

Stadt Östringen  
Stadtteil Tiefenbach



---

# Umweltbericht

zur Einbeziehungssatzung „Neusatz“



Aufgestellt : Sinsheim, September 2016 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

## 1. Einleitung

Durch die Einbeziehungssatzung „Neusatz“ soll am westlichen Ortsrand von Tiefenbach, auf dem Flurstück Nr. 10295, eine den Ortsrand ergänzende Bebauung ermöglicht werden.

Das in die Satzung aufgenommene Grundstück weist eine Größe von ca. 2.580 m<sup>2</sup> auf. Hiervon sind gemäß dem zeichnerischen Teil maximal ca. 600 m<sup>2</sup> mit Gebäuden bebaubar.

Darüber hinaus wird für die Betrachtung im Umweltbericht die Annahme getroffen, dass für Garagen und deren Zufahrten sowie für PKW-Stellplätze in der Summe weitere ca. 300 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden.

Die Erschließung erfolgt über eine bestehende öffentliche Verkehrsfläche, so dass hierdurch keine zusätzlichen Versiegelungs-Maßnahmen entstehen werden.

## 2. Derzeitiger Umweltzustand

Für das in die Satzung einbezogene Flurstück werden die zu erwartenden Auswirkungen für folgende Schutzgüter ermittelt :

- Schutzgut „Mensch“
- Schutzgut „Tiere und Pflanzen“
- Schutzgut „Naturraum und Landschaft“
- Schutzgut „Boden“
- Schutzgut „Gewässer / Grundwasser“
- Schutzgut „Klima / Luft“
- Schutzgut „Kultur und Sachgüter“

Darüber hinaus werden Aussagen über die biologische Vielfalt und über bestehende Wechselwirkungen dargestellt.

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes basiert auf der heutigen Nutzung der Fläche sowie ggf. bestehende Vorbelastungen.

So lässt sich Fläche hinsichtlich des derzeitigen Umweltzustandes im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt beschreiben :

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand
<b>Mensch</b>	<p>Die Fläche der Satzung ist geprägt durch die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung.</p> <p>Die bestehenden Funktionen des angrenzenden Wegenetzes werden durch bauliche Maßnahmen auf dieser Fläche nicht beeinträchtigt. Die Fläche selbst hat, u. a. durch ihre extensive Nutzung als Grünland, „keine“ bzw. nur eine „geringe Bedeutung“ für die Naherholung.</p>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p>Die Fläche des Eingriffs-Bereiches ist von einer Grünland-Einsaat bestanden (Biototyp 33.62). Das Grünland unterliegt einer extensiven Pflege.</p> <p>Auf der Fläche selbst sind weder Bäume, noch Sträucher vorhanden.</p> <p>Im Hinblick auf die Wertigkeit der Fläche wird auch auf das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die ein separater Teil dieses Umweltberichtes ist, verwiesen.</p>
<b>Naturraum und Landschaft</b>	<p>Die in die Satzung einbezogene Fläche steigt von Süd-Osten in nordwestliche Richtung um ca. 6 Höhenmeter an.</p> <p>Sie liegt im Übergangsbereich zwischen der bestehenden Bebauung entlang der „Hambergstraße“ und den angrenzenden Weinbergen.</p> <p>Süd-westlich der überplanten Fläche befindet sich ein Weingut mit einem angeschlossenen Gastronomie- und Hotelbetrieb. Dieser prägt traditionell in diesem Bereich das Landschaftsbild.</p> <p>Die durch einen Grünstreifen bestehende Zäsur zwischen diesem Betrieb und dem Siedlungsrand ist wesentlich für das Landschaftsbild.</p>
<b>Boden</b>	Der Boden ist aufgrund einer früheren intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet.
<b>Gewässer / Grundwasser</b>	Auf der Fläche der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Gewässer.
<b>Luft / Klima</b>	<p>Die Fläche ragt in einen bebauten Bereich hinein und ist in wesentlichen Teilen von einer Bestandsbebauung umgeben.</p> <p>Lediglich die mit der Satzung aufgezeigte westliche Bebauungsmöglichkeit ragt in den bisher unbebauten Bereich hinein und kann lokale Auswirkungen auf das Kleinklima haben.</p>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Auf der Außenbereichsfläche sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.
<b>Biologische Vielfalt und Wechselwirkung</b>	<p>Aufgrund der derzeitigen Nutzung sind wenig negativ geprägte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.</p> <p>Die bestehenden landschaftsökologischen Wechselwirkungen werden als „nicht erheblich“ eingeschätzt.</p>

### **3. Prognose über den zukünftigen Umweltzustand nach einer ergänzenden Bebauung gemäß den Vorgaben der Satzung**

#### **3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei einem Freihalten der Fläche (Null-Variante)**

Im Falle einer „Nichtinanspruchnahme“ der Fläche der Einbeziehungssatzung würden sich am derzeitigen Umweltzustand voraussichtlich keine Änderungen ergeben.

Denkbar wäre, unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung, eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung in Form eines Wein- bzw. Obstanbaus.

#### **3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Ergänzung des Siedlungsbereiches**

Bei einer ergänzenden Bebauung gemäß den formulierten Vorgaben der Einbeziehungssatzung „Neusatz“ sind die sich hieraus ergebenden Umweltauswirkungen wie folgt bewertet :

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand
<b>Mensch</b>	<p>Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem heutigen Zustand der Außenbereichsfläche sind durch ihren Einbezug keine Änderungen und Verschlechterungen zu erwarten.</p> <p><b>Keine erhebliche Beeinträchtigung</b></p>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p>Die in die Satzung einbezogene Fläche ist bisher nicht bebaut. Eine Biotopbewertung wird im Rahmen der nachfolgend dargestellten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen.</p> <p>Im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Tierwelt wird auf die beiliegende artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Ingenieurbüros Blaser, Esslingen, verwiesen.</p> <p><b>Keine erkennbaren Beeinträchtigungen</b></p>
<b>Naturraum und Landschaft</b>	<p>Aufgrund der Lage des einbezogenen Grundstückes und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der geringen Größe bleiben vorhandene Vernetzungsfunktionen uneingeschränkt erhalten.</p> <p>Die ausgesprochene Beschränkung einer zulässigen Gebäudehöhe sowie die durch die Planung vorgegebene geringe Baudichte gewährleisten, dass das Landschaftsbild <b>keine Beeinträchtigung</b> erfährt.</p>
<b>Boden</b>	<p>Durch die im Satzungsbereich mögliche Bebauung ist eine teilweise bauliche Nutzung/Versiegelung sowie eine Umgestaltung der Außenbereichsfläche in Siedlungsgrün/Ziergarten zu erwarten.</p> <p><b>Trotz des ermittelten Kompensations-Defizites ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.</b></p>
<b>Gewässer / Grundwasser</b>	<p>Innerhalb der einbezogenen Außenbereichsfläche befindet sich kein Gewässer.</p> <p><b>Keine Beeinträchtigung</b></p>
<b>Luft / Klima</b>	<p>Mit dem Einbezug der Außenbereichsfläche in den Siedlungsbereich wird sich die lufthygienische Situation nicht wesentlich verändern. Die Fläche wird die Wärmeinsel der vorhandenen Bebauung erweitern, aber, aufgrund geringer Baudichte, weiterhin einen Übergang zwischen Siedlungs- und Offenlandklima darstellen.</p> <p><b>Keine erhebliche Beeinträchtigung</b></p>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<p>Aufgrund der nicht bekannten und zu erwartenden Bau- und Bodendenkmäler bzw. schützenswerter Kulturlandschafts-Bestandteile sind bei einer baulichen Nutzung der Fläche keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.</p> <p><b>Keine erhebliche Beeinträchtigung</b></p>
<b>Biologische Vielfalt und Wechselwirkung</b>	<p>Insgesamt sind infolge der Planung <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen</b> zu erwarten.</p>

## 4. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

### 4.1. Schutzgut „Pflanzen/Tiere“

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Ökokontoverordnung \* herangezogen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertung des Zustandes des Satzungs-Gebietes vor Umsetzung der Planung und prognostiziert nachfolgend die Wertigkeit dieser Fläche nach einer Bebauung.

Nummer	Biotoptyp	Feinmodul Wertspanne/ Bestand	Grundwert	ggf. Begründung Auf-/Abschläge	Zuschlag/ Abschlag	Ansprechbarer Bitotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanzwert (ÖP)
<b>Bewertung des Bestandes</b>								
33.62	Grünland	5	5	artenarm	0	5	2.580	12.900
<b>Bewertung des voraussichtlichen Zustandes nach Umsetzung der Planung</b>								
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	1		0	1	608	608
60.21	völlig versiegelte Zufahrtsfläche (Parkierung/ Garagen)	1	1		0	1	300	300
60.60	Garten	6	6		0	6	1.672	10.032
<b>Summe Fläche Planungsgebiet</b>							<b>2.580</b>	
<b>Summe Ökopunkte Planung</b>								<b>10.940</b>

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich :

Ökopunkte Planung	12.900
./. Ökopunkte Bestand	10.940
<b>Ökopunkte-Defizit</b>	<b>1.960</b>

\* Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensierung von Eingriffs-Folgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom Dezember 2010

## 4.2. Schutzgut „Boden“

Die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich erfolgt anhand der Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit <sup>\*1</sup> sowie anhand des Verfahrens zur Bodenbewertung im Rahmen der Ökokontoverordnung <sup>\*2</sup>.

Bei der Ermittlung der Wertstufe eines Bodens werden somit folgende Bodenfunktionen betrachtet :

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden diese Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt.

Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) berücksichtigt.

### Bewertungsklasse Funktionserfüllung

- 0 = keine (versiegelte Flächen)
- 1 = gering
- 2 = mittel
- 3 = hoch
- 4 = sehr hoch

<sup>\*1</sup> Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010) – Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren

<sup>\*2</sup> Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Natur und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensierung von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – OKVO) vom Dezember 2010

Die Ökopunkteverordnung\* von Baden-Württemberg weist den errechneten Mittelwerten folgende Ökopunkte zu :

Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamt-Bewertung der Böden)	Ökopunkte
0-0-0	0	0
0-1-0	0,333	1,33
1-1-1	1	4
1-1-2	1,333	5,33
1-2-2	1,666	6,66
2-2-2	2	8
2-2-2,5	2,166	8,66
2-2-3	2,333	9,33
2-3-3	2,666	10,66
3-3-3	3	12
3-3-4	3,333	13,33
3-4-4	3,666	14,66
4-4-4	4	16

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertung des Bodens vor und nach dem Eingriff :

Flächenart	Bewertungs-klasse für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamt-bewertung der Böden)	Ökopunkte je m <sup>2</sup>	Abschlag aufgrund Bodenverdichtungen	Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte/ Fläche
<b>Bewertung Bestand Eingriffsfläche</b>						
Acker, GKF	2-3-3	2,666	10,66	---	<b>2.580</b>	<b>27.502,80</b>
<b>Bewertung des voraussichtlichen Zustandes nach Umsetzung der Planung</b>						
versiegelte Fläche (überbaubare Grundstücksfläche, Straßen)	0-0-0	0,000	0,00	908	0	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2-3-3	2,666	10,66	9,59	16,72	16.034,50
<b>Summe Ökopunkte</b>						<b>16.035</b>
<b>Summe Fläche</b>					<b>2.580</b>	

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Differenz :

PG ges. vor Eingriff	27.503 ÖP
./. PG ges. nach Eingriff	16.035 ÖP
<b>Kompensations-Defizit</b>	<b>11.468 ÖP</b>

\* Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom Dezember 2010)



### 4.3. Zusammenstellung des Ausgleichs-Bedarfes – Ausgleichs-Maßnahmen

Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiefe“ sowie für den „Boden“ folgender Ausgleichs-Bedarf :

Ausgleichs-Defizit „Pflanzen und Tiere“	1.960 ÖP
<u>Ausgleichs-Defizit „Boden“</u>	<u>11.468 ÖP</u>
<b>Ausgleichs-Defizit gesamt</b>	<b>13.428 ÖK</b>

Das sich ergebende Defizit wird durch das Anpflanzen von 18 standortgerechten heimischen Einzelbäumen auf den Flurstücken Nr. 10295 und Nr. 10294 bzw. im unmittelbaren Umfeld der Einbeziehungssatzung ausgeglichen.

Darüber hinaus sollen auf dem benachbarten Flurstück Nr. 10924, auf einer Fläche von ca. 320 m<sup>2</sup>, Feldgehölze angelegt werden.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird zwischen der Stadt Östringen und dem/den Grundstückseigentümer/n ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem auch der dauerhafte Erhalt und die Pflege regelt werden.

## 5. Zusammenfassung

Bei einer Umsetzung der Vorgaben der Einbeziehungssatzung „Neusatz“ erfahren die Schutzgüter „Mensch“, „Gewässer / Grundwasser“, „Luft / Klima“ sowie „Kultur und Sachgüter“ **keine oder keine erheblichen Beeinträchtigungen**.

**Gleiche gilt** die Schutzgüter „Naturraum und Landschaft“ sowie das Schutzgut „Boden“.

Das sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergebende Defizit kann auf dem in die Satzung einbezogenen Grundstück selbst bzw. auf den Nachbargrundstücken, durch das Anpflanzen von Einzelbäumen und Heckenstrukturen zum Zeitpunkt einer Inanspruchnahme der überplanten Flächen, ausgeglichen werden.

Die Fläche stellt ein Jagdhabitat für Fledermäuse bzw. ein Nahrungshabitat für siedlungsbewohnende Vogelarten dar.

Eine Überbauung des Plangebietes stellt jedoch den Fortbestand der lokalen Population in keinsten Weise in Frage, so dass das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, die diesem Umweltbericht beiliegt, wird ergänzend verwiesen.

### Anlage

- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Ingenieurbüros Blaser, Esslingen, vom September 2016

Aufgestellt : Sinsheim, September 2016 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34