Mittelbereich dem Mittelzentrum Calw zugeordnet. Ostelsheim befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart außerhalb der Region Nordschwarzwald.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte den Geltungsbereich als geplante gewerbliche Baufläche aus.

Nach Plansatz 2.9.2. des Regionalplans ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind. Dieser Fall liegt in der Gemeinde Ostelsheim und am Standort der geplanten Nahversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Auf die der Anlage beiliegende Auswirkungsanalyse (GMA, Ludwigsburg, Stand 12.09.2022) wird verwiesen.

Abb. 2: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Ausschnitt)



Flächennutzungsplan

Bislang ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett am Standort Benzenäcker nördlich der L 183 und südlich der Bahntrasse eine geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt am östlichen Ortseingang ist jedoch aufgrund der Größe der vorgesehenen Verkaufsfläche die Ausweisung eines Sondergebietsstandortes erforderlich. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan über die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt im Parallelverfahren geändert.

Nördlich des geplanten Standortes des Lebensmittelmarktes kann zudem im räumlichen Kontext zum angrenzenden und in Aufsiedlung befindlichen Wohngebiet Fuchsloch immissionsschutzrechtlich sowieso nur noch ein die Wohnnutzung nicht störendes Gewerbe entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans die zwischen dem geplanten Sondergebiet und der Bahntrasse liegenden Teilflächen als geplante gemischte Bauflächen ausgewiesen werden mit dem städtebaulichen Ziel und der Option, andockend an den Lebensmittelmarkt auch eine wohnbauliche Nutzung entwickeln zu können und den Lebensmittelmarkt damit entsprechend räumlich einzubinden.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

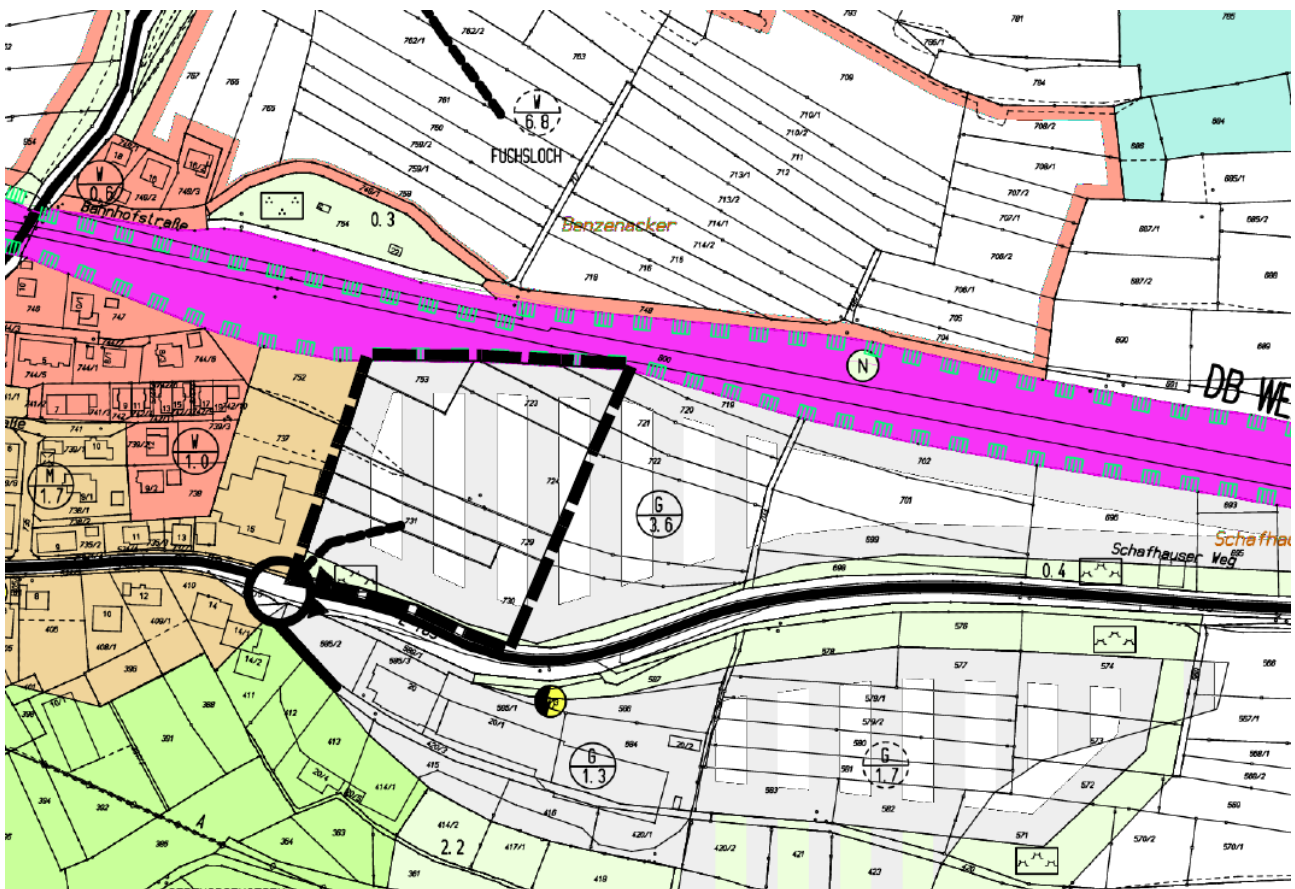
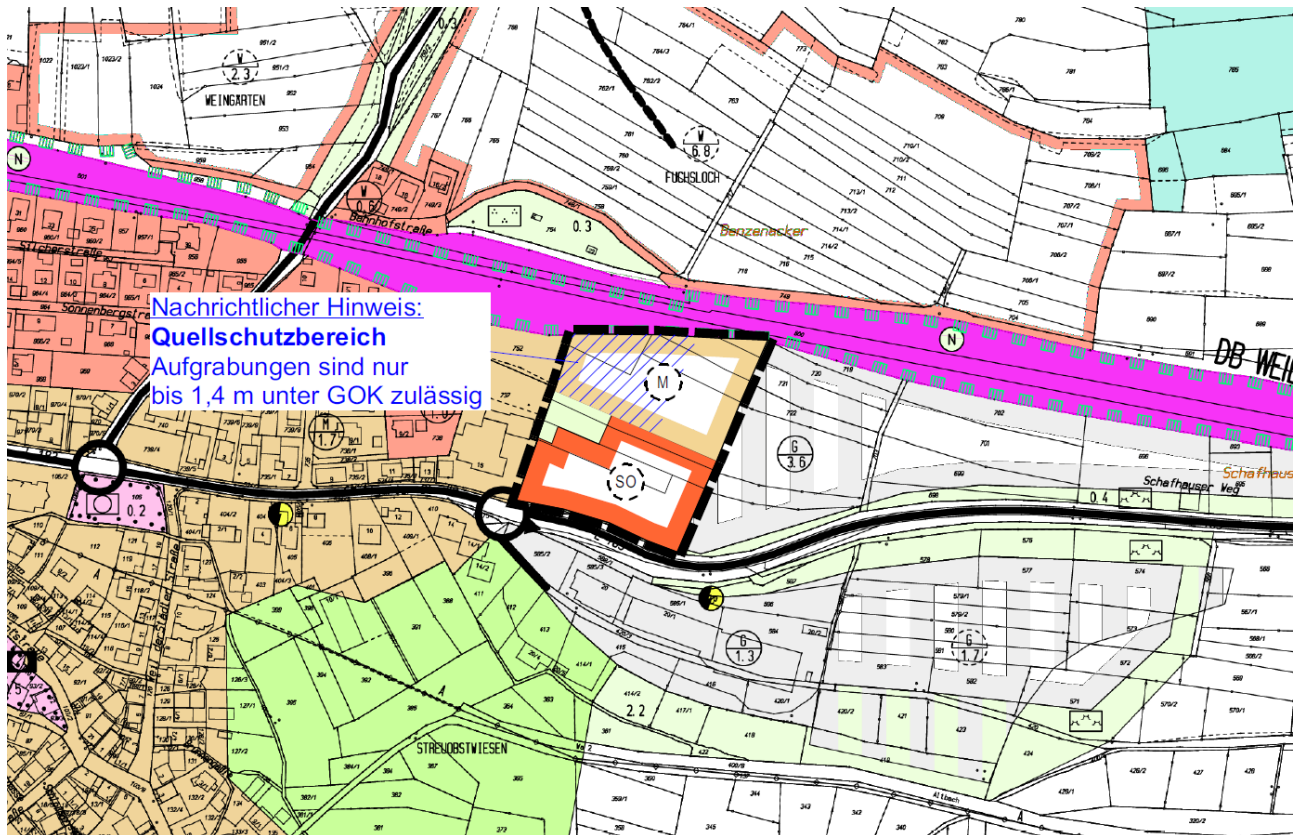


Abb. 4: Geplante Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren



Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Nördlich in einer Entfernung von ca. 50 m befindet sich im Bereich der Bahnlinie das FFH-Gebiet „Gäulandschaft an der Würm“.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Ebenfalls im Bereich der Bahnlinie nördlich des Plangeltungsbereichs befindet sich das Naturschutzgebiet „Hacksberg und Steckental“.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine gesetzlich geschützte magere Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) und ein Teil eines gesetzlich geschützten Streuobstbestands (vgl. Kap. 3.1.1). Der Eingriff erfordert jeweils einen gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich (vgl. Kap. 6.3). Auf Antrag wurde vom Landratsamt Calw, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 27.02.2023 die Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für den Eingriff in die magere Flachlandmähwiese und ebenfalls mit Schreiben vom 27.02.2023 die Genehmigung nach § 33a NatSchG in Verbindung mit § 4 Abs. 7 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) zur Umwandlung eines Teils eines gesetzlich geschützten Streuobstbestandes erteilt.

Im Nordwesten grenzt zudem ein über die Biotopkartierung nicht näher erläutertes Offenlandbiotop an. Es handelt sich hier um ein Feuchtbiotop mit einem Gehölzbestand und sumpfigen Zonen mit einem Rinnsal, welches aus den nördlich angrenzenden Flächen bzw. dem nördlich angrenzenden Bahndamm gespeist wird. Um Planungssicherheit hinsichtlich der konkreten Abgrenzung des Biotopbereichs zu erhalten, wurde das Biotop in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Calw vermessen.

Abb. 5: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2022)



Abb. 6: Vermessung Biotopbereich, Stand 28.07.2021



Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Kernflächen, Kern- oder Suchräumen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund im Offenland (2020).

Abb. 7: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2022)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

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

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und auch keine Hochwassergefahren.

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

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Beschreibung anhand der Schutzgüter), Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Naturräumliche Lage

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Obere Gäue.

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation sind ein Waldgersten-Buchenwald, örtlich auch ein Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald anzusprechen (Potentielle Natürliche Vegetation von Baden-Württemberg, LUBW, Mai 2013).

Topografie

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Hanglage und steigt in Richtung Nord-Osten von ca. 550,5 m ü.NN an der Stuttgarter Straße bis ca. 560 m ü.NN an.

3.1.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Der nördliche Teil des Plangebiets wird ackerbaulich genutzt, im Süden entlang der Stuttgarter Straße befindet sich eine Grünlandfläche, die als FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachlandmähwiese“ anzusprechen ist und nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG gesetzlich geschützt ist. Auf dieser Fläche stehen zudem drei Obstbäume. Diese sind Teil eines nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestands (Baumreihe entlang der Landesstraße). Weitere Gehölze befinden sich auf einem kleinen Wiesenstück östlich des Feuchtbiotops.

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

Zur Codierung der einzelnen Biotoptypen vgl. Kap 2.3 Naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und tabellarische Bilanzierung im Anhang.

3.1.2 Boden

Nach der Bodenkarte (BK50, LGRB 2022) handelt es sich bei den Bodentypen im Plangebiet um mäßig tiefes und tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen am westlichen Rand und Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde im Ostteil. Diese Böden besitzen im Allgemeinen entsprechend Heft 23 LUBW in der Funktion der natürlichen Bodenfruchtbarkeit die Bewertungsklasse 3,5 bzw. 2, in der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf die Bewertungsklasse 3 bzw. 1,5 und in der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe die Bewertungsklasse 2,5 bzw. 3,5. Insgesamt weisen die Böden somit eine mittlere bis hohe Wertigkeit in Bezug auf weitgehend ungestörten Bodenfunktionen auf.

3.1.3 Wasser

Das Plangebiet liegt laut Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit des Mittleren Muschelkalks (Grundwassergeringleiter (GWG)).

Im Plangebiet selbst existieren keine Oberflächengewässer.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein sumpfiger Bereich mit einer nassen Böschung an. Es hat sich hier ein engräumig begrenztes Biotop mit nassliebenden Pflanzen gebildet. Dieses entwässert nach Westen über einen künstlichen Graben in einen am Westrand des Erschließungsgebiets verlaufenden Kanal.

3.1.4 Klima / Luft

Im kleinklimatischen Sinne ist das Plangebiet als Offenlandklimatop mit Kaltluftentstehungspotenzial einzustufen. Aufgrund der Lage und der Flächengröße besitzt es jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Durchlüftung angrenzender Siedlungslagen.

3.1.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bahnlinie im Norden und der Aue des Altbachs im Süden. Der Landschaftsraum ist geprägt durch Acker- und Grünlandnutzung und weist einen offenen Charakter auf, Gehölzstrukturen sind nur vereinzelt vorhanden. Das Plangebiet selbst ist vorbelastet durch die angrenzende Landesstraße und die gewerbliche Bebauung. Aufgrund der Hanglage ist die Fläche von Süden sowohl im Nahbereich als auch aus der Ferne einsehbar.

3.1.6 Mensch und Erholung

Das Plangebiet besitzt in der Ausgangssituation keine Qualitäten zum Aufenthalt und es existieren keine Einrichtungen und Angebote der siedlungsnahen Erholungsnutzung und keine fußläufige Erschließung.

Im Hinblick auf den Aspekt Wohnen befindet sich die nächste Wohnbebauung südlich der Stuttgarter Straße. Nach der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 07.11.2022) sind bei einem bestimmungsgemäßen Betrieb des Marktes jedoch keine Immissionskonflikte zu erwarten.

3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

3.1.8 Landwirtschaft

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Bewertung von landwirtschaftliche Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten kann den Karten der Flurbilanz entnommen werden.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungs-faktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, ist das Plangebiet als Vorrangflur II bewertet. Im Vergleich zur Gesamtgemeinde zeigt sich jedoch, dass diese Kategorisierung faktisch für alle bewerteten Teilräume gleichermaßen gilt.

In der Flächenbilanzkarte ist das Plangebiet zum Teil als Vorrangfläche Stufe I (gute bis sehr gute Böden (Acker-/Grünlandzahl ≥ 60)) und zum Teil als Vorrangfläche Stufe II (mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung) eingeordnet. Im Hinblick auf mögliche Standortalternativen ist festzustellen, dass faktisch alle anderen Außenentwicklungsoptionen mit Siedlungsanbindung ähnliche Bodenbonitäten aufweisen.

Abb. 8: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2017)

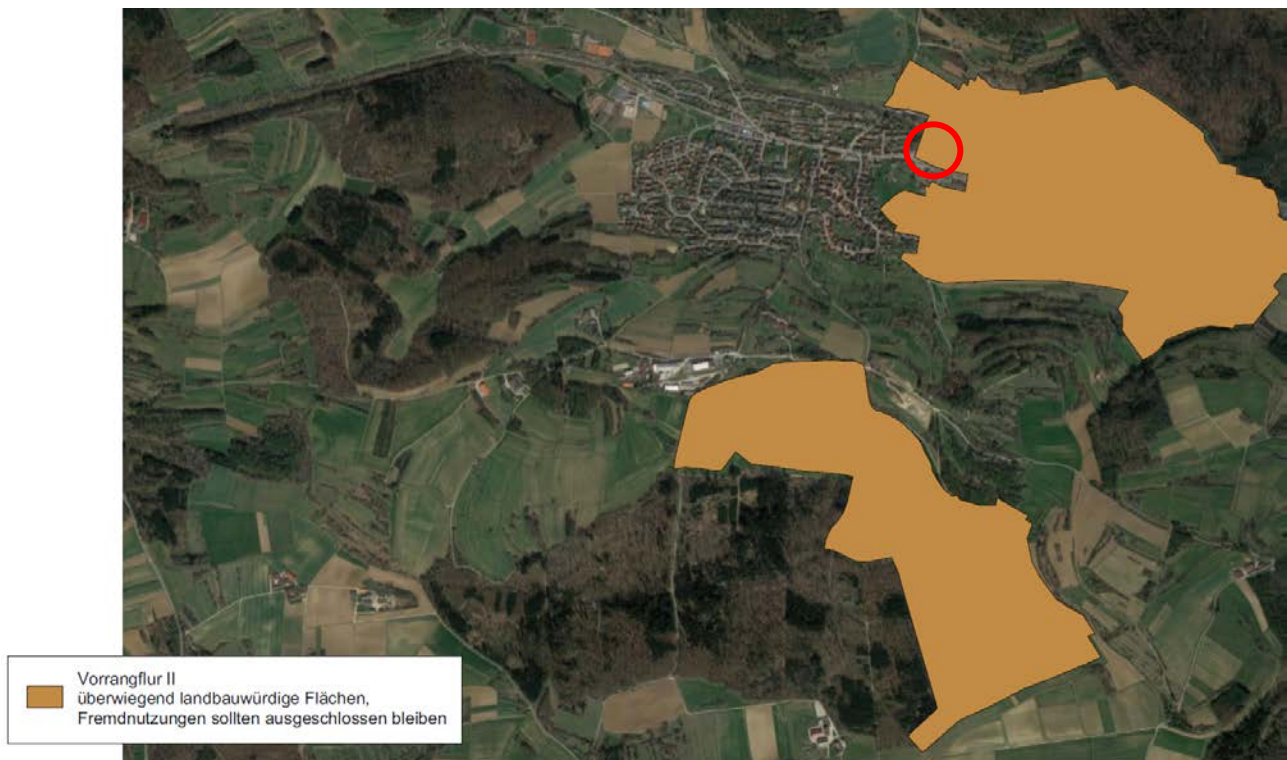


Abb. 9: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2017)



3.1.9 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 | Intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, magere Flachlandmähwiese, einzelne Obstbäume |
| Schutzgut Boden | Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen |
| Schutzgut Wasser | Hohe Sensibilität aufgrund des angrenzenden Feuchtbiotops und der wertgebenden Bodenfunktionen |
| Landwirtschaft | Landwirtschaftliche Nutzung, Vorrangfläche Stufe I / II |

| Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung | |
|---|---|
| Schutzgut Klima / Luft | Funktion zur Kaltluftentstehung, jedoch mit untergeordneter Funktion für angrenzende Siedlungslagen |
| Schutzgut Landschafts- und Ortsbild | Offener transparenter Landschaftsraum, Sichtbarkeit im Nah- und Fernbereich |
| Schutzgut Mensch und Erholung | Keine Bedeutung für die Erholungsnutzung |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden |

3.1.10 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.

3.1.11 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 landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

4. Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten nachteiligen Auswirkungen, Punkt 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.1 Vorgesehene schutzgutbezogene 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:

- 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 zur Vermeidung von Einträgen in den Boden und das Grundwasser (*Schutzgüter Wasser, Boden*)
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (*Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Beleuchtung der Betriebsflächen zur Schonung nachtaktiver Insekten (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Vorgaben zur Errichtung eines Bauzauns und eines temporären Reptilienschutzzauns (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Maßgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Vorgabe des Zeitraums für die Rodung von Gehölzen (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Maßgaben zum Schutz des Feuchtbiotops (*Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser*)
- Definition der maximalen Gebäudehöhe/-kubatur (*Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Ausschluss von reflektierenden oder spiegelnden Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung (*Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen GRZ (*Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Maßgaben zu Abgrabungen und Stützmauern (*Schutzgut Boden, Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestaltung von Werbeanlagen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Ausführung des Niederspannungsleitungsnetzes (*Schutzgut Landschaftsbild*)

4.2 Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

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

- **Pflanzgebot 1**

Das flächige Pflanzgebot 1 zur Randeingrünung hat zum Ziel, eine Einbindung des Lebensmittelmarktes in den angrenzenden Landschaftsraum 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.

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

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird zum einen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und zum anderen der plangebietsinternen 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 sowie durch Verkehrsbewegungen; die Wirkungen sind ebenfalls langfristig und dauerhaft

- Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
- Lichtemissionen durch Beleuchtungsanlagen und den Verkehr

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplans die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen:

5.1 Arten und Biotope / Artenschutz

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 verändert bzw. dauerhaft überbaut werden. Durch die Bauarbeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen z.B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten. Fortpflanzungsstätten und Nahrungshabitate im Bereich des Bebauungsgebietes können zerstört werden.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die Inanspruchnahme des Plangebietes für Bebauung und Erschließung. Dieser 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. Für den Eingriff in eine magere Flachlandmähwiese und in einen Streuobstbestand ist zudem ein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich erforderlich. Die geplanten Maßnahmen sind in Kap. 6.3 dargestellt.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs (also im Falle des ordnungsgemäßen Betriebs nach Aufsiedlung durch den Lebensmittelmarkt) kann es grundsätzlich zu Havarien oder Fehlnutzungen mit Auswirkungen auf vorhandene Biotope kommen.

Prognose der Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten:

Eine mögliche Beeinträchtigung besonders sowie streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, Stand September 2019) und eine faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Beurteilung (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Februar 2021) geprüft. Nach den Ergebnissen dieser Prüfung drohen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden (vgl. Kap. 8. Fachgutachten).

Prognose der Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

5.2 Biotopverbund

Baubedingte Auswirkungen:

Beeinträchtigung von Lebensräumen im Umfeld des Planungsgebietes durch Baulärm und Stäube sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen umgesetzt, die neben der Eingrünung des Gebiets auch Funktionen des Biotopverbunds erfüllen können.

Zusätzlich ist es das Ziel der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen, einen Beitrag zum Biotopverbund im räumlichen Kontext zum Plangebiet zu schaffen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen über das Plangebiet auf die umliegenden, für den Biotopverbund relevanten Biotopstrukturen werden nicht gesehen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.3 Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. 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, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen sind. 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: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Überplanung werden unter Ansatz einer kompletten Vollaussnutzung der im Bauleitplan festgesetzten Grundflächenzahlen insgesamt maximal 0,53 ha an mittel- bis hochwertigen Bo-

denstrukturen durch bauliche Anlagen (Überbauung, Erschließungsanlagen) in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Flächen besteht in der Folge ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung.

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: hohe Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der anlagenbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung des Baugrundstücks hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.4 Wasser

Baubedingte Auswirkungen:

Während baulicher 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 flächenmäßig gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden (Quantitäten 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 Mischsystem über die vorhandene Ortskanalisation und Zuführung zur Kläranlage. Beeinträchtigung des Vorfluters oder des Grundwassers sind dabei nicht 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

5.5 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die bauliche Weiterentwicklung wird das vorhandene Offenlandklimatop in Anspruch genommen. Die Flächen haben eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets können die Eingriffswirkungen zudem minimiert werden.

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für einen Nahversorgerstandort werden sich Gesamtbelastungen der Luft in einem der Gebietscharakteristik entsprechendem Maße erhöhen. Die Entstehung oder Förderung eines Hotspots im Hinblick auf die Luftreinhalteproblematik ist aufgrund der guten Gesamtdurchlüftung jedoch nicht zu erwarten.

In der Summe sind aufgrund der vorhandenen Topografie und der Situation, dass das Plangebiet und die angrenzende Bestandsbebauung auch weiterhin in einem großflächigen und baulich nicht belasteten klimatischen Gesamteinzugsbereich des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes gelegen sind, 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 Dach- und Fassadenflächen. Hinsichtlich zukünftiger Starkregenereignisse bestehen keine Probleme im Sinne des Hochwasserschutzes, da eine entsprechende Pufferung des Regenwassers innerhalb des Plangebiets vorgesehen ist. Zudem werden Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung Freiflächen getroffen, die zu einer grünordnerischen Strukturierung und damit auch zu Beschattungen, Erhöhung der Feuchteregulierung und Klimamelioration beitragen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.6 Landschafts- und Ortsbild

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die baulichen Tätigkeiten wird das Landschaftsbild 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 Entwicklung führt zu einem Herausrücken des Siedlungsrandes in Richtung Osten. Die im Bauleitplan festgesetzten Pflanzgebote und Maßnahmen zielen deshalb darauf ab, eine grünordnerische Einbindung des Gebiets zu erlangen. Dazu sollen die privaten Freiflächen mit Gehölzen strukturiert und die Dachflächen der Gebäude begrünt werden.

Nichtsdestotrotz wird sich die Nah- und Fernwirkung, insbesondere in der Blickbeziehung von Süden, der baulichen Silhouette des Ortsrands von Ostelsheim prägend verändern.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.7 Mensch und Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Gebiets sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustelle zu erwarten. Die Immissionen sind zeitlich auf die Bauphase befristet, der Umfang ist vergleichbar mit einer Baustelle in einem Gewerbegebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Siedlungslagen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es werden keine für die siedlungsnahen Erholungsnutzung relevanten Angebotsstrukturen in Anspruch genommen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch Lärmemissionen gegenüber dem bestehenden städtebaulichen Umfeld. Zudem bestehen Einwirkungen auf das Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehr. Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose für das Plangebiet (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 07.11.2022) wurde im Ergebnis die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche sowie die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Betrieb keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen erreicht werden, Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.9 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 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. In der Begründung des Bebauungsplans ist in diesem Kontext die Erforderlichkeit der Planung dargelegt.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt 0,56 ha an landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. In Bezug auf die in der Gemeinde Ostelsheim insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (598 ha, davon 473 ha Ackerflächen (Stand: 2020) durch 4 Haupterwerbs- und 3 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2020)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan jedoch nur 0,09 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Von einer Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs durch den Verlust der Pachtflächen wird nicht ausgegangen.

5.10 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 dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

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 der 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 Kunden- und Lieferverkehre eine Erhöhung der Abgasemissionen und weiterer Schadstoffe (Feinstaub, Abrieb etc.) zu erwarten sein, die sich aber in einem für den festgesetzten Gebietscharakter üblichen Maß bewegen werden.

5.11 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 und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur zur Pufferung und Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers entsprechend den Anforderun-

gen der geplanten Nutzungen in Form eines geplanten Retentionsbeckens. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

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).

5.12 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 direkt an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße L 183.

Weitergehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen bei Umsetzung der Planung sind derzeit nicht abzusehen.

5.13 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.

5.14 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.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein näherungsweise Vergleich zwischen den quantitativen Wertigkeiten des Bestands und dem Zustand nach Umsetzung der Planung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans hergestellt.

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

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

Die tabellarische Bilanzierung liegt in Anlage 1 bei.

Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der Bestandsbilanzierung:

- Die vorhandene ackerbaulich genutzte Fläche wird als Ackerflächen nach Code 37.11 bilanziert.
- Die Grünlandfläche im Süden ist als magere Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) einzuordnen und wird deshalb als Magerwiese mittlerer Standorte (Code 33.43) bewertet.
- Die Fläche östlich angrenzend an das Feuchtbiotop wird als Fettwiese mittlerer Standorte (Code 33.41) eingestuft.
- Die vorhandenen, älteren Obstbäume werden als Einzelbäume auf mittel- bzw. hochwertigen Biotoptypen (Code 45.30) mit einem durchschnittlichen Wert für den Stammumfang bilanziert.
- Der Feldweg am westlichen Rand wird teils als geschotterter Weg (Code 60.23), teils als Grasweg (Code 60.25), 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 mit 1 Wertpunkt bilanziert. Dabei wird von einer Vollausnutzung der festgesetzten GFZ ausgegangen.
- Die innerhalb des Sondergebiets entstehenden privaten Grünflächen und die Verkehrsgrünflächen werden als kleine Grünflächen (Code 60.60) eingestellt.
- Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot (Pfg 1) und einer Mindestbreite von 3,0 m werden als Feldhecken zur Randeingrünung nach Code 41.22 bewertet.
- Die vollbefestigten öffentlichen Erschließungsflächen und die private Zufahrt werden nach Code 60.21 mit dem Grundwert 1 angesetzt.
- Die Flächen für PKW-Stellplätze werden als gepflasterte Flächen nach Code 60.22 bewertet.
- Das Retentionsbecken wird als Fläche für Entsorgungsanlagen (Code 60.40) mit 2 Wertpunkten bilanziert.

Abb. 10: Bestandssituation Schutzgut Arten und Biotope

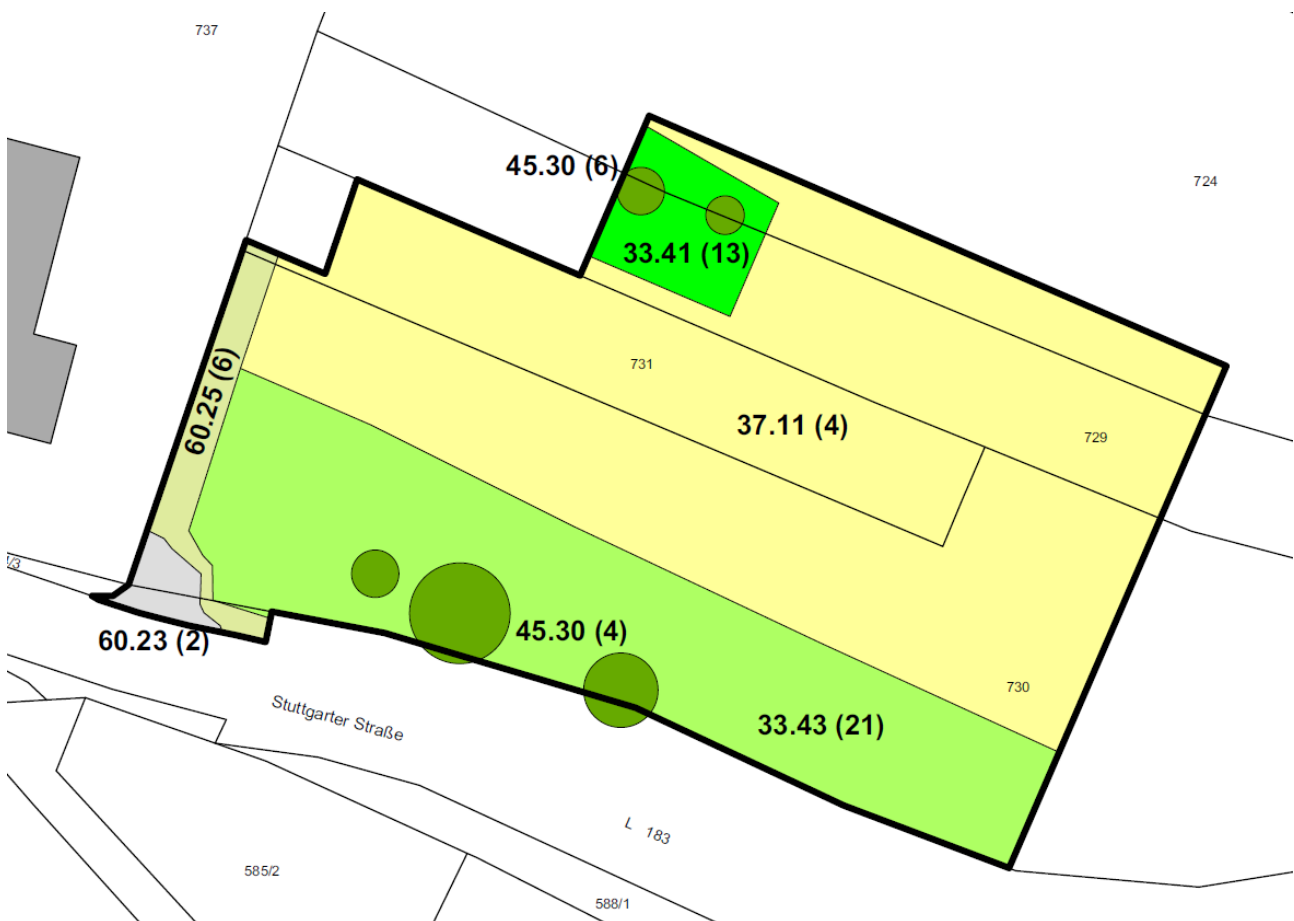


Abb. 11: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope



Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

| | |
|--|---------------------------|
| Bilanzierung Bestandszustand: | 59.552 Ökopunkte |
| Bilanzierung Planungszustand: | 11.877 Ökopunkte |
| Defizit im Vergleich zum Bestand: | - 47.675 Ökopunkte |

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

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zur naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotop 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.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenkarte (BK50, LGRB 2022) um mäßig tiefes und tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen am westlichen Rand und Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde im Ostteil. Diese Böden weisen eine mittlere bis hohe Wertigkeit auf.

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotop von einer Vollaussnutzung der festgesetzten GFZ ausgegangen. Für einen Anteil von 90 % dieser Flächen wurde als Kompensationsmaßnahme eine Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von 10 cm berücksichtigt.

Die nicht überbauten Teile des Plangebiets wurden entsprechend ihres Ausgangszustands bilanziert.

Abb. 12: Bestandssituation Schutzgut Boden

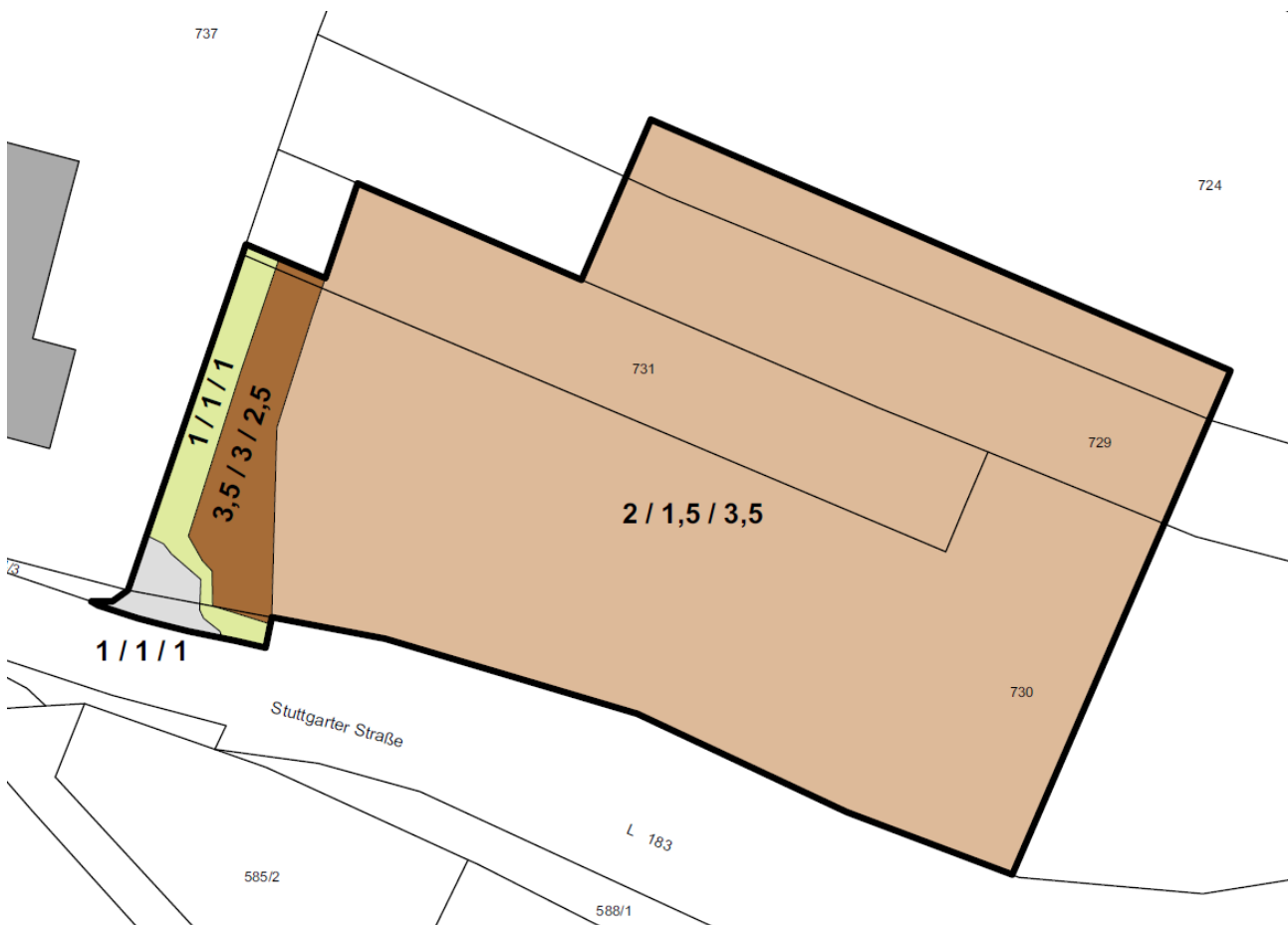
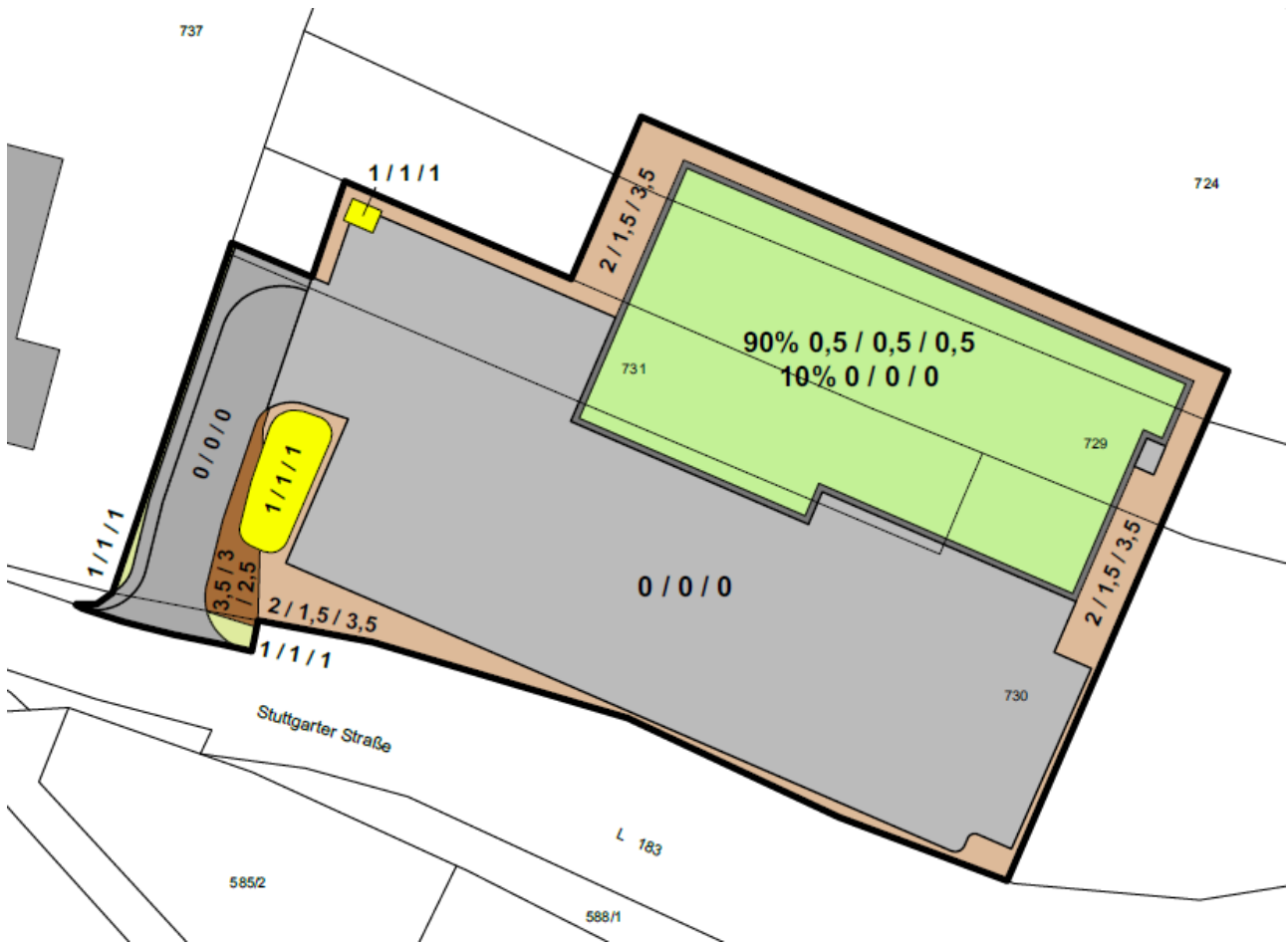


Abb. 13: Planungszustand Schutzgut Boden



Die tabellarische Bilanzierung liegt in Anlage 4 bei.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt - **44.916 Ökopunkten** zu konstatieren.

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

6.3 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen

Die Kompensation des Kompensationsdefizits von 92.591 Ökopunkten (47.675 Ökopunkte aus Schutzgut Arten und Biotope, 44.916 Ökopunkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch folgende plangebietsexterne Maßnahmen:

Nr. 1 Buntbrache (CEF-Maßnahme, vgl. Kap. 8.1 Artenschutz):

Flurstück 3196, Gemarkung Ostelsheim

Vorgesehene Maßnahme: Anlage einer Buntbrache

Nr. 2 Ausgleich Streuobst:

Flurstücke 730 und 698, Gemarkung Ostelsheim

Vorgesehene Maßnahme: Pflanzung von 5 Obstbäumen

Die tabellarischen Bilanzierungen und Lagepläne der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Anlagen 7 - 8 beigefügt.

In der Summe kann über die plangebietsexternen Maßnahmen eine Kompensation von 6.800 Ökopunkten erreicht werden.

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 85.791 Ökopunkten erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Ostelsheim.

Dazu werden dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahmen folgende Ökokonto-Maßnahmen zugeordnet:

- Umnutzung Gärtnereiareal – BA 1 (Nr. OH 2020-01) – 69.147 Ökopunkte
- Oberes Tal II (Nr. OH 2020-02) – 16.644 Ökopunkte

Maßnahmenbeschreibung der zugeordneten Ökokontomaßnahmen:
vgl. Maßnahmenblätter in Anlage 9 und 10

Über die Zuordnung von insgesamt 85.791 Ökopunkten kann das verbleibende Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden.

Der Ausgleich des Eingriffs in einen Teil eines nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand erfolgt durch Pflanzung von 5 Obstbäumen auf den gemeindeeigenen Flurstücken 730 und 698, Gemarkung Ostelsheim (Ausgleichsmaßnahme Nr. 2, vgl. Anlage 8).

Der Ausgleich des Eingriffs in die nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG geschützte magere Flachlandmähwiese mit einer Größe von ca. 1.800 m² erfolgt durch Entwicklung von mageren Flachlandmähwiesen auf den Flurstücken 2574 (Teilfläche), 2131 und 1419 (Teilfläche), Gemarkung Ostelsheim.

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

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes stellt für die Gemeinde Ostelsheim einen essentiellen Bestandteil der Sicherung der zukünftigen Infrastruktur für die am Ort wohnende Bürgerschaft dar. Mit dem Vorhaben eines Lebensmittelmarktes verbunden ist die Voraussetzung einer guten Erreichbarkeit und einer gewünschten Präsenz des Marktstandortes im Hinblick auf einen sichtbaren Standort an einer gut frequentierten Straße.

Vor diesem Hintergrund wurden zunächst Flächenpotenziale untersucht, welche im Innenbereich gelegen und der Ortsdurchfahrt zugeordnet sind. Solche Flächenpotenziale sind aktuell jedoch nicht vorhanden, einzig der Ortsparkplatz an der Stuttgarter Straße / Weilderstädter Straße böte ein solches Flächenpotenzial. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Frequentierung des Parkplatzes durch im Kernort Wohnende bzw. dort Arbeitende müsste hier zur Umsetzung des Marktstandortes eine Parkierungsalternative geschaffen werden, für welche jedoch keine Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

Im Weiteren wurden Flächenpotenziale im Außenbereich untersucht, welche im Westen im Bereich des aufgelassenen Gärtnereistandes und im Osten im Bereich des Gewanns Benzenäcker liegen. Im Falle der ehemaligen Gärtnerei handelt es sich um eine von der Siedlungsstruktur abgesetzte Fläche, welche weite Wege aus dem Ort zur Nahversorgung bedingen würde und damit auszuschließen ist.

Im Falle des Gewanns Benzenäcker liegt dieser Standort zwar ebenfalls am Rand der Siedlungsstruktur, ist aber fußläufig deutlich besser erreichbar und steht zudem in einem räumlichen Kontext zu den jüngst aufgesiedelten Wohnbauflächen oberhalb des Haltepunktes der Hermann-Hesse-Bahn und zudem auch im Kontext mit einer beabsichtigten weitergehenden Entwicklungsoption für weitere Mischbauflächen (vgl. auch beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans).

Vor diesem Hintergrund stellt sich der Standort Benzenäcker als im standörtlichen Vergleich geeignetste und umsetzbare Standort für die Entwicklung eines Nahversorgungsmarktes dar.

Am Standort selbst bestehen faktisch kaum alternative Planungsmöglichkeiten, da der Marktstandort an den Knotenpunkt an der Stuttgarter Straße angebunden werden muss, entsprechende Abstände mit Gebäuden zur Landesstraße eingehalten werden müssen und das nördlich liegende Feuchtbiotop ebenfalls eine klare räumliche Restriktion darstellt. Diese Rahmenbedingungen machen die gewählte Planungsvariante einer Stickerschließung vom Knotenpunkt und einer Entwicklung des Marktstandortes mit vorgelagerter Parkierung zur Landesstraße letztlich alternativlos.

Die Planung dient der dringend erforderlichen Sicherung der Nahversorgung und wurde nach jahrelangen Verhandlungen mit möglichen Investoren in der nun dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Form definiert. Über die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss hinaus ist dabei durch den Investor keine weitergehende Nutzung in möglichen Obergeschossen und auch keine Realisierung einer Tiefgarage gewünscht, was aus diesem Grund auch nicht umgesetzt wird.

8. Fachgutachten

8.1 Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, Stand September 2019) sowie eine faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Beurteilung (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Februar 2021) vor.

Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Beurteilung zu folgendem Ergebnis (Auszug aus dem Gutachten):

„Im Gebiet bestehen bestimmte Konflikte mit dem Schutz europarechtlich geschützter Arten, die allerdings ein relativ geringes Ausmaß erreichen.

Die Betroffenheit von Brutvogelarten der Hecken und Ruderalfluren (Goldammer, Bluthänfling, Stieglitz oder Girlitz) kann durch die vorgezogene Umsetzung von Habitat-Neuentwicklungsmaßnahmen kompensiert und die Berührung artenschutzrechtlicher Verbote vermieden werden. Zur Tötungsvermeidung ist eine Baufeldfreimachung im Zeitraum Oktober bis Februar erforderlich. Zur Kompensation des Verlusts von Brutplätzen häufiger Höhlenbrüter sind geeignete Nisthilfen vorgezogen zu dem Eingriff anzubringen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei der Zauneidechse sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine bestehende Lebensstätte der Art im Umfeld der nördlich angrenzenden stillgelegten Bahnlinie muss aber durch eine strikte Baufeldbegrenzung (Bauzaun) am Ackerrand nördlich des Eingriffsbereiches gesichert werden. Zudem wird ein Reptilienschutzzaun empfohlen, um eine Tötung ins Eingriffsbereich potenziell einwandernder Zauneidechsen während der Bautätigkeiten zu verhindern.

Weitere europarechtlich geschützte Arten sind von dem Vorhaben nach aktuellem Stand nicht verbotrelevant betroffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten zudem bestimmte Maßnahmen für Amphibien und Tagfalter/Widderchen sowie zum Lebensraumtyp der Mageren Flachlandmähwiese berücksichtigt werden, zu denen nähere Angaben gemacht werden.“

Folgende vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahme) sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durchzuführen:

- Anlage einer Buntbrache von mindestens 10 m Breite und einer Fläche von 500 m². Die Durchführung der Maßnahme erfolgt auf dem Flst. 3196, Gemarkung Ostelsheim.
- Anbringung von sechs Nistkästen für die Kohlmeise an geeigneten Gehölzen im Umfeld. Die Maßnahme wurde im Februar 2023 auf den Flst. 730 und 698, Gemarkung Ostelsheim durchgeführt.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich:

- Baufeldfreimachung im Zeitraum von Oktober bis Februar
- Errichtung eines Bauzauns an der nördlichen Grenze des Plangebiets und eines temporären Reptilienschutzzauns um Baufeld und Baustelleneinrichtungsflächen Richtung Norden und Osten

Auf die beiden Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

8.2 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“ wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach TA erstellt (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 07.11.2022). Das Fachgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Neben der Wahrung eines bestimmungsgemäßen Betriebs gemäß den Berechnungsvoraussetzungen (...) sind Richtwertkonflikte nicht zu erwarten, sofern sich insbesondere bei den folgenden Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben:

- *Die Anlieferung per Lkw darf nur während der Tageszeit (6 – 22 Uhr) erfolgen. Die Lkw dürfen dabei das Gelände nicht vor 6 Uhr befahren und müssen es bis 22 Uhr verlassen haben.*
- *Bei der Auslegung der haustechnischen Anlagen ist darauf zu achten, dass die Schallemissionen nicht höher als die vorausgesetzten Schallleistungspegel liegen(...). Gleiches gilt für den Fall, dass die haustechnischen Anlagen erneuert bzw. ersetzt werden.*
- *Falls bei der Anlieferung für den Backshop während der Nachtzeit Rollwagen o.ä. zum Einsatz kommen, sind dabei lärmarme Ausführungen zu verwenden, z.B. Transporteinheiten mit Weichgummirollen ohne relevante Rassel- und Klappergeräusche von Seitenteilen oder Warencontainern (Kisten).*

Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 Abs. 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.

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, Stand September 2019
- Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Beurteilung, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Februar 2021
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 07.11.2022
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Ostelsheim, Stuttgarter Straße, GMA, Ludwigsburg, Stand 12.09.2022
- Baugrunduntersuchung BV Lebensmittelmarkt in Ostelsheim, BGU, Deckenpfronn, Stand 23. Juni 2021
- Ergänzung zum Untersuchungsbericht Nr. 210614 vom 23.06.2021, BGU, Deckenpfronn, Stand 17.10.2022

- Ergänzung zum Untersuchungsbericht Nr. 210614 vom 23.06.2021, BGU, Deckenpfronn, Stand 08.03.2023

9.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit 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 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Das Monitoring besteht – außerhalb des Monitorings zum Artenschutz – in Abstimmung mit der Fachbehörde aus einer Abprüfung des Zielerreichungsstandes nach 5 und 15 Jahren.

Der Zustand des nördlich angrenzenden Feuchtbiotops ist während der Bauarbeiten und in den ersten Folgejahren zu sichern und durch ein regelmäßiges Monitoring in Abstimmung mit der Fachbehörde zu überprüfen.

Die Fachbehörden sind jeweils über das Ergebnis der Überprüfungen bzw. des Monitorings zu unterrichten und bei Bedarf sind mit den Fachbehörden Lösungen für erkannte Probleme zu suchen.

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

Mit dem **Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“** soll planungs- und bauordnungsrechtlich die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes am Ortsrand der Gemeinde Ostelsheim abgesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt fest, definiert Art und Maß der baulichen Nutzung und trifft grünordnerische Aussagen.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Arten und Biotope und im Schutzgut Boden durch die Inanspruchnahme bisher unbauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen festzustellen und damit in der Relevanz auch im Schutzgut Landwirtschaft. Diese Eingriffswirkungen sind faktisch nicht ausgleichbar. Weitere wesentliche Eingriffswirkungen liegen im Schutzgut Landschaftsbild durch das städtebauliche Eingreifen in den offenen Landschaftsraum vor.

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. Hierbei ist festzustellen, dass sich ein Kompensationsdefizit in der Bilanzierung ergibt. In diesem Zuge werden zur Kompensation dem Bebauungsplan entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation wurde eine gutachterliche Einschätzung eingeholt, die Empfehlungen zur Vermeidung der Gefährdung von geschützten Arten enthält.

Auf die beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Stuttgart, 05.06.2023

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Anlagen zum Umweltbericht

(jeweils mit Stand 05.06.2023)

- Anlage 1: Bilanzierungstabelle Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 2: Plandarstellung Darstellung des Ausgangszustands Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 3: Plandarstellung Darstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 4: Bilanzierungstabelle Schutzgut Boden
- Anlage 5: Plandarstellung Darstellung des Ausgangszustands Schutzgut Boden
- Anlage 6: Plandarstellung Darstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Boden
- Anlage 7: Steckbrief Ausgleichsmaßnahme Nr. 1
- Anlage 8: Steckbrief Ausgleichsmaßnahme Nr. 2
- Anlage 9: Maßnahmenblatt OH 2020-01
- Anlage 10: Maßnahmenblatt OH 2020-02

Der Begründung bzw. dem Umweltbericht beiliegende Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, Stand September 2019
- Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Beurteilung, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Februar 2021
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 07.11.2022
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Ostelsheim, Stuttgarter Straße, GMA, Ludwigsburg Stand 12.09.2022
- Baugrunduntersuchung BV Lebensmittelmarkt in Ostelsheim, BGU, Deckenpfronn, Stand 23. Juni 2021
- Ergänzung zum Untersuchungsbericht Nr. 210614 vom 23.06.2021, BGU, Deckenpfronn, Stand 17.10.2022
- Ergänzung zum Untersuchungsbericht Nr. 210614 vom 23.06.2021, BGU, Deckenpfronn, Stand 08.03.2023

**Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)
Gemeinde Ostelsheim: Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“**

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

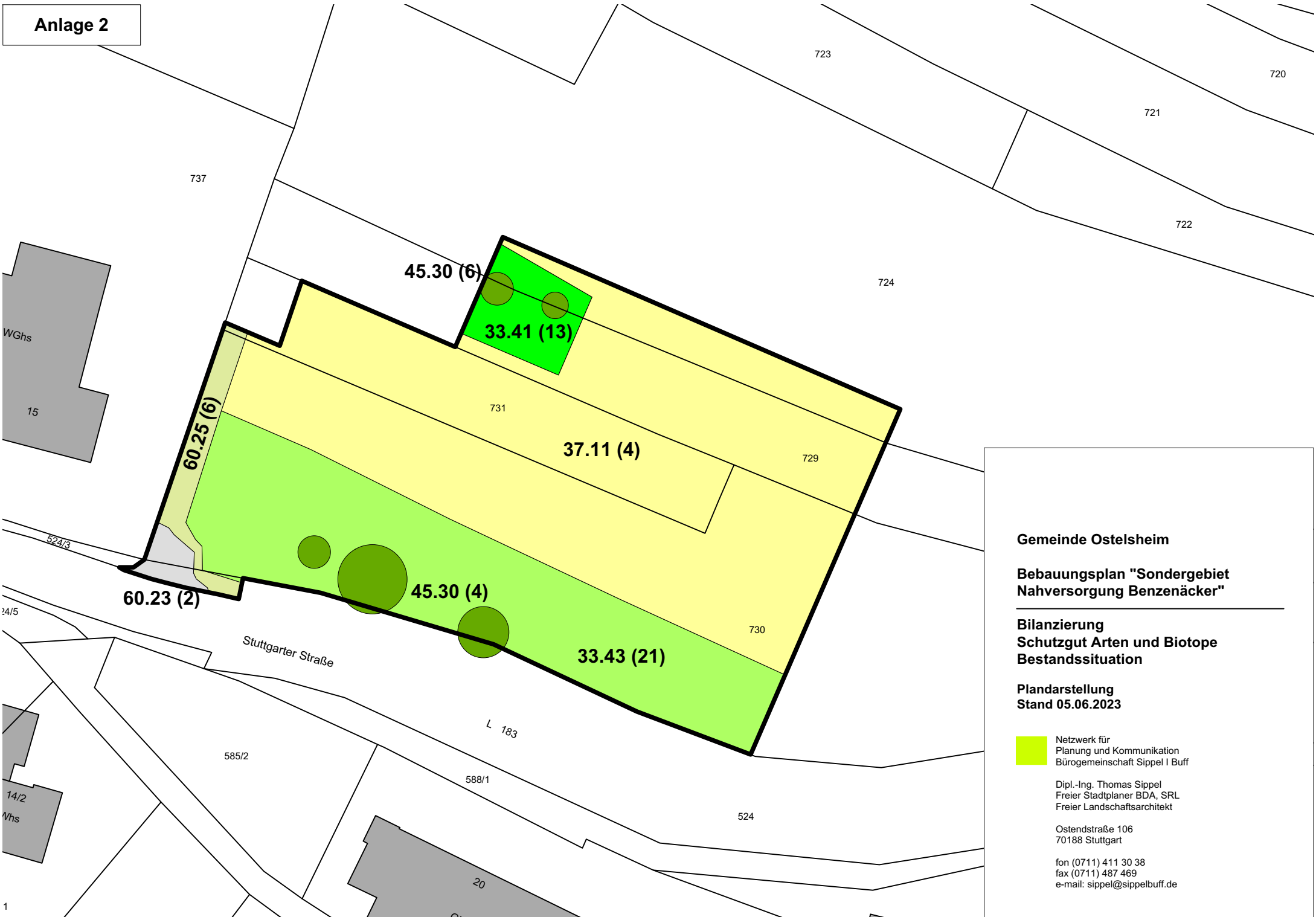
| Nr. | Code | Biotoptyp | Grundwert | Faktor | Biotopwert | Fläche (qm) | Bilanzwert | Flächenanteil |
|-----|-------|--|-----------|--------|------------|--------------|---------------|----------------|
| 1 | 37.11 | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation | 4 | 1 | 4 | 3.795 | 15.180 | 62,01% |
| 2 | 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte | 13 | 1 | 13 | 261 | 3.393 | 4,26% |
| 3 | 33.43 | Magerwiese mittlerer Standorte | 21 | 1 | 21 | 1.813 | 38.073 | 29,62% |
| 4 | 45.30 | Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen, hier 33.41. (Fettwiese): 2 Bäume x 60cm StU x 6 Wertpunkte | | | | | 720 | |
| 5 | 45.30 | Einzelbäume auf hochwertigen Biotoptypen, hier 33.43 (Magerwiese): 3 Bäume x 80cm StU x 4 Wertpunkte | | | | | 960 | |
| 6 | 60.25 | Grasweg | 6 | 1 | 6 | 181 | 1.086 | 2,96% |
| 7 | 60.23 | Schotterweg | 2 | 1 | 2 | 70 | 140 | 1,14% |
| | | Summe | | | | 6.120 | 59.552 | 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 Vollaussnutzung der GFZ | 1 | 1 | 1 | 1.785 | 1.785 | 29,17% |
| 2 | 60.21 | Straße, versiegelt | 1 | 1 | 1 | 395 | 395 | 6,45% |
| 3 | 60.22 | Stellplätze und Gehwege, gepflastert | 1 | 1 | 1 | 2.937 | 2.937 | 47,99% |
| 4 | 60.40 | Fläche für Entsorgungsanlagen (Retention) | 2 | 1 | 2 | 97 | 194 | 1,58% |
| 5 | 60.40 | Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) | 2 | 1 | 2 | 9 | 18 | 0,15% |
| 6 | 60.50 | Kleine Grünflächen | 4 | 1 | 4 | 601 | 2.404 | 9,82% |
| 7 | 41.22 | Feldhecke zur Randeingrünung (Pfg 1) | 14 | 1 | 14 | 296 | 4.144 | 4,84% |

| | | | | | | | | |
|--|--|--------------|--|--|--|---------------|----------------|-------------------|
| | | Summe | | | | 6.120 | 11.877 | 100,00% |
| | | | | | | Bilanz | -47.675 | Wertpunkte |

Stand 05.06.2023



Gemeinde Ostelsheim

**Bebauungsplan "Sondergebiet
Nahversorgung Benzenäcker"**

**Bilanzierung
Schutzgut Arten und Biotope
Bestandssituation**

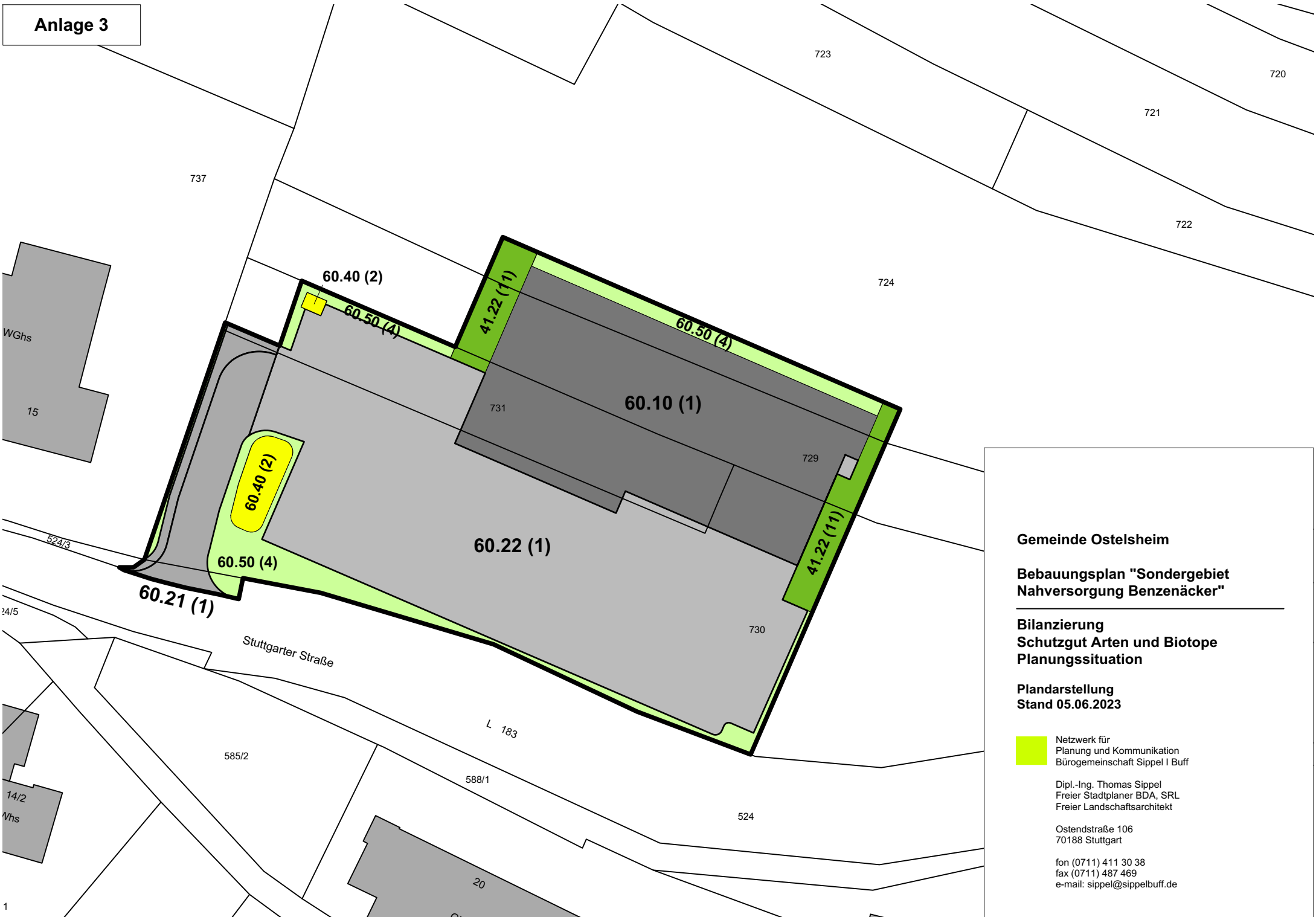
**Plandarstellung
Stand 05.06.2023**

Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel | 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 Ostelsheim

**Bebauungsplan "Sondergebiet
Nahversorgung Benzenäcker"**

**Bilanzierung
Schutzgut Arten und Biotope
Planungssituation**

**Plandarstellung
Stand 05.06.2023**

 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel | 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 Ostelsheim: Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“ - Bilanzierung Schutzgut Boden

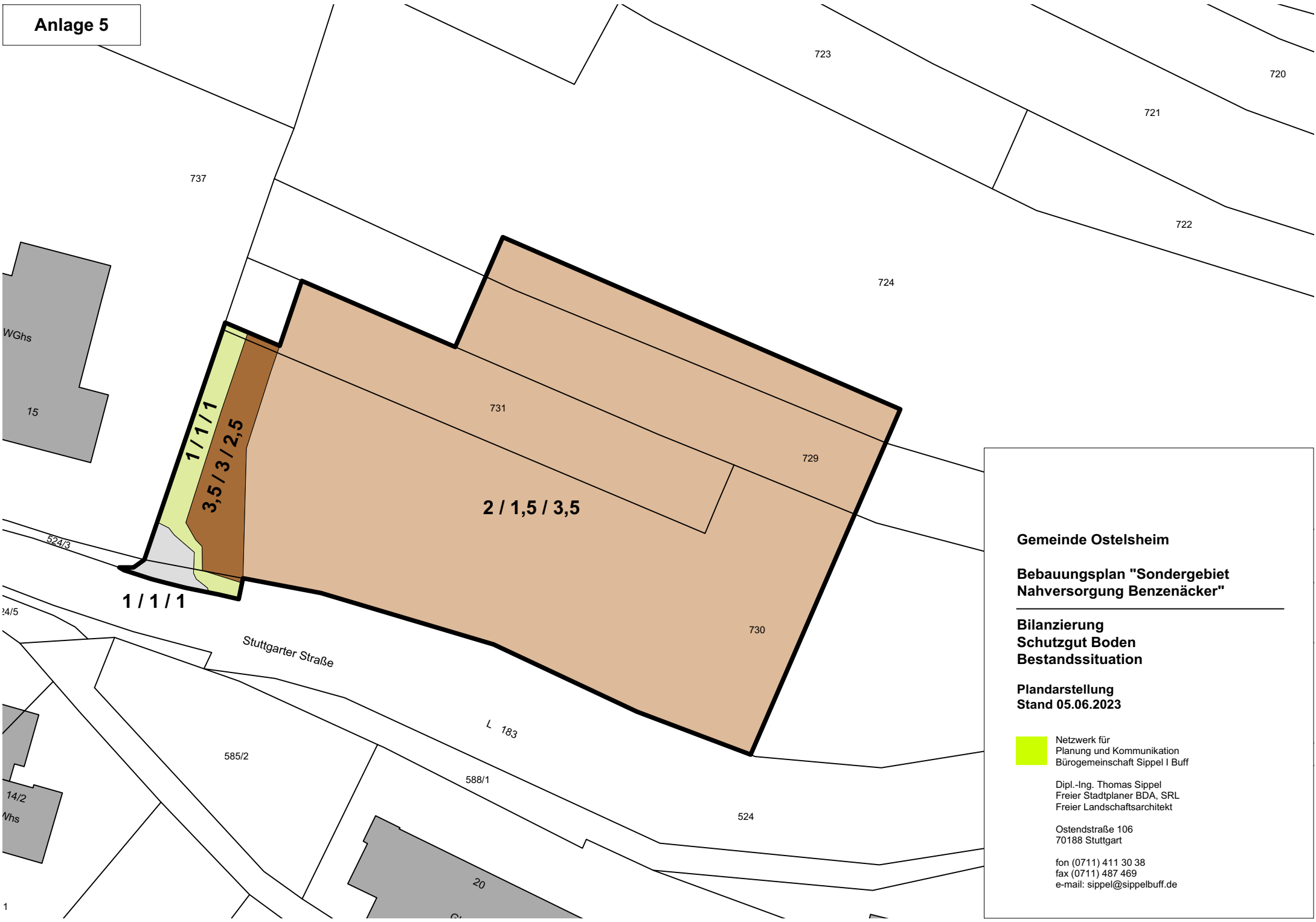
Beurteilungsbasis LuBW Heft 23, 2010 / Heft 24, 2012

| | Fläche (F) in qm | Bewertungsklasse vor dem Eingriff BvE | | | Bewertungsklasse nach dem Eingriff BnE | | | Durchschnitt | | x 4 Ökopunkte |
|---|------------------|---------------------------------------|-----|-----|--|-----|-----|--------------------|--------------------------|----------------|
| | | NB | AW | FP | NB | AW | FP | Bodenwerteinheiten | Bodenwerteinheiten (BWE) | |
| Ausgangszustand | | | | | | | | | | |
| Pararendzina und Pelosol-Pararendzina | 5.600 | 2 | 1,5 | 3,5 | | | | 2.333 | 13.065 | 52.259 |
| Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen | 269 | 3,5 | 3 | 2,5 | | | | 3 | 807 | 3.228 |
| Grasweg | 181 | 1 | 1 | 1 | | | | 1 | 181 | 724 |
| Feldweg, teilversiegelt | 70 | 1 | 1 | 1 | | | | 1 | 70 | 280 |
| Summe Bestand | 6.120 | | | | | | | | 14.123 | 56.491 |
| Zustand nach Planung | | | | | | | | | | |
| Überbaubare Grundstücksflächen unter Vollaussnutzung der GFZ (10%) | 179 | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dachbegrünung (90%) | 1.606 | | | | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 803 | 3.212 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 2/1,5/3,5) | 789 | | | | 2 | 1,5 | 3,5 | 2.333 | 1.841 | 7.363 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 3,5/3/2,5) | 71 | | | | 3,5 | 3 | 2,5 | 3 | 213 | 852 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 1/1/1) | 37 | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 37 | 148 |
| Erschließungsflächen | 3.332 | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen | 106 | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 106 | 424 |
| Summe Planung | 6.120 | | | | | | | | 2.894 | 11.575 |
| | | | | | | | | | Bilanz | -44.916 |

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 05.06.2023




Gemeinde Ostelsheim

**Bebauungsplan "Sondergebiet
Nahversorgung Benzenäcker"**

**Bilanzierung
Schutzgut Boden
Bestandssituation**

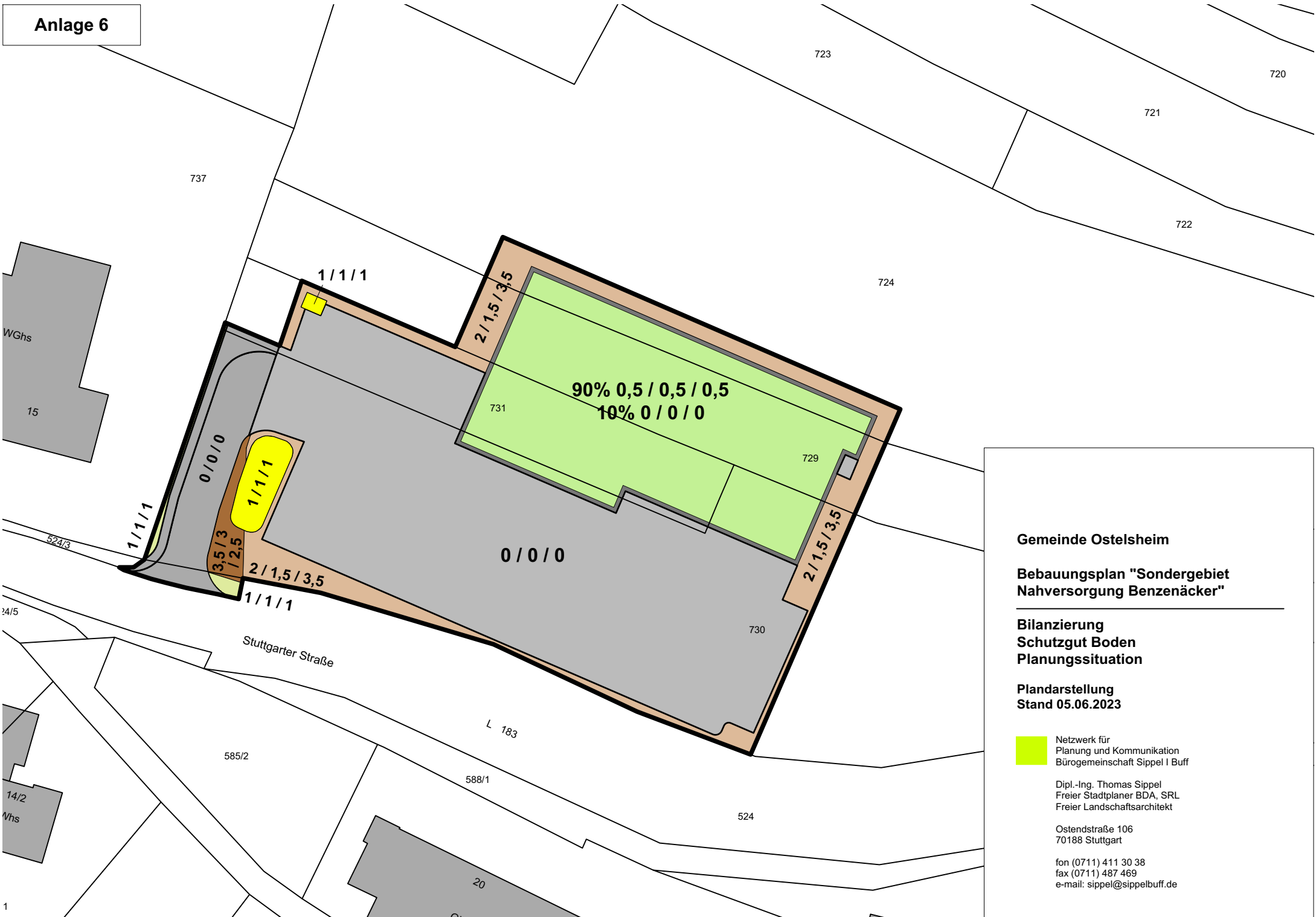
**Plandarstellung
Stand 05.06.2023**

 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel | 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 Ostelsheim

**Bebauungsplan "Sondergebiet
Nahversorgung Benzenäcker"**

**Bilanzierung
Schutzgut Boden
Planungssituation**

**Plandarstellung
Stand 05.06.2023**

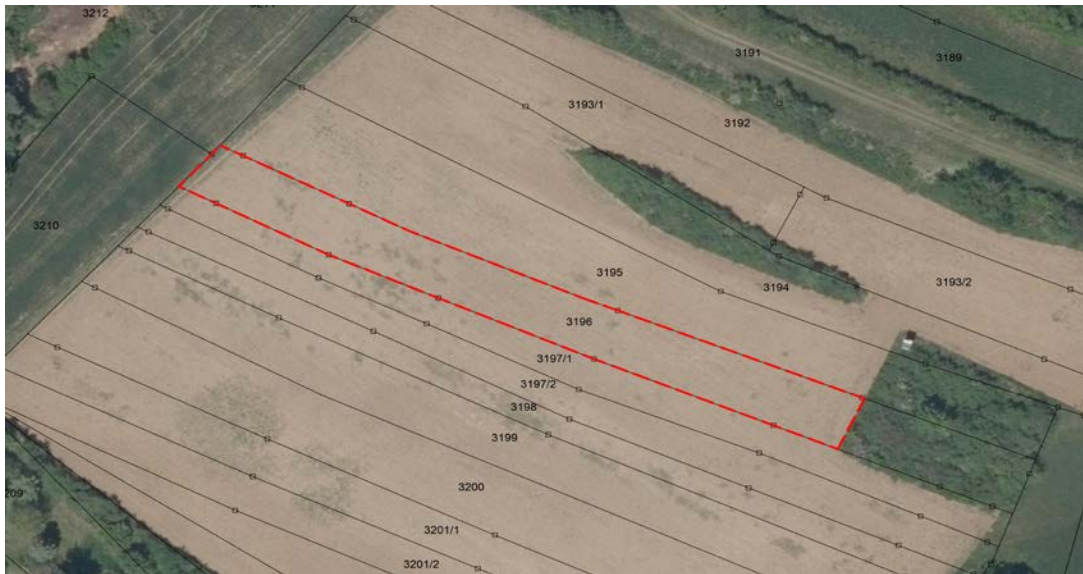
 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel | Buff

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

**Steckbrief plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme Nr. 1
Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker"**



Gemeinde Ostelsheim
Gemarkung Ostelsheim
Flurstück 3196
Eigentümer Gemeinde Ostelsheim

Ausgangszustand Acker
Entwicklungsziel Buntbrache
Maßnahme Anlage einer Buntbrache auf einer Fläche von 500 m² mit einer Breite von mindestens 10 m, Aussaat im Spätsommer oder im Frühjahr bis zum 01.05., Aussaat als mehrjährige Blühbrache (entsprechend FAKT Maßnahme E8 ohne Mindestnutzung - Saatmischung "Blühende Landschaft mehrjährig Süd")

Pflege Kein Pflegeschnitt
 Umbruch und Neuansaat nach 5 Jahren

Biotoptypenbewertung Bestand (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)

| Nr. | Code | Biotoptyp | Grundwert | Faktor | Biotopwert | Fläche (qm) | Bilanzwert | Flächenanteil |
|-----|-------|--------------|-----------|--------|------------|-------------|--------------|----------------|
| 1 | 37.11 | Acker | 4 | 1 | 4 | 500 | 2.000 | 100,00% |
| | | Summe | | | | 500 | 2.000 | 100,00% |

Biotoptypenbewertung Planung (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)

| Nr. | Code | Biotoptyp | Grundwert | Faktor | Biotopwert | Fläche (qm) | Bilanzwert | Flächenanteil |
|-----|-------|---------------------------------------|-----------|--------|------------|-------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 35.43 | Sonstige Hochstaudenflur (Buntbrache) | 16 | 1 | 16 | 500 | 8.000 | 100,00% |
| | | Summe | | | | 500 | 8.000 | 100,00% |
| | | | | | | | Bilanz | 6.000 Wertpunkte |

**Steckbrief plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme Nr. 2
Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker"**



Gemeinde Ostelsheim
Gemarkung Ostelsheim
Flurstück 730, 698
Eigentümer Gemeinde Ostelsheim

Ausgangszustand Magerwiese mit Baumreihe
Entwicklungsziel Ergänzung der Magerwiese mit Baumreihe
Maßnahme Pflanzung von 5 Obstbäumen (Äpfel, Birnen und/oder Steinobst, Hochstämme, 2-3x verschult, Kronenansatz von mind. 180 cm Höhe, veredelt auf einer Sämlingsunterlage (erhältlich in Markenbaumschulen))

Pflege Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen
 Pflege der Obstbäume: Pflanzschnitt, Erziehungsschnitte im 2. bis 10. Jahr, im Anschluss regelmäßige Pflegeschnitte
 Pflege des Grünlands: Mahd 2x jährlich, Abfuhr des Schnittguts, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden

Biotoptypenbewertung Bestand (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)

| Nr. | Code | Biotoptyp | Grundwert | Faktor | Biotopwert | Fläche (qm) | Bilanzwert | Flächenanteil |
|-----|-------|--------------------------------|-----------|--------|------------|-------------|------------|---------------|
| 1 | 33.43 | Magerwiese mittlerer Standorte | | | | | | |
| | | Summe | | | | 0 | 0 | 0,00% |

Biotoptypenbewertung Planung (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)

| Nr. | Code | Biotoptyp | Grundwert | Faktor | Biotopwert | Fläche (qm) | Bilanzwert | Flächenanteil |
|-----|-------|---|-----------|--------|------------|-------------|---------------|-----------------------|
| 1 | 45.30 | Einzelbäume auf Magerwiese (33.43): 5 Bäume x 40cm StU x 4 Wertpunkte | 4 | 1 | 4 | | 800 | |
| | | Summe | | | | 0 | 800 | |
| | | | | | | | Bilanz | 800 Wertpunkte |

| Kommunales Ökokonto OSTELSHEIM | Maßnahmenbezeichnung Umnutzung Gärtnereiareal – BA 1 | Maßnahmennummer OH 2020-01 | | | | | | | | | | |
|--|---|-------------------------------|--|---|---|--|---|---|---|--|---|---|
| <p>Wirkungsbereich</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung der Biotopqualität</td> <td><input type="checkbox"/> Förderung spezifischer Arten</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Schaffung höherwertiger Biotoptypen</td> <td><input type="checkbox"/> Wiederherstellung natürlicher Retentionsflächen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Pufferfunktion gegen Stoffeinträge</td> <td><input type="checkbox"/> Verbesserung der Grundwassergüte</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kleinflächige Maßnahme => große Flächenwirkung</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Wiederherstellung/Verbesserung Bodenfunktionen</td> </tr> </table> <p>Zusatzindex</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> FFH = Kohärenzsicherungsmaßnahme</td> <td><input type="checkbox"/> CEF = Funktionserhaltende Maßnahme</td> </tr> </table> | | | <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung der Biotopqualität | <input type="checkbox"/> Förderung spezifischer Arten | <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung höherwertiger Biotoptypen | <input type="checkbox"/> Wiederherstellung natürlicher Retentionsflächen | <input type="checkbox"/> Pufferfunktion gegen Stoffeinträge | <input type="checkbox"/> Verbesserung der Grundwassergüte | <input type="checkbox"/> Kleinflächige Maßnahme => große Flächenwirkung | <input checked="" type="checkbox"/> Wiederherstellung/Verbesserung Bodenfunktionen | <input type="checkbox"/> FFH = Kohärenzsicherungsmaßnahme | <input type="checkbox"/> CEF = Funktionserhaltende Maßnahme |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung der Biotopqualität | <input type="checkbox"/> Förderung spezifischer Arten | | | | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung höherwertiger Biotoptypen | <input type="checkbox"/> Wiederherstellung natürlicher Retentionsflächen | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Pufferfunktion gegen Stoffeinträge | <input type="checkbox"/> Verbesserung der Grundwassergüte | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Kleinflächige Maßnahme => große Flächenwirkung | <input checked="" type="checkbox"/> Wiederherstellung/Verbesserung Bodenfunktionen | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> FFH = Kohärenzsicherungsmaßnahme | <input type="checkbox"/> CEF = Funktionserhaltende Maßnahme | | | | | | | | | | | |
| <p>Lage der Maßnahme</p> <table border="0"> <tr> <td>Naturraum 122 Obere Gäue</td> <td>Hydrogeolog. Einheit Oberer Muschelkalk</td> <td>Gemarkung Ostelsheim</td> <td>Flurstücks Nummer 1539; 1540; 1584; 1585; 1595; 1596; 1600; 1601</td> </tr> </table>  | | | Naturraum 122 Obere Gäue | Hydrogeolog. Einheit Oberer Muschelkalk | Gemarkung Ostelsheim | Flurstücks Nummer 1539; 1540; 1584; 1585; 1595; 1596; 1600; 1601 | | | | | | |
| Naturraum 122 Obere Gäue | Hydrogeolog. Einheit Oberer Muschelkalk | Gemarkung Ostelsheim | Flurstücks Nummer 1539; 1540; 1584; 1585; 1595; 1596; 1600; 1601 | | | | | | | | | |
| <p>Beschreibung der Maßnahme</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>Zielkonzeption der Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rückbau und Extensivierung vorheriger Gärtnereiflächen mit teilweiser Entsiegelung vormals befestigter Flächen – Entwicklung artenreicher Wiesenflächen in Gewässernähe – Rückbau Verdolung sowie Verbesserung der Durchgängigkeit eines Grabens <p>Ausgangszustand der Maßnahmenfläche</p> <p>Versiegelte / Teilversiegelte Flächen (ca. 40% der Maßnahmenfläche), ruderalisierte Standorte im Bereich ehemals durch Folientunnel überspannte Flächen; verdolter Grabenabschnitt</p> <table border="0"> <tr> <td>Ausgangsbiotoptypen: Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte (35.63); Versiegelte Fläche (60.21); Lagerplatz (60.41)</td> <td>Zielbiotoptypen: Entwässerungsgraben (12.61); Fettwiese mittl. Standorte (33.41); Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (35.42); Schotterweg (60.23); Grasweg (60.25)</td> </tr> </table> | | | Ausgangsbiotoptypen: Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte (35.63); Versiegelte Fläche (60.21); Lagerplatz (60.41) | Zielbiotoptypen: Entwässerungsgraben (12.61); Fettwiese mittl. Standorte (33.41); Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (35.42); Schotterweg (60.23); Grasweg (60.25) | | | | | | | | |
| Ausgangsbiotoptypen: Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte (35.63); Versiegelte Fläche (60.21); Lagerplatz (60.41) | Zielbiotoptypen: Entwässerungsgraben (12.61); Fettwiese mittl. Standorte (33.41); Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (35.42); Schotterweg (60.23); Grasweg (60.25) | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| Kommunales Ökokonto OSTELSHEIM | Maßnahmenbezeichnung Umnutzung Gärtneriareal – BA 1 | Maßnahmennummer OH 2020-01 |
|--|---|--------------------------------------|



Ausführung

- Abbruch und Entsorgung von Betonplatten(wegen) einschl. Tragschichten, Punktfundamenten, Schächten und Bewässerungsleitungen
- Rückbau einer Verdolung und Modellierung eines offenen Grabens im Regelprofil mit Anschluss an Oberlauf und Altbach unter Beibehaltung der Absturzhöhe in Einmündung
- Anlage eines Graswegs sowie eines Schotterwegabschnitts zur Aufrechterhaltung der Erschließung
- Bodenabtrag und Bodenlockerung der ehem. befestigten Flächenanteile sowie Modellierung mit teilweise Auftrag neuen Oberbodens
- Ansaat der sonstigen entsiegelten Flächen mit einer Wiesenmischung unter Verwendung gebietsheimischen Saatguts aus UG 11 (Südwestdeutsches Bergland)
- Entwicklung einer artenreichen Wiese durch angepasste Nutzung

Gesamtumfang der Maßnahme:

5.715 m² (Gesamtfläche)

Kosten:

- 110.350 € (gem. Projektabrechnung)

Bilanzierung (Berechnung siehe Anhang)

Ökopunkte vor Maßnahmendurchführung:

34.265 ÖP (Biotopqualität)
37.140 ÖP (Bodenfunktionen)

Ökopunkte nach Maßnahmendurchführung:

71.4710 ÖP (Biotopqualität)
77.560 ÖP (Bodenfunktionen)

Saldo (ÖPnMa – ÖpvMa) = 77.025 ÖP

Durchführung / Herstellung

Durchführung erfolgt: 2020

Durchführung geplant:

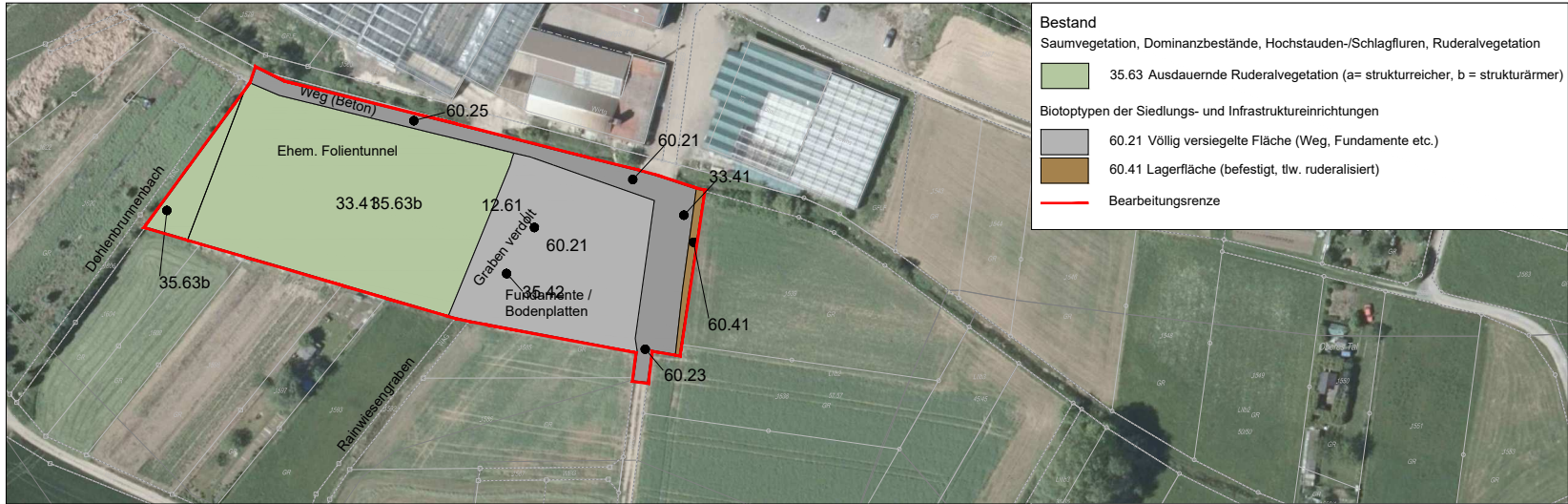
Abnahme/Anerkennung erfolgt: 2020

Einbuchung erfolgt: 2022

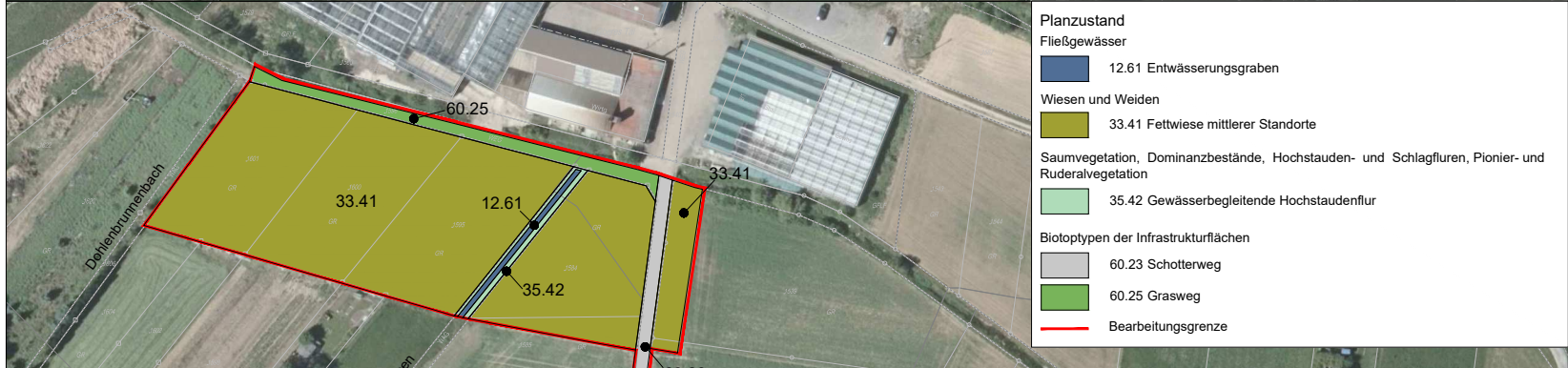
Unterhaltungspflege

- Extensive Wiesennutzung mit 1 bis Schnitten / Jahr
 - Erster Schnitt frühestens zur Blüte bestandsbildender Gräser Mitte/Ende Juni; kein Silageschnitt
 - Angepasste Düngung unter Verzicht auf mineral. Dünger
- => Durchführung durch Bewirtschafter (vertragliche Sicherung; Berücksichtigung Gewässerrandstreifen)

| Bilanzierung Ökokontomaßnahme | | Maßnahmenr.: | G 2020-01 | | | | | |
|--|---|----------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| | | Maßnahmebezeichnung: | Umnutzung Gärtnereiareal BA 1 | | | | | |
| 1. Verbesserung der Biotopqualität / Schaffung höherwertiger Biotoptypen | | | | | | | | |
| AUSGANGSZUSTAND | | | | | | | | |
| Code | Biotoptyp | Normalwert ÖKVO | Wertspanne ÖKVO | Hinweis zur Bewertung | Fläche | Ökopunkte/m ² | Gesamt | |
| 35.63a | Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte | 11 | 9 - 18 | struktureicher | 210 m ² | 13 | 2.730 ÖP | |
| 35.63b | Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte | 11 | 9 - 18 | | 2.885 m ² | 10 | 28.850 ÖP | |
| 60.21 | Versiegelte Fläche (Betonweg, Bodenplatten) | 1 | 1 | | 2.555 m ² | 1 | 2.555 ÖP | |
| 60.41 | Lagerplatz | 2 | 2 | tlw. Pioniervegetation | 65 m ² | 2 | 130 ÖP | |
| Summe Ausgangszustand | | | | | 5.715 m ² | | 34.265 ÖP | |
| PLANZUSTAND | | | | | | | | |
| Code | Biotoptyp | Normalwert ÖKVO | Wertspanne ÖKVO | Hinweis zur Bewertung | Fläche | Ökopunkte/m ² | Gesamt | |
| 12.61 | Entwässerungsgraben | 13 | 3 - 27 | | 55 m ² | 13 | 715 ÖP | |
| 33.41 | Fettwiese mittl. Standorte | 13 | 8 - 19 | | 5.085 m ² | 13 | 66.105 ÖP | |
| 35.42 | Gewässerbegleitende Hochstaudenflur | 19 | 11 - 39 | | 100 m ² | 19 | 1.900 ÖP | |
| 60.23 | Schotterweg | 2 | 2 - 4 | | 175 m ² | 2 | 350 ÖP | |
| 60.25 | Grasweg | 6 | 6 | | 300 m ² | 6 | 1.800 ÖP | |
| Summe Planzustand | | | | | 5.715 m ² | | 70.870 ÖP | |
| Saldo (\sum Planzustand - \sum Ausgangszustand) = Aufwertung gesamt | | | | | | | 36.605 ÖP | |
| Zuschlag: Pufferfunktion gegen Stoffeinträge | | | | | | | | |
| Hinweis zur Bewertung | | | | | Fläche | Ökopunkte/m ² | Gesamt | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| Zuschlag gesamt | | | | | | | 000 ÖP | |
| Zuschlag: Kleinflächige Maßnahme mit großer Flächenwirkung => Herstellungskostenansatz | | | | | | | | |
| Hinweis zur Bewertung | | | | | Kosten | Ökopunkte/€ | Gesamt | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| Zuschlag gesamt | | | | | | | 000 ÖP | |
| 2. Förderung spezifischer Arten | | | | | | | | |
| Hinweis zur Bewertung | | | | | Fläche / Einheit | Ökopunkte | Gesamt | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| Aufwertung gesamt | | | | | | | 000 ÖP | |
| 3. Wiederherstellung Retentionsflächen innerhalb HQ10 | | | | | | | | |
| Hinweis zur Bewertung | | | | | Fläche | Ökopunkte | Gesamt | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| Aufwertung gesamt | | | | | | | 000 ÖP | |
| 4. Verbesserung Grundwassergüte | | | | | | | | |
| Hinweis zur Bewertung | | | | | Fläche | Ökopunkte | Gesamt | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| Aufwertung gesamt | | | | | | | 000 ÖP | |
| 5. Bodenfunktionen | | | | | | | | |
| AUSGANGSZUSTAND | | | | | | | | |
| Bodentyp BK 50 | | Bodenfunktionen | | | | Fläche | Ökopunkte/m ² | Gesamt |
| Kartiereinheit/ Klassenzeiche | Bezeichnung | NatBo | AkiWa | FIPu | Gesamtbewertung | | | |
| G62 | Mäßig tiefes / tiefes Kolluvium | 3,5 | 3,0 | 2,5 | 3,0 | 3.095 m ² | 12 | 37.140 ÖP |
| | Versiegelte Fläche | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2.620 m ² | 0 | 000 ÖP |
| Summe Ausgangszustand | | | | | | 5.715 m ² | | 37.140 ÖP |
| PLANZUSTAND | | | | | | | | |
| Bodentyp BK 50 | | Bodenfunktionen | | | | Fläche | Ökopunkte/m ² | Gesamt |
| Kartiereinheit/ Klassenzeiche | Bezeichnung | NatBo | AkiWa | FIPu | Gesamtbewertung | | | |
| G62 | Mäßig tiefes / tiefes Kolluvium | 3,5 | 3,0 | 2,5 | 3,0 | 3.095 m ² | 12 | 37.140 ÖP |
| | Voll Eetsiegelte/Rekultivierte Fläche | | | | 4,0 | 2.170 m ² | 16 | 34.720 ÖP |
| | Teilentsiegelte Fläche (Schotterweg) | | | | | 150 m ² | 10 | 1.500 ÖP |
| | Teilentsiegelte Fläche (Grasweg) | | | | | 300 m ² | 14 | 4.200 ÖP |
| Summe Planzustand | | | | | | 5.715 m ² | | 77.560 ÖP |
| Saldo (\sum Planzustand - \sum Ausgangszustand) = Aufwertung gesamt | | | | | | | 40.420 ÖP | |
| Gesamt-Saldo (= Aufwertung) | | | | | | | 77.025 ÖP | |



- Bestand**
- Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstauden-/Schlagfluren, Ruderalvegetation
- 35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation (a= strukturreicher, b = strukturärmer)
- Biotypen der Siedlungs- und Infrastruktureinrichtungen
- 60.21 Völlig versiegelte Fläche (Weg, Fundamente etc.)
 - 60.41 Lagerfläche (befestigt, tlw. ruderalisiert)
- Bearbeitungsgrenze



- Planzustand**
- Fließgewässer
- 12.61 Entwässerungsgraben
- Wiesen und Weiden
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstauden- und Schlagfluren, Pionier- und Ruderalvegetation
- 35.42 Gewässerbegleitende Hochstaudenflur
- Biotypen der Infrastrukturfächen
- 60.23 Schotterweg
 - 60.25 Grasweg
- Bearbeitungsgrenze

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg
 www.lgl.bw.de Az.: 2851.9/19
 Geofachdaten © Landesverwaltung Baden Württemberg
 Geodaten Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Az.: 5-0272.0

Gemeinde Ostelsheim
 - Landkreis Calw -



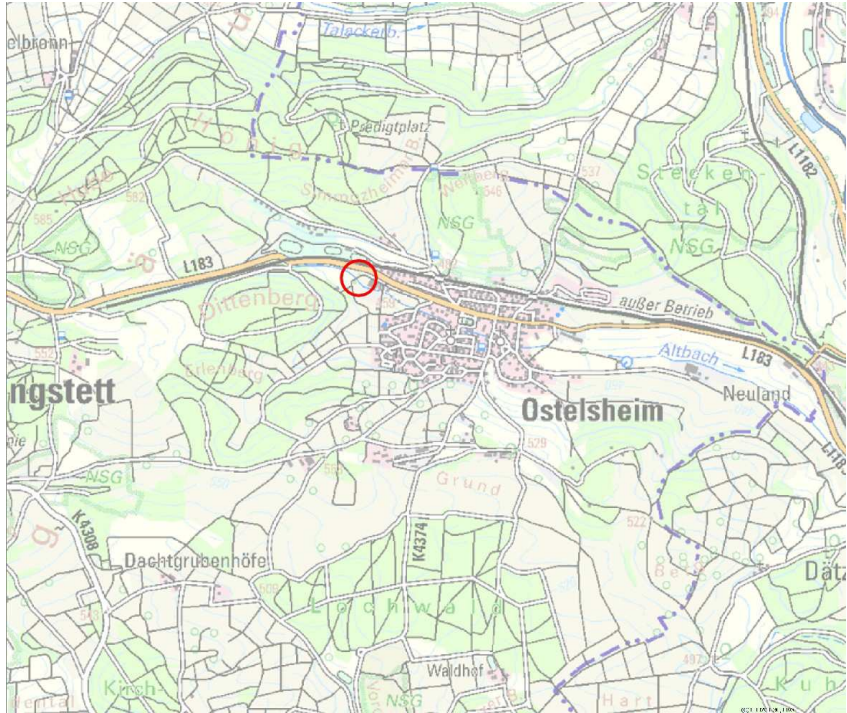
Kommunales Ökokonto
 Maßnahme
 OH 2020-01 Umnutzung Gärtnereiareal BA 1



g2
 Landschaftsarchitektur
 Senefelderstraße 22 9 70176 Stuttgart
 Tel: +49 711 5054221 Fax: +49 711 5054223

gez. Landschaftsarch.


| gez. Auftraggeber: | Maßstab: | Datum: | Plannr.: |
|--------------------|----------|------------|----------|
| | 1:1.000 | 20.09.2022 | L-4.08 |

| Kommunales Ökokonto OSTELSHEIM | Maßnahmenbezeichnung Oberes Tal II | Maßnahmennummer OH 2020-02 | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------------------------|---|--|---|--|---|---|---|--|---|--|--|--|
| <p>Wirkungsbereich</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung der Biotopqualität</td> <td><input type="checkbox"/> Förderung spezifischer Arten</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Schaffung höherwertiger Biotoptypen</td> <td><input type="checkbox"/> Wiederherstellung natürlicher Retentionsflächen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Pufferfunktion gegen Stoffeinträge</td> <td><input type="checkbox"/> Verbesserung der Grundwassergüte</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kleinflächige Maßnahme => große Flächenwirkung</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Wiederherstellung/Verbesserung Bodenfunktionen</td> </tr> </table> <p>Zusatzindex</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> FFH = Kohärenzsicherungsmaßnahme</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CEF = Funktionserhaltende Maßnahme</td> </tr> </table> | | | <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung der Biotopqualität | <input type="checkbox"/> Förderung spezifischer Arten | <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung höherwertiger Biotoptypen | <input type="checkbox"/> Wiederherstellung natürlicher Retentionsflächen | <input type="checkbox"/> Pufferfunktion gegen Stoffeinträge | <input type="checkbox"/> Verbesserung der Grundwassergüte | <input type="checkbox"/> Kleinflächige Maßnahme => große Flächenwirkung | <input checked="" type="checkbox"/> Wiederherstellung/Verbesserung Bodenfunktionen | <input type="checkbox"/> FFH = Kohärenzsicherungsmaßnahme | <input checked="" type="checkbox"/> CEF = Funktionserhaltende Maßnahme | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung der Biotopqualität | <input type="checkbox"/> Förderung spezifischer Arten | | | | | | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung höherwertiger Biotoptypen | <input type="checkbox"/> Wiederherstellung natürlicher Retentionsflächen | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Pufferfunktion gegen Stoffeinträge | <input type="checkbox"/> Verbesserung der Grundwassergüte | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Kleinflächige Maßnahme => große Flächenwirkung | <input checked="" type="checkbox"/> Wiederherstellung/Verbesserung Bodenfunktionen | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> FFH = Kohärenzsicherungsmaßnahme | <input checked="" type="checkbox"/> CEF = Funktionserhaltende Maßnahme | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Lage der Maßnahme</p> <table border="0"> <tr> <td>Naturraum</td> <td>Hydrogeolog. Einheit</td> <td>Gemarkung</td> <td>Flurstücks Nummer</td> </tr> <tr> <td>122</td> <td>Oberer Muschelkalk</td> <td>Ostelsheim</td> <td>1628</td> </tr> <tr> <td>Obere Gäue</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>  | | | Naturraum | Hydrogeolog. Einheit | Gemarkung | Flurstücks Nummer | 122 | Oberer Muschelkalk | Ostelsheim | 1628 | Obere Gäue | | | |
| Naturraum | Hydrogeolog. Einheit | Gemarkung | Flurstücks Nummer | | | | | | | | | | | |
| 122 | Oberer Muschelkalk | Ostelsheim | 1628 | | | | | | | | | | | |
| Obere Gäue | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Beschreibung der Maßnahme</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Zielkonzeption der Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung gut besonnener altgrasreicher extensiv genutzter Offenlandflächen auf ehemaligen Sonderkulturstandorten - Entwicklung artenreicher Wiesenflächen mit Altgrasstreifen - Rückbau vorhandener Folienabdeckung <p>Ausgangszustand der Maßnahmenfläche</p> <p>Vormals intensiv genutzte Verschulungsflächen, überwiegend Sonderkulturen bestehend aus Ilex, Buxus etc., einzelne intensiver genutzte Mähwiesen; Boden der Sonderkulturen mit Folien abgedeckt und mit eingeschränkter Funktionsfähigkeit</p> <table border="0"> <tr> <td>Ausgangsbiotoptypen: Fettwiese mittlerer Standorte (33.41); Sonderkultur/Baumschulfläche (37.27)</td> <td>Zielbiotoptypen: Fettwiese mittlerer Standorte – altgrasreich, strukturreich (33.41)</td> </tr> </table> | | | Ausgangsbiotoptypen: Fettwiese mittlerer Standorte (33.41); Sonderkultur/Baumschulfläche (37.27) | Zielbiotoptypen: Fettwiese mittlerer Standorte – altgrasreich, strukturreich (33.41) | | | | | | | | | | |
| Ausgangsbiotoptypen: Fettwiese mittlerer Standorte (33.41); Sonderkultur/Baumschulfläche (37.27) | Zielbiotoptypen: Fettwiese mittlerer Standorte – altgrasreich, strukturreich (33.41) | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|--|--------------------------------------|
| Kommunales Ökokonto OSTELSHEIM | Maßnahmenbezeichnung Oberes Tal II | Maßnahmennummer OH 2020-02 |
|--|--|--------------------------------------|



Ausführung

- Entfernung von Gehölzen durch Auslichten in den Randbereichen und Roden sämtlicher naturfremder Gehölze
- Entfernung und Rückbau sonstiger gärtnerischer Anlagen
- Entfernung und Entsorgung der Folienauflage im Bereich der Sonderkulturflächen
- Bodenvorbereitung und Ansaat auf Teilflächen bzw. Belassen von Rohbodenstellen
- Anreicherung mit Strukturelementen zur Förderung spezifischer Arten wie Feuersalamander und Zauneidechse
- Extensive Unterhaltung der Wiesenflächen und Entwicklung von Altgrasstreifen im Zuge alternierender Mahd

Gesamtumfang der Maßnahme:

10.560 m² (= Aufwertungsfläche innerhalb des Gesamtflurstücks)

Kosten:

–

Bilanzierung (Berechnung siehe Anhang)

Ökopunkte vor Maßnahmendurchführung:

76.315 ÖP (Biotopqualität)
34.260 ÖP (Bodenfunktionen)

Ökopunkte nach Maßnahmendurchführung:

112.485 ÖP (Biotopqualität)
68.520 ÖP (Bodenfunktionen)

Saldo (ÖPnMa – ÖpvMa) = 181.005 ÖP

Durchführung / Herstellung

Durchführung erfolgt: 2020

Durchführung geplant:

Abnahme/Anerkennung erfolgt:

Einbuchung erfolgt:

| Kommunales Ökokonto OSTELSHEIM | Maßnahmenbezeichnung Oberes Tal II | Maßnahmennummer OH 2020-02 |
|--|--|--------------------------------------|
| Unterhaltungspflege | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Extensive Wiesennutzung mit 2 Schnitten / Jahr zur Entwicklung von Altgrasstreifen mit Abtransport des Mähguts - Alternierende Mahdstreifen mit 2,40/4,80 m Breite - Erster Schnitt ca. April, zweiter Schnitt August/September - Verzicht auf mineral. Dünger - Entfernung von aufkommenden Gehölzen - Ggf. Anpassung der Pflege auf Basis der Ergebnisse aus Monitoring | | |

| | | | | | | | | |
|--|--|----------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| Bilanzierung Ökokontomaßnahme | | Maßnahmenr.: | | G 2020-02 | | | | |
| | | Maßnahmebezeichnung: | | Oberes Tal II | | | | |
| 1. Verbesserung der Biotopqualität / Schaffung höherwertiger Biotoptypen | | | | | | | | |
| AUSGANGSZUSTAND | | | | | | | | |
| Code | Biotoptyp | Normalwert ÖKVO | Wertspanne ÖKVO | Hinweis zur Bewertung | Fläche | Ökopunkte/m ² | Gesamt | |
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte | 13 | 8 - 19 | | 3.235 m ² | 13 | 42.055 ÖP | |
| 37.27 | Sonderkultur (Baumschule) | 4 | 4 - 12 | | 8.565 m ² | 4 | 34.260 ÖP | |
| Summe Ausgangszustand | | | | | 11.800 m ² | | 76.315 ÖP | |
| PLANZUSTAND | | | | | | | | |
| Code | Biotoptyp | Normalwert ÖKVO | Wertspanne ÖKVO | Hinweis zur Bewertung | Fläche | Ökopunkte/m ² | Gesamt | |
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte m. Altgras | 13 | 8 - 19 | xtensiv, strukturreich | 11.800 m ² | 16 | 188.800 ÖP | |
| Summe Planzustand | | | | | 11.800 m ² | | 188.800 ÖP | |
| Saldo (\sum Planzustand - \sum Ausgangszustand) = Aufwertung gesamt | | | | | | | 112.485 ÖP | |
| Zuschlag: Pufferfunktion gegen Stoffeinträge | | | | | | | | |
| Hinweis zur Bewertung | | | | | Fläche | Ökopunkte/m ² | Gesamt | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| Zuschlag gesamt | | | | | | | 000 ÖP | |
| Zuschlag: Kleinflächige Maßnahme mit großer Flächenwirkung => Herstellungskostenansatz | | | | | | | | |
| Hinweis zur Bewertung | | | | | Kosten | Ökopunkte/€ | Gesamt | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| Zuschlag gesamt | | | | | | | 000 ÖP | |
| 2. Förderung spezifischer Arten | | | | | | | | |
| Hinweis zur Bewertung | | | | | Fläche / Einheit | Ökopunkte | Gesamt | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| Aufwertung gesamt | | | | | | | 000 ÖP | |
| 3. Wiederherstellung Retentionsflächen innerhalb HQ10 | | | | | | | | |
| Hinweis zur Bewertung | | | | | Fläche | Ökopunkte | Gesamt | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| Aufwertung gesamt | | | | | | | 000 ÖP | |
| 4. Verbesserung Grundwassergüte | | | | | | | | |
| Hinweis zur Bewertung | | | | | Fläche | Ökopunkte | Gesamt | |
| | | | | | | | 000 ÖP | |
| Aufwertung gesamt | | | | | | | 000 ÖP | |
| 5. Bodenfunktionen | | | | | | | | |
| AUSGANGSZUSTAND | | | | | | | | |
| Bodentyp BK 50 | | Bodenfunktionen | | | | Fläche | Ökopunkte/m ² | Gesamt |
| Kartiereinheit/ Klassenzeiche | Bezeichnung | NatBo | AkiWa | FIPu | Gesamtbewertung | | | |
| | Teilversiegelte Fläche (Sonderkultur/Folienfläche) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 8.565 m ² | 4 | 34.260 ÖP |
| Summe Ausgangszustand | | | | | | 8.565 m ² | | 34.260 ÖP |
| PLANZUSTAND | | | | | | | | |
| Bodentyp BK 50 | | Bodenfunktionen | | | | Fläche | Ökopunkte/m ² | Gesamt |
| Kartiereinheit/ Klassenzeiche | Bezeichnung | NatBo | AkiWa | FIPu | Gesamtbewertung | | | |
| G62 | Mäßig tiefes / tiefes Kolluvium | 3,5 | 3,0 | 2,5 | 3,0 | 8.565 m ² | 12 | 102.780 ÖP |
| Summe Planzustand | | | | | | 8.565 m ² | | 102.780 ÖP |
| Saldo (\sum Planzustand - \sum Ausgangszustand) = Aufwertung gesamt | | | | | | | 68.520 ÖP | |
| Gesamt-Saldo (= Aufwertung) | | | | | | | 181.005 ÖP | |

