



GEMARKUNG : LIPPACH
FLUR : 0 (LIPPACH)
KREIS : OSTALBKREIS

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND
ZUR 5. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DES GVWV KAPFENBURG

„GEWERBEGEBIET RÖTTINGER STRASSE – 1. ERWEITERUNG“

ANERKANNT : GEMEINDE WESTHAUSEN,
DEN 11.01.2018 / 28.02.2018 / 18.04.2018

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 11.01.2018 / 28.02.2018 /
18.04.2018

ANLAGE 1



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. WE17078
Kennung: 252d

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSBERICHT	3
1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	4
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	5
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	5
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	6
5.1	ALLGEMEINES	6
5.2	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND EINFÜGUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	6
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	8
5.3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
5.5	GRÜNORDNUNG	10
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	11
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	11
6.2	KONFLIKTANALYSE	11
6.3	MAßNAHMEN	12
7.0	VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN	12
II	UMWELTBERICHT	14
1.0	KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	14
2.0	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	14
3.0	BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)	15
4.0	VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER	18
5.0	MASSNAHMEN	19
6.0	PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG	22
7.0	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	25
8.0	VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	25
9.0	MONITORING	26
10.0	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	26
	TABELLEN	28

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Westhausen liegt im östlichen Albvorland am Rande des Härtsfeldes, ca. 9 km nordöstlich von Aalen, auf einer Höhenlage von ca. 500 m ü. NN. Der Ort hat sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A 7 gut entwickelt und hat zusammen mit den Teilorten Baiershofen, Frankenreute, Immenhofen, Jagsthausen, Reichenbach, Westerhofen und Lippach heute über 6.000 Einwohner. Der Teilort Lippach liegt weitere 5 km weiter nordöstlich von Westhausen, landschaftlich schön im oberen Jagsttal und hat ca. 1.000 Einwohner.

Im Regionalplan ist Westhausen zusammen mit der Stadt Lauchheim, mit der die Gemeinde auch im Rahmen des Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverbandes Kapfenburg verbunden ist, als Doppelzentrum auf der Stufe eines Kleinzentrums ausgewiesen. Westhausen liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan auch an der Entwicklungsachse Aalen-Bopfingen-Nördlingen außerhalb des Verdichtungsbereichs im ländlichen Raum. Der Hauptort wird als Siedlungsschwerpunkt sowie das Gewerbegebiet an der Autobahn-Anschlussstelle Aalen-Westhausen als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen genannt. Unter diesem Aspekt präsentiert sich die Gemeinde nicht nur als Wohngemeinde, sondern auch als aufstrebende ländliche Industriegemeinde.

Verkehrsmäßig ist Westhausen über die Autobahn A 7, die Bundesstraße B 29 sowie die elektrifizierte Bahnstrecke Aalen-Nördlingen hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Weitere Landes- und Kreisstraßen verknüpfen Westhausen mit seinen Teilorten sowie mit der Umgebung.

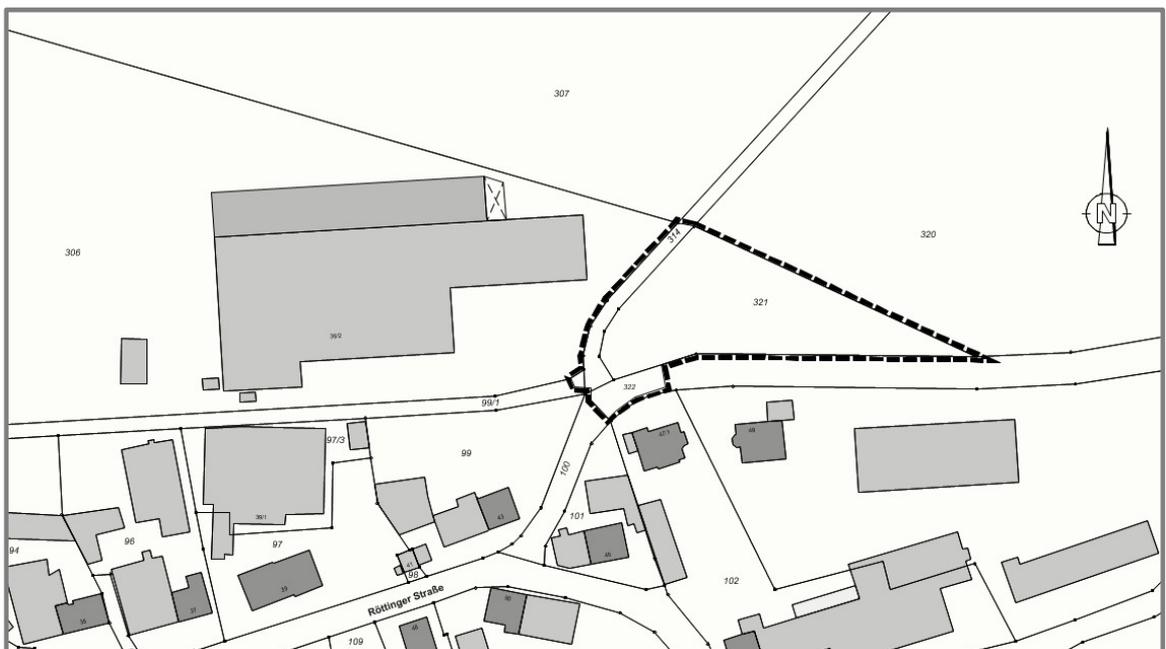


Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Lippach nördlich der Straße nach Baldern und östlich der Jagst. Es ist ca. 550 m von der Dorfmitte entfernt und befindet sich auf ca. 510 m Höhe ü. NN.

Die Landschaft ist im Planbereich von dem flach ansteigenden Talhang der Jagst geprägt, die ca. 350 m westlich verläuft. Im Plangebiet fällt das Gelände mit ca. 5 % in Richtung Westen ab. Der geologische Untergrund ist durch die Schichten des Braunen Jura geprägt. Dabei sind hier besonders die Opalinustone (Brauner Jura α) vorherrschend, die sich durch eine schluffig, nach oben zunehmend feinsandige Konsistenz auszeichnen.

Die Böden sind braunefärbte, meist lehmige Tonböden, die teilweise eine Tondurchschlammung erkennen lassen und größtenteils als Pelosol / Paragley eingestuft werden können. Unter diesem Aspekt werden die Flächen hier teilweise auch noch als Ackerland genutzt.

Das Plangebiet betrifft das Flurstück 321 sowie Teilflächen der Flurstücke 99/1, 314 (Feldweg) und 322 (GVS-Gemeindeverbindungsstraße). Siehe dazu den Übersichtsplan auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 0,310 ha
--------------	--------------

Bestand

Landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,219 ha
----------------------------	--------------

Verkehrsflächen	ca. 0,091 ha
-----------------	--------------

Planung

Gewerbebaufläche	ca. 0,207 ha
------------------	--------------

Verkehrsflächen	ca. 0,067 ha
-----------------	--------------

Grünflächen	ca. 0,036 ha
-------------	--------------

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Firma Schmidt Automotive GmbH hat sich in den letzten Jahren am Standort in Lippach als leistungsstarker Betrieb für die Herstellung von Automotivkomponenten und von anspruchsvollen Maschinenbauteilen entwickelt. Auf dem bestehenden, ehemals landwirtschaftlichen Grundstück Flst. 306 hat sich, die ursprünglich im nahegelegenen Gebäude Röttinger Str. 39 und 39/1 ansässige Firma seit 1999 weiterentwickelt und dort in mehreren Bauabschnitten den Gewerbebetrieb vergrößert. Zuletzt wurde im Jahr 2017 im nördlichen Bereich des bestehenden Betriebs eine Erweiterung realisiert. Dazu wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röttinger Straße“ erstellt. Da die Firma aufgrund der hohen Auslastung dringend auch den Verwaltungs-/Bürobereich erweitern muss, soll auf dem östlich der Firma bestehenden Flurstück 321 ein Bürogebäude sowie einige Parkplätze erstellt werden. Das Grundstück konnte erworben werden und die Gemeinde möchte die Weiterentwicklung der Firma am Standort nachhaltig unterstützen, da dadurch wichtige Arbeitsplätze am Ort gesichert werden können, was auch im öffentlichen Interesse steht.

Grundsätzlich fügt sich die Planung gut in den angrenzenden dörflichen Mischgebietscharakter entlang der Röttinger Straße ein, der meist von Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft und nicht störendem Gewerbe geprägt ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Entwicklung ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich, in dem auch die Aspekte einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Ortsteiles dargelegt werden sollen. Parallel dazu ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Fläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostwürttemberg, seit 08.01.1998 verbindlich, liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsbereich von Lippach sowie den im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Außenbereich ist dort als Regionaler Grünzug ausgewiesen, der sich entlang der Entwicklungsachse Aalen-Nördlingen erstreckt. Weiter ist ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung im nördlichen Ortsrandgebiet ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben wurde mit dem Regionalverband Ostwürttemberg abgestimmt. Unter Berücksichtigung der geringen Flächenausweisung von ca. 0,3 ha sowie der städtebaulichen Einfügung des Projekts in den östlichen Ortsrand von Lippach wurde eine abschließende Ausformung der regionalplanerischen Ziele durch die Raumordnungsbehörden befürwortet. Siehe dazu auch Bild 2.

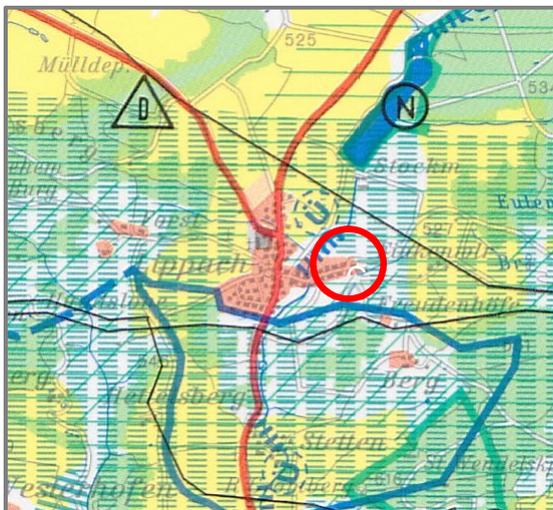


Bild 2: Ausschnitt aus Regionalplan

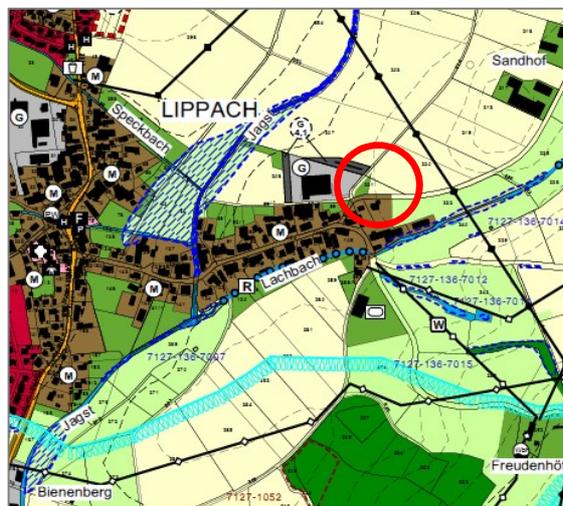


Bild 3: Ausschnitt aus gen. Flächennutzungsplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Westhausen besteht ein gültiger Flächennutzungsplan, genehmigt am 08.07.2008, der für den Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband GVWW Kapfenburg aufgestellt wurde. Das Plangebiet ist bisher als Außenbereich bzw. in einem kleinen westlichen Teilbereich als Grünfläche ausgewiesen. Siehe dazu Bild 3, oben. Der bisher bestehende Standort der Firma ist mit den ursprünglich geplanten Erweiterungen (G 4.1) bereits als bestehende Gewerbebaufläche (G) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Abweichungen vom bestehenden gültigen Flächennutzungsplan kann der vorliegende Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Das Verfahren läuft parallel, der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung wurden durchgeführt. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 5.2.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet gilt dort nur im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen auf den Flurstücken 99/1, 100 und 31 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röttinger Straße“, rechtsverbindlich seit 06.07.2017, der dort Verkehrsflächen ausweist.

Der genannte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röttinger Straße“ gilt auch auf dem westlich angrenzenden Firmenareal und weist dort ein Gewerbegebiet aus. Dabei sind dort Gebäude bis maximal 8,50 m Höhe zulässig.

Ansonsten bestehen im Plangebiet und in dessen Umgebung keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie sonstige Schutzgebiete bzw. geschützte Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Innerhalb des Plangebiets bestehen bisher keine wesentlichen baulichen Anlagen. Östlich entlang des Feldweges Flurstück 314 wurden bereits einige Mitarbeiter-Stellplätze für die Firma angelegt. Das Restgrundstück wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der asphaltierte Feldweg auf dem Flurstück 314 führt zur Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch das Plangebiet.

Außerhalb des Plangebiets bestehen im Norden und Nordosten weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordöstlich besteht in wenigen hundert Meter Entfernung ein großer

landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Südlich entlang des Geltungsbereichs verläuft die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Baldern bzw. Röttingen. Nördlich an dieser Straße angrenzend, zwischen Plangebiet und Straße, besteht ein Wassergraben, der ca. 20 m vor der Einmündung in einer Verdolung endet. Die Fahrbahnbreite beträgt in der Regel ca. 5 m. Südlich anschließend bestehen innerörtliche Siedlungsflächen mit dörflicher Struktur, die durch Wohnhäuser sowie einen größeren landwirtschaftlichen Betrieb geprägt sind. Der Innenbereich endet gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan etwa in Verlängerung der geplanten östlichen Gebietsabgrenzung für das Gewerbegebiet. Westlich des Plangebiets grenzt das Betriebsareal der Firma Schmidt an. Auf diesem wurden in mehreren Bauabschnitten eingeschossig mit flachgeneigten Dächern ausgeführte Gebäude errichtet. Der Betrieb ist über die angrenzende Röttinger Straße und Gemeindeverbindungsstraße Lippach-Baldern angeschlossen.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Die geplante Ergänzung des bestehenden Gewerbebetriebs mit einem Büro-/Verwaltungsgebäude arrondiert den derzeit bestehenden Siedlungsabschluss am nordöstlichen Ortsrand von Lippach. Das geplante zweigeschossige Gebäude mit einem flachgeneigten Zeltdach fügt sich gut in die Umgebung ein, auch wenn die bisher bestehenden räumlichen Grenzen - Feldweg und Gemeindeverbindungsstraße - überschritten werden. Aufgrund der nur geringen Fläche für das Projekt und der Zuordnung in Richtung des bestehenden Gewerbebetriebs, kann im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der landschaftlichen Situation hier ein angemessener Siedlungsabschluss gefunden werden. Trotz der dringend erforderlichen Erweiterung zur nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbebetriebs ist jedoch eine angemessene landschaftliche Einfügung zu gewährleisten.

Die Erfüllung dieser planerischen Ziele erfolgt mit entsprechenden Festsetzungen, insbesondere für das Maß der Nutzung, für die Gebäudehöhen sowie für deren äußere Gestaltung. Dabei ist auch die landschaftliche Einbindung durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die dringend erforderliche Erweiterung des Gewerbegebietes unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches. Dazu ist auch der Flächennutzungsplan parallel zu ändern.

5.2 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND EINFÜGUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Westhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röttinger Straße – Erweiterung“ gefasst. Nachdem der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (siehe Kap. I.3.2) entwickelt ist, muss eine FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange gemeinsam im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren (FNP und B-Plan) vorzunehmen. Die Ausführungen und Ergebnisse der betroffenen Belange sind in ausführlicher Form im Umweltbericht zur gemeinsamen Begründung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung dargelegt. Daher erfolgt ein ausdrücklicher Verweis auf diese Unterlagen. Beide Bauleitplanverfahren liegen im öffentlichen Interesse.

Bezüglich der Einordnung in übergeordnete Planungsebenen wird auf die Ausführungen in Kap. I.3.1 verwiesen.

Beschreibung des Planungsvorhabens

Die wesentliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung einer ca. 0,21 ha großen Erweiterung der bestehenden gewerblichen Baufläche (G) am nordöstlichen Ortsrand von Lippach. Die Erweiterung ergibt sich auf Grundlage der dringend erforderlichen Weiterentwicklung des westlich angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebs. Da die Standortsicherung der Firma im öffentlichen Interesse steht und sich die Planung nach den derzeitigen Rahmenbedingungen noch gut in den bestehenden Siedlungskörper einfügt, möchte die Gemeinde Westhausen diese Planung unterstützen. Der Bereich wird derzeit noch größtenteils landwirtschaftlich genutzt, steht aber bereits im Eigentum der Firma. Angemessene verfügbare Alternativstandorte stehen nicht

zur Verfügung, da zur Standortsicherung der Firma nur eine Weiterentwicklung in Zuordnung zum Bestand Sinn macht. Unter diesen Voraussetzungen soll und kann hier auf eine Alternativenprüfung verzichtet werden.

Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan weist für die Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Eine Abstimmung mit den Fachbehörden hat stattgefunden. Durch die Ausweisung der Erweiterung der gewerblichen Baufläche sind einerseits die Belange der Landwirtschaft, der Umwelt einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Erholung sowie andererseits auch die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen betroffen. Diese unterschiedlichen Interessen sind im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu bewerten. Die Konfliktlage ist erkennbar, in der vorliegenden Planung muss jedoch den Bedürfnissen für den bestehenden und sich weiter entwickelnden Betrieb Rechnung getragen werden. Bezüglich der Einordnung des geplanten Vorhabens in den Gesamtkontext der Gemeinde Westhausen wird auch auf die Kap. I.2.0 und I.5.1 verwiesen.

Einschätzung des Planungsvorhabens

Aus der Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung dient das geplante Vorhaben den Zielen der Ortsentwicklung der Gemeinde Westhausen. Die Gemeinde kann mit dieser Planung eine Standortsicherung des für die Gemeinde wichtigen Gewerbebetriebs gewährleisten. Da die Eingriffe aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der Gestaltung und Nutzung des geplanten Projekts im Zusammenhang mit der Lage relativ gering sind, schadet die vorliegende Planung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne der Gestaltungsfreiheit des § 1 Abs. 3 BauGB nicht. Die Umsetzung der Planung ist zwar teilweise mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die jedoch im Umweltbericht dargestellt sind. Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter werden bewertet. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt, sodass die im Rahmen der geplanten Gewerbegebietsausweisung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt zur Folge haben. Untersucht wurden folgende Schutzgüter: Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter.

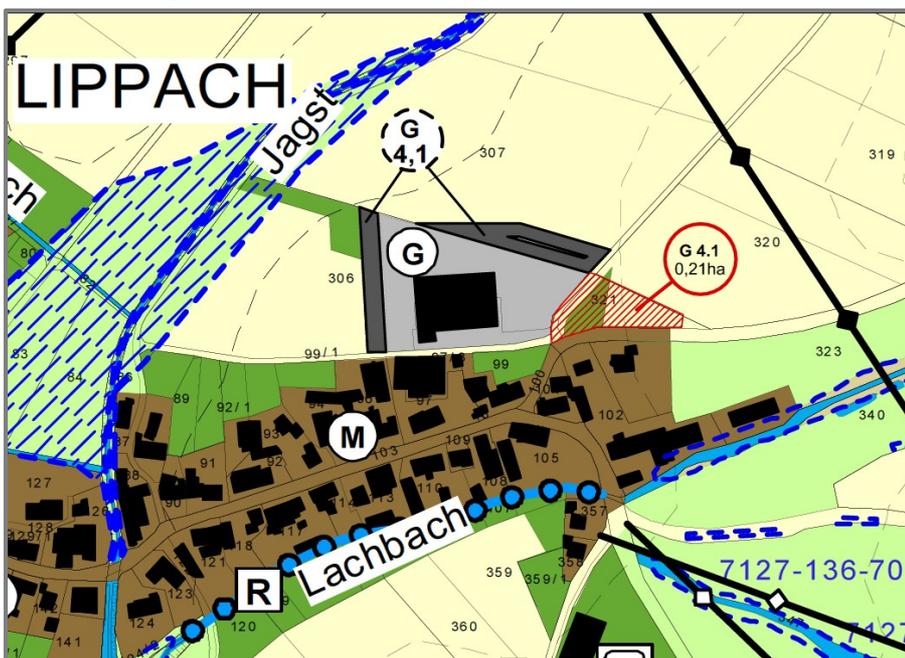


Bild 5 Flächennutzungsplan mit Änderungen (unmaßstäblich)

Durch die Eingriffe in die landwirtschaftlichen Flächen werden zwar im Grundsatz die Belange der Landwirtschaft berührt, da die Fläche jedoch klein ist und sich bereits im Eigentum des Gewerbebetriebs befindet, führt der Flächenentzug zu keiner Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. I.6.2.1.

Für die im Plangebiet bestehenden raumordnerischen Ziele ist in Abstimmung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg kein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets wird eine abschließende Ausformung durch die Raumordnungsbehörden befürwortet. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. I.3.1 der Begründung. Im Rahmen der Abwägung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan sind die bereits angeführten verbindlichen Bestandteile des Bebauungsplanes von maßgeblicher Bedeutung.

Darstellungen und Flächenbilanz der FNP-Änderung

Die Übernahme der planerischen Konzeption gemäß dem Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht führt mit der Änderung des Flächennutzungsplans zu folgenden neuen Darstellungen (vergleiche mit Bild 3 auf Seite 5)

- GE 4.1 „Gewerbegebiet Lippach Ost“
Erweiterung der Gewerbegebietsfläche um 0,21 ha auf 1,28 ha,
Entfall der Fläche für die Landwirtschaft

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs.3 BauGB entsprechend geändert. Träger des Verfahrens ist der Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband Kapfenburg, das parallel zusammen mit dem Bebauungsplan durchgeführt wird (siehe dazu die Ausführungen oben und in Kap. 2.0).

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Röttinger Straße aus, die als Gemeindeverbindungsstraße nach Baldern führt. Die Anbindung der Gewerbegebietsfläche ist ortsauwärts eingeschränkt, da dort entlang der Gemeindeverbindungsstraße ein Wassergraben verläuft. In diesem Bereich sind Zu- und Abfahrten durch ein entsprechendes Verbot nicht zulässig. Der bisher im Westen verlaufende Feldweg entfällt und wird als Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie einem begleitenden Gehweg auf der Ostseite festgesetzt. Damit ist der landwirtschaftliche Verkehr weiterhin gewährleistet und es kann eine Trasse für eine später mögliche nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets freigehalten werden. Über die angrenzenden Feldwege können die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin bewirtschaftet werden. Die nicht befestigten Restflächen der öffentlichen Straße sind als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen.

5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung größtenteils als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Restflächen im Nordosten sind zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Erweiterung als Private Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt ist im Gewerbegebiet das zulässige Spektrum der Nutzungen im Hinblick auf die Randlage im Ortsteil Lippach eingeschränkt. So sind aus städtebaulichen Gründen Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Hinsichtlich der dörflich strukturierten Umgebung ist dies unschädlich und entspricht den städtebaulichen Zielen einer dörflichen Bebauungsstruktur. Vergnügungsstätten sind hinsichtlich der Lage im ländlichen Raum und der umliegenden Wohnbebauungen nicht zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen sowie die Grundflächenzahl festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschößflächenzahl ist nicht erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen ist zur Einfügung des Plangebiets in die freie Landschaft die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die jeweilige Dachform unterschiedlich zwischen 9,00 m und maximal 10,75 m festgesetzt. Dabei orientiert sich die Höhe an einem 2-geschossigen Gebäude. Damit kann im Zusammenhang mit den gestalterischen Festsetzungen (siehe in Kap. 5.4) auch eine ordentliche landschaftliche Einbindung gewährleistet werden. Überschreitungen der festgesetzten Höhen sind nur ausnahmsweise für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten zugelassen. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist im Hinblick auf die erforderliche Ausnutzbarkeit der Flächen eine maximale Grundflächenzahl von GRZ=0,5 ausgewiesen. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO darf im Zusammenhang mit der minimierten Ausweisung der Gewer-

begebietsfläche die Grundflächenzahl auf maximal 0,80 erhöht werden, sofern Stellplätze waserdurchlässig hergestellt werden. Damit kann auch den Aspekten des gesetzlich verankerten Planungszieles eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Aufgrund der geplanten Baustruktur und der Größe des Plangebiets ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der mit der Gemeinde abgestimmten Planung und lässt noch etwas Spielraum für mögliche Vorbauten usw. zu. Weiter können außerhalb der festgesetzten Baugrenzen noch untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO zugelassen werden, sofern die genannten Mindestabstände zu Nachbargrenzen und Verkehrsflächen eingehalten werden. Zusätzlich ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, um die im Zusammenhang der schräg verlaufenden Grenze zum Außenbereich eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu erreichen. Die Parkierung ist in Form von Stellplätzen innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Flächen „ST“ zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Rahmen der zulässigen Nebenanlagen nur technisch erforderliche Anlagen wie Trafos usw. zulässig.

Zur zukünftigen verbesserten Ableitung des Oberflächenwassers ist im Gewerbegebiet ein Leitungsrecht (LR1) festgesetzt, das die Führung und Unterhaltung eines geplanten Oberflächenwasserkanals festsetzt. Dabei kann das Oberflächenwasser des über den im Süden entlang der Röttinger Straße ankommenden Wassergrabens direkt zur Jagst abgeleitet werden und so zu einer Entlastung des Kanalnetzes durch Fremdwasser beitragen. Eine Fortsetzung findet dieser geplante Kanal im Bereich des bisher schon östlich bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. I.7.0.

Vor allem im Hinblick auf die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, müssen zur planerischen Vorsorge geeignete Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vorgesehen werden. Dabei muss aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet die gewerblichen Nutzungen vor der Wohnnutzung geschützt werden. Dazu darf in Wohnräumen, aber auch in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) sowie in Schlafzimmern von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann durch den Einbau von Schallschutzfenstern, einer entsprechenden Orientierung der Räume oder ähnlichem erfolgen. Die Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe ist unter Berücksichtigung des möglichen Potenzials zur Erzielung eines Erdmassenausgleichs als Obergrenze festgesetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in der Regel aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weitere Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe Kap. I.5.5 bzw. II.5.0).

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

Zum Außenbereich hin sind unter Berücksichtigung der landschaftlichen Aspekte nur gedeckte Farbtöne der Farbgruppen 10 (gelb), 60 (grün) und 80 (braun) zulässig. Dabei dürfen mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur Passivenergienutzung keine reflektierenden oder glänzenden Materialien für die Fassaden verwendet werden. Für die Gebäude sind unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dabei können entweder Gebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach oder mit flachgeneigten Dächern bis 25° Dachneigung ausgeführt werden. Dabei sind bei Dachneigungen über 10° für die Dachdeckung nur rote, braune und graue Farbtöne zulässig, die sich an den landschaftlichen Gegebenheiten orientieren. Weiter sind auch hier keine reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig, wobei Ausnahmen für flächige Verglasungen zur Sonnenenergienutzung usw. möglich sein sollen. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht. Dachaufbauten sind hinsichtlich ihrer möglichen negativen Auswirkungen bei den vorgesehenen Dachneigungen nicht zulässig. Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt, die sich auf die verschiedenen Dachformen beziehen. Dabei sind bei geneigten Dächern über 15° Dachneigung keine

aufgeständerten Anlagen zulässig. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand einzuhalten. Für solarthermische Anlagen können ausnahmsweise Abweichungen von dieser Vorschrift zugelassen werden, da bei diesen Anlagen der Winkel der Sonneneinstrahlung für deren Wirkungsgrad eine entscheidende Rolle spielen. Dabei dürfen die solarthermischen Anlagen jedoch maximal 15% der Dachfläche und eine Höhe von 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Weiter sind Festsetzungen getroffen zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen. Diese berücksichtigen insbesondere die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft sowie die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Dazu sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Weiter sollen aus gestalterischen Gründen Werbeanlagen auf und innerhalb von Dachflächen nicht zulässig sein. Ebenso dürfen sie kein wechselndes und bewegtes Licht haben sowie nicht in den Außenbereich wirken. In Zuordnung zur Röttinger Straße ist zusätzlich eine flächen- und höhenbegrenzte, freistehende Werbeanlage zulässig. Stellplätze und nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen sind hinsichtlich der Versiegelungs-Problematik waserdurchlässig herzustellen und mit Laubbäumen zu durchgrünen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Zusammenhang mit dem bestehenden Gelände in der Regel nur bis 1,20 m Höhe zulässig. Mit diesen gestalterischen Vorschriften können den möglichen starken Geländeänderungen am Ortsrand Grenzen gesetzt werden. Daher sind auch Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses zum Außenbereich hin unzulässig, da dadurch die Wandhöhen stärker in den Außenbereich wirken. Für kleinere Flächen bis 30 m² sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge können ggf. jedoch höhere Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden, sofern keine verunstaltenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild davon ausgehen. In diesem Zusammenhang wird auch die Zulässigkeit von Stützmauern bezüglich ihrer Lage und Höhe eingeschränkt. Dazu sind zum Schutz des Landschaftsbildes zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen hin keine Stützmauern zulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis 1,00 m Höhe zulässig. Bei den im Gebiet vorhandenen Geländeneigungen ist dazu eine Regelung dringend erforderlich, um gestalterische Mängel zu minimieren. Einfriedigungen sind gemäß den Anforderungen im Gewerbegebiet zulässig als Draht- und Holzzäune bis zu 2,00 m Höhe. Dabei sind die genannten Abstände und die Gestaltung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich entsprechend einzuhalten, die die uneingeschränkte Nutzung der angrenzenden Flächen gewährleisten sollen. Bezüglich der Regenrückhaltung wird auf die weiteren Ausführungen in Kap. I.7.0 hingewiesen.

5.5 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene landschaftliche Einbindung der geplanten Gewerbegebietsflächen. Dabei sind folgende Aspekte in die Planung eingeflossen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse.
- Gute landschaftliche Einbindung der geplanten Gewerbebauflächen mit Entwicklung landstypischer Strukturelemente wie Streuobstbereiche, Feldgehölze usw.
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit möglichst guter Durchgrünung usw.
- Ausgleichsflächen soweit als möglich innerhalb des Plangebiets bzw. im Planungsraum.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine intensive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Ausweisung einer privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Anpflanzung von mindestens mittelkronigen Laubbäumen sowie ergänzenden Gehölz- und Saumpflanzungen. (Textteil Nr. 1.10.1 und 1.14.2).
- Extensivierung einer Wiesenfläche auf Flurstück 306 als externe Ausgleichsmaßnahme. (Textteil Nr. 1.11.1).
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Gewerbegebiets mit Laubbäumen (Textteil Nr. 1.14.1).

- Unzulässigkeit nicht heimischer Nadelgehölze und Koniferen (Textteil Nr. 1.14.3).
- Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die Landschaft durch Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Dächern (Textteil Nr. 2.1.1 und 2.1.2).
- Gestaltungsvorschriften für die Werbeanlagen (Textteil Nr. 2.2).
- Reduzierung der Versiegelungsgrades durch Herstellung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten (Textteil Nr. 2.3).
- Ein-/Durchgrünung von Stellplatzflächen (Textteil Nr. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften für die Grundstücke bei Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Nr. 2.4).
- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Ableitung des Dachflächenwassers über eine zentrale Regenrückhaltung (Textteil Nr. 2.5).

Mit den genannten Maßnahmen erfolgt eine gute Einbindung in die freie Landschaft. Insgesamt kann dadurch auch ein Ausgleich für die durch die Ausweisung als Gewerbegebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erzielt werden. Auf Kap. II.5.0 wird verwiesen.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. II.3.0. bis II.6.0 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 4, Seite 29 - 31 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen in Kap. II verwiesen.

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Der Planungsraum gehört naturräumlich zum östlichen Albvorland und dort zum Hügelland von Baldern. Von Natur aus würde hier der Eichen-Hainbuchenwald wachsen, dessen vorherrschende Baumarten Traubeneiche (*Quercus petraea*) beziehungsweise Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*) sowie teilweise Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) sind.

Das Flurstück 321 ist bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist entsprechend in der Bodenschätzung klassifiziert. Bestehende kleinere Gehölzstrukturen wurden bereits in der Vergangenheit entfernt. Die Erschließung der Flächen erfolgt über das angrenzende bestehende Wege-/Straßennetz.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe in den Kap. I.1.1, I.4.0 und II.3.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend in den Tabellen 2 – 4, Seiten 29 – 31 dargestellt.

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 0,219 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Diese wurde bisher als Weideland bzw. zuletzt als Grünland bewirtschaftet. Die Plangebietsfläche ist mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum des Gewerbetreibenden.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Ersatzflächen müssen unter diesen Voraussetzungen für die entfallenden Feldfluren nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an. Die Belange der Landwirtschaft sind damit nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.2.2 SONSTIGES

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt über die Röttinger Straße und die Gemeindeverbindungsstraße Lippach in Richtung Baldern/Röttingen. Diese ist jedoch nur für den Verkehr bis maximal 6 Tonnen Gesamtgewicht zugelassen. Ein gewerblicher LKW-Verkehr ist damit ausgeschlossen und auch nicht erwünscht. Die verkehrliche Erschließung des

Gewerbegebiets ist insgesamt gesichert. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind hinsichtlich der in der Umgebung bestehenden Nutzungen als dörfliches Mischgebiet nicht zu erwarten.

Die Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die am Dorfplatz im Ortszentrum von Lippach gelegene Bushaltestelle „Dorfplatz“ in ca. 700 m fußläufiger Entfernung.

Bezüglich möglicher Lärmimmissionen die auf angrenzende Nutzungen ausgehen, kann angeführt werden, dass der an das Plangebiet angrenzende Siedlungsbereich im Süden/Südwesten im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Dieser Bereich ist auch ein typisches dörfliches Mischgebiet mit unterschiedlichen Nutzungen. Unter diesem Aspekt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umgebung durch Lärmimmissionen zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan soll nun die Entwicklung des Gewerbebetriebs an diesem Standort mit einem geplanten Bürogebäude abgeschlossen werden. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten.

Sonstige Belange sind von der Planung nicht berührt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Standortwahl für die geplante Erweiterung unter Berücksichtigung der topografischen und landschaftsgestalterischen Belange,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Integration von Maßnahmen zur Fremdwasserabtrennung,
- Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets und externe Ausgleichsflächen im Planungsraum,
- weitere Maßnahmen siehe in den Kapiteln I.5.5 und II.5.0.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden. Das Plangebiet ist jedoch nicht im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) beinhaltet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das durch den Bebauungsplan zulässige Vorhaben ist daher im Rahmen einer zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung noch nachzuweisen.

Der entlang der südlichen Grenze des Plangebiets und entlang der Gemeindeverbindungsstraße (Flst.322) verlaufende Wassergraben, der insbesondere als Sammler für Drainageleitungen dient und bisher an das Kanalnetz von Lippach angeschlossen ist, soll über eine neue Trasse im nördlichen Randbereich des im Westen angrenzenden Gewerbegebiets direkt zur Jagst geführt werden. In Ergänzung dazu wurde innerhalb des Gewerbegebiets ein Leitungsrecht ausgewiesen (LR1), das eine Verbindung vom bisherigen Einlaufschacht der Verdolung an der Röttinger Straße zur geplanten Trasse schaffen soll. Aus topografischen Gründen ist eine Führung in der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sinnvoll. Da innerhalb des Plangebietes ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des meist nur wenig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich ist, ist im benachbarten Gewerbegebiet ein offener Regenrückhalteteich für die anfallenden Dachflächenwässer vorgesehen. Daran kann das Plangebiet zur Regenrückhaltung angeschlossen werden. Das Wasser wird dabei gedrosselt abgewirtschaftet. Damit ist ein ökologisches Regenwassermanagement für die im Plangebiet bestehende und zukünftige Gewerbeentwicklung möglich.

Durch die leichte Hanglage können Oberflächenwässer in das geplante Gewerbegebiet einfließen. Daher sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um dieses eventuell anfallende Oberflächenwasser, das über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dem Gewerbegebiet zufließt, geordnet abzuleiten. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil unter Ziff. 4.7 aufgeführt.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Ggf. sind die Hinweise im Textteil unter Ziff. 4.8 zu beachten.

Ansonsten sind die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Gewerbegebiets im Wesentlichen vorhanden. Die Wasserversorgung kann über die vorhandene Leitung in der Röttinger Straße erfolgen. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Gas, Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes entstehen der Gemeinde Westhausen derzeit keine Kosten. Für den planmäßigen Ausbau der Straße ist mit Kosten von ca. 85.000 € zu rechnen. Weitere Kosten kommen ggf. für die Ver- und Entsorgungsleitungen dazu.

II UMWELTBERICHT

1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung von gewerblichen Flächen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebs.												
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gewerbliche Bebauung mit max. 10,75 m Höhe, GRZ = 0,5.												
Erschließung	Über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Lippach – Kahlhöfe - Baldern.												
Flächeninanspruchnahme	ca. 0,31 ha (brutto) davon: <table style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td>ca. 0,21 ha</td> <td>Nettobauland GE</td> <td>= 67,7 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,07 ha</td> <td>Verkehrsflächen</td> <td>= 22,6 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,03 ha</td> <td>Grünflächen</td> <td>= 9,7 %</td> </tr> </table> dauerhaft neu versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung): <table style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td>ca. 0,13 ha</td> <td></td> <td>= 41,9 %</td> </tr> </table>	ca. 0,21 ha	Nettobauland GE	= 67,7 %	ca. 0,07 ha	Verkehrsflächen	= 22,6 %	ca. 0,03 ha	Grünflächen	= 9,7 %	ca. 0,13 ha		= 41,9 %
ca. 0,21 ha	Nettobauland GE	= 67,7 %											
ca. 0,07 ha	Verkehrsflächen	= 22,6 %											
ca. 0,03 ha	Grünflächen	= 9,7 %											
ca. 0,13 ha		= 41,9 %											

2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	<p>Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaft sowie den Mensch und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.</p>
Regionalplan Region Ostwürttemberg	<p>Ziffer 1.2 (N) Das Albvorland ist vor allem mit Einrichtungen für die Naherholung zu fördern.</p> <p>Ziffer 1.3 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen, die Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen, die Erholungseignung und die gegenwärtig zufriedenstellenden Umweltbedingungen sind zu erhalten bzw. zu verbessern. Große ökologisch noch weitgehend intakte, noch nicht verlärmte Freiräume in den ländlich strukturierten Gebieten und in den Erholungsräumen der Region sind zu erhalten.</p> <p>Ziffer 1.6 (G) Jede Gemeinde hat Anspruch auf die aus der örtlichen Bevölkerung und den ortsansässigen Unternehmen resultierende Eigenentwicklung.</p> <p>Ziffer 3.0.1 (G) Die reizvolle, noch weitgehend intakte Natur- und Kulturlandschaft der Region mit ihren vielfältigen Erholungsgebieten und ihren umfangreichen Wasservorkommen ist durch ein regionales Netz zusammenhängender Freiräume und Schutzgebiete dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Dazu werden u.a. auch schutzbedürftige Bereiche für bestimmte Landschaftsfunktionen ausgewiesen.</p> <p>Ziffer 3.1.1 (Z) Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Die Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen keiner weiteren Beeinträchtigung ausgesetzt werden, insbesondere durch Siedlungs- und</p>

	<p>Gewerbeentwicklung. Die parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt im Rahmen der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.</p> <p>Ziffer 3.2.2.2 (G) Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.</p> <p>Ziffer 3.2.4.1 (Z) Das Jagsttal mit den anschließenden Räumen ist teilweise als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung ausgewiesen. Dieser Landschaftsraum eignet sich aufgrund seiner landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie seiner natürlichen Schönheit usw. besonders für die naturnahe Erholung. Daher ist der Bereich im Einklang mit den einzelnen Erfordernissen wie Natur- und Landschaftsschutz, Biotopschutz zu sichern. Beeinträchtigende Eingriffe sind zu vermeiden.</p>
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Kapfenburg	Keine besonderen Anforderungen.
Schutzgebiete	Im Plangebiet keine vorhanden.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Keine betroffen.
Sonstige geschützte Bereiche	Keine betroffen.
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine betroffen.

3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Vorbemerkungen	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 28 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 4, Seiten 29 – 31.	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen im Plangebiet bzw. in der Umgebung vorhanden;</p> <p>Plangebiet wird bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt; kleinere Heckenstruktur am südlichen Gebietsrand;</p> <p>Bestehender Feldweg und Röttinger Straße bereits als asphaltierte Wegeflächen vorhanden, angrenzende Flächen werden teilweise bereits als teilversiegelte Stellplätze genutzt;</p> <p>für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse sind im Plangebiet keine nutzbaren Strukturen vorhanden;</p> <p>Offenlandbrüter potenziell möglich, im Hinblick auf Nähe zu Siedlungsrand sowie zu Stromleitungen aber sehr unwahrscheinlich;</p> <p>sonstige Säugetiere nutzen das Gebiet möglicherweise, können aber auf umgebenden Flächen ausweichen;</p>	<p>Plangebiet artenschutzrechtlich nicht von Bedeutung; auf Ausarbeitung eines entsprechenden Gutachtens wurde verzichtet;</p> <p>Grünlandflächen werden häufig gemäht und sind durch intensive Nutzung artenarm;</p> <p>Versiegelte und teilversiegelte Flächen sind ökologisch nahezu ohne Bedeutung, Überplanung und Bebauung stellen keinen Verlust dar;</p> <p>Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Flora und Fauna sind als gering einzustufen, da nur sehr wenige und untergeordnete Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren gehen; alle ggf. betroffenen Tierarten sind auf diese Lebensräume nicht essentiell angewiesen und können auf Umgebungsstandorte ausweichen;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt (Fortsetzung)	für Reptilien und Amphibien ist der Planungsraum denkbar ungeeignet, ein Vorkommen ist daher unwahrscheinlich; seltene oder gefährdete Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor, somit ist auch Vielfalt der Insektenfauna deutlich eingeschränkt;	die Artenvielfalt nimmt durch das Vorhaben nicht ab, wesentliche Beeinträchtigungen von ökosystemaren Funktionen oder der Verlust wertgebender Elemente sind nicht zu erwarten; insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes.
Boden	Wertigkeit Bodenfunktionen: - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1,5 - Filter und Puffer: 3 Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte sind nicht bekannt.	insgesamt mittlere Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung; alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt; Boden ist nicht vermehrbar; insgesamt Bodeneingriffe auf maximal 0,22 ha Fläche geplant; zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung;
Fläche	Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“; Plangebiet ist aktuell überwiegend unbebaute Freifläche mit Nutzung als Grünland sowie teilweise Verkehrs- und Stellplatzfläche.	Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich; Freiflächen des Plangebiets werden als Grünland bewirtschaftet und sind zum Teil bereits als Verkehrsfläche und Stellplätze versiegelt bzw. teilversiegelt, dadurch besteht eine gewisse Vorbelastung; alles in allem mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind zu erwarten.
Wasser	<i>Oberflächenwasser</i> Oberflächengewässer im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden; Straßenentwässerungsgraben im Süden, der natürliche Abfluss erfolgt zur Jagst; <i>Grundwasser</i> Grundwasser steht nicht an, Schichten- bzw. Sickerwasseranfall aufgrund bestehender Nutzung sowie der Umgebungsstruktur gering; gute Filterwirkung des Bodens.	keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten; Straßenentwässerungsgraben wird in seiner Funktion erhalten; durch Neuversiegelung erfolgt ggf. raschere Ableitung; Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen bzw. durch versiegelte und teilversiegelte Flächen. Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist gering einzuschätzen, da ausreichende Deckschichten mit guter Filterwirkung vorhanden sind; durch die Planung erhält das Grundwasser ggf. weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch lokal sinken;

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser (Fortsetzung)		Neuversiegelung von ca. 0,13 ha Fläche; insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; Flächenversiegelung schafft jedoch grundsätzlich Beeinträchtigungen.
Luft	Plangebiet liegt am Ortsrand und ist von landwirtschaftlich meist intensiv genutzten Außenbereichsflächen sowie vom bereits bestehenden Gewerbegebiet umgeben; die topografischen Verhältnisse sind durch relativ flache Geländeneigungen geprägt; bereits versiegelte Flächen sind vorbelastet und weisen keine Kaltluftproduktion mehr auf.	Aufgrund der relativ freien Lage am Siedlungsrand mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des wenig ausgeprägten Reliefs der Landschaft gute Durchlüftung des Plangebiets; neue Bauflächen ergeben eine gewisse Zunahme des Verkehrs im Plangebiet und der Umgebung; geringe Emissionen durch Bautätigkeiten (Staub), durch Heizungsanlagen und Verkehr (Luftschadstoffe); insgesamt nur geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes;
Klima	zur Lage siehe unter „Luft“; Durchschnittliche Jahrestemperatur ca. 8° C, Mittlere Temperatur im Jan. -0,5° C, im Juli +16,5° C, Durchschnittl. Niederschläge ca. 900 mm p.a.;	Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage im Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsraum; aufgrund der bestehenden Struktur und Geländeneigung nur geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion; Kaltluftgefährdung im Jagsttal vorhanden; geringe bis mittlere windexponierte Lage; wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht betroffen; insgesamt ist Planungsraum gut durchlüftet und thermisch wenig belastet. insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes, daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung	<i>Landschaftsbild</i> Landschaftsbild durch flachen, weiten Talraum der Jagst geprägt; landwirtschaftliche Prägung der Landschaft; im Nahbereich größtenteils ausgeräumte Landschaft; östlich leicht ansteigendes Gelände mit großem Aussiedlerhof im Nordosten; bisher bestehender Siedlungsrand mit nicht befriedigender Ortsrandeingrünung; <i>Naherholung</i> Bestehendes Feldwegnetz für Spaziergänger, teilweise auch für Radfahrer geeignet; jedoch keine bedeutenden Wander- oder Radstrecken betroffen.	Insgesamt geringe Empfindlichkeit aufgrund der bestehenden topografischen Verhältnisse; keine wesentliche Fernwirkung aus nördlicher und westlicher Richtung vorhanden; Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zwar gegeben, kann jedoch bei angemessener zulässiger Gebäudehöhe und guter Ortsrandeinbindung mittel- bis langfristig kompensiert werden. wesentliche Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen sind nicht betroffen; Planungsraum ist zwar von Bedeutung für Erholungszwecke, Bebauung fügt sich aber in die Umgebung ein, so dass keine

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
		Beeinträchtigung erfolgt; insgesamt sind für das Gewerbegebiet aufgrund der Vorbelastungen am Siedlungsrand von Lippach nur eine mittlere Empfindlichkeit gegeben; daher keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Belange von Landschaftsbild und Erholung zu erwarten;
Mensch und seine Gesundheit	Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über die bestehende Röttinger Straße; Gebiet ist bisher vor allem durch Grünlandnutzung geprägt, südlich und westlich schließt sich die gemischte Bebauung von Lippach an.	Gewisse Mehrbelastung an Verkehr und Lärm im Bereich der bestehenden Mischgebiete; unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der getroffenen Festsetzungen sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die bestehende Bebauung und die dort lebenden Menschen zu erwarten.
Kultur und Sachgüter	Keine vorhanden.	---
Wechselwirkungen	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich des Verlusts von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss in einem Verhältnis zueinander.	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
Sonstige	Gesamtes Plangebiet ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug und als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung ausgewiesen.	Die Siedlungserweiterung in diesem Bereich stellt eine abschließende Ausformung des Siedlungsrandes dar; Erholungsfunktionen werden aufgrund der Gebietsstruktur nicht beeinträchtigt; der Regionale Grünzug bleibt in seiner Gesamtfunktion erhalten und wird im Hinblick auf die geringe Plangebietsgröße nicht beeinträchtigt; sonstige regionalplanerische Ziele sind nicht betroffen.

4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt		x	Siehe unter Ziffer II.3.0
Boden / Fläche	x		Eingriff in Boden auf max. 0,22 ha
Wasser		x	Neuversiegelung auf max. 0,13 ha
Luft		x	Siehe unter Ziffer II.3.0
Klima		x	Siehe unter Ziffer II.3.0
Landschaftsbild / Naherholung		x	Siehe unter Ziffer II.3.0
Mensch und seine Gesundheit		x	Siehe unter Ziffer II.3.0
Kultur- und Sachgüter		x	Siehe unter Ziffer II.3.0
Sonstige		x	Siehe unter Ziffer II.3.0

5.0 MASSNAHMEN

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Die Plangebietsflächen liegen überwiegend im bisherigen Außenbereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in den Tabellen 2 bis 4, Seite 29 bis 31 dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

Zur Ermittlung der Kompensation wird zunächst für jedes Schutzgut der Bestand aufgenommen und entsprechend der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) sowie den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW bewertet. Anschließend erfolgt eine Bewertung des voraussichtlichen ökologischen Zustands des Plangebiets nach Erschließung, Bebauung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend o.g. Bewertungsmaßstäbe. Nach Verrechnung beider Werte wird die sich ergebende absolute Zahl in einen Prozentwert umgewandelt, wobei der Ist-Zustand jeweils als 100% angenommen wird. Abschließend werden die Prozentwerte der Schutzgüter summiert und durch ihre Anzahl (5) geteilt, woraus sich der rechnerische Ausgleich ergibt.

Mit den dort ermittelten Kompensationsdefiziten bzw. -überschüssen ergibt sich insgesamt eine negative Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	-10.741 Punkte	= 63,8 %
Schutzgut Boden	-13.215 Punkte	= 35,9 %
Schutzgut Wasser	-0,00 haWE	= 100,0 %
Schutzgut Klima/Luft	-0,17 haWE	= 77,3 %
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	-0,05 haWE	= 92,2 %

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechnerisch ein Ausgleich von ca. 73,8 %. Dies bedeutet, dass mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht ausgeglichen werden können.

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie den hier nur Schutzgut übergreifenden Möglichkeiten für die Minimierung der Kompensationsdefizite ist für den weiteren Ausgleich insbesondere bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden eine weitere ergänzende Maßnahme außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Diese Maßnahme befindet sich unmittelbar westlich des bestehenden Gewerbebetriebes und damit im direkten Wirkungsbereich des Eingriffs. Sowohl das Plangebiet, wie auch die Ersatzmaßnahme befinden sich im Naturraum Schwäbisches Keuper-Lias-Land. Mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme E 1 (siehe Beschreibung unten bzw. im Textteil unter Ziffer 1.11.1 sowie in Tabelle 5, Seite 32 und in Anlage 3) ergibt sich folgende Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	+ 7.099 Punkte	= 123,9 %
Schutzgut Boden	- 12.027 Punkte	= 41,6 %
Schutzgut Wasser	+ 0,00 haWE	= 100,0 %
Schutzgut Klima/Luft	- 0,17 haWE	= 77,3 %
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	+ 0,31 haWE	= 149,1 %

Dies ergibt einen Ausgleich von ca. 98,4 %, so dass mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme rechnerisch ein voller Ausgleich erreicht werden kann. Für die Schutzgüter Boden sowie Klima / Luft kann zwar einzeln gesehen kein adäquater Ausgleich erreicht werden, dem Ziel, durch die geplante Ersatzmaßnahme einen weitestgehend vollen Ausgleich zu erreichen, wurde jedoch in der Planung Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, hier insbesondere der Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Klima / Luft, gegenüber den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen teilweise zurückgestellt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
--	--

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)
Tiere / Pflanzen	<p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig (Textteil Ziffer 1.14.3). ▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziffer 3). ▪ Besondere Sorgfalt bei den Baumaßnahmen im Bereich bestehender Grünstrukturen (Textteil Ziffer 4.10). <p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung der Einfriedigungen mit ausreichendem Bodenabstand für Kleintiere wie Igel usw. (Textteil Ziffer 2.4.3). ▪ Zum Schutz von Kleintieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien usw. sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte und Kellerabgänge usw. so zu gestalten, dass diese nicht gefährdet werden (Textteil Ziffer 4.10). ▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziffer 4.10). ▪ Beleuchtung der Straßen, Privatgrundstücke und Werbeanlagen unter Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper (Textteil Ziffer 4.10). <p>Biologische Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzung von Laubbäumen (Textteil Ziff. 1.10.1, 1.14.1 und 1.14.2).
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes und Gestaltung des gewerblichen Grundstücks so, dass ein Erdmassenausgleich im Baugebiet weitestgehend möglich ist (Textteil Ziffern 1.16 und 2.4.1). ▪ Keine neuen Erschließungsanlagen zwingend erforderlich. Erschließung erfolgt zunächst über die bestehenden Erschließungsanlagen (siehe Begründung Ziffer I.5.3, Seite 8). ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziffer 4.4). ▪ Mutterboden erhalten durch Wiederverwertung bzw. Bodenverbesserung in der Landwirtschaft (Textteil Ziffer 4.4).
Wasser	<p>Grund- und Oberflächenwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge bei privaten PKW – Stellplätzen sowie für nicht den LKW – Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen (Textteil Ziffer 2.3). ▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziffer 4.6). ▪ Das Niederschlagswasser der Dachflächen muss über ein getrenntes Kanalsystem einer angrenzenden zentralen Regenrückhaltung zugeführt werden. Dort werden diese gesammelt und gedrosselt über den Oberflächenwassergraben in die Jagst eingeleitet (Textteil Ziffer 2.5). ▪ Keine neuen Erschließungsanlagen zwingend erforderlich. Erschließung erfolgt zunächst über die bestehenden Erschließungsanlagen (siehe Begründung Ziffer I.5.3, Seite 8).

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)
Luft / Klima	<p>Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Schadstoffemissionen durch Nutzung regenerativer Energien, Dachbegrünung usw. (Textteil Ziff. 2.1.2). <p>Klima:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Angemessene Durchgrünung und landschaftliche Eingrünung (Textteil Ziffern 1.10.1, 1.14.1, 1.14.2 und 2.3).
Landschaftsbild / Naherholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angemessene landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Baum- und Gehölzpflanzungen (Textteil Ziffern 1.10.1, 1.14.1, 1.14.2 und 2.3). ▪ Gestaltungsvorschriften zu Fassaden bzgl. der Gliederung und Farbgestaltung, dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziffer 2.1.1). ▪ Gestaltungsvorschriften zu Dächern bzgl. der Farbgebung, dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien, der Verwendung von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziffer 2.1.2). ▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziffer 1.2.2). ▪ Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen bzgl. negativer Auswirkungen auf die freie Landschaft durch Festsetzungen zur Lage, Beleuchtung und Größe der Werbeanlagen (Textteil Ziffer 2.2 und Hinweise unter Ziffer 4.10). ▪ Gestaltungsvorschriften zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen. Dabei ist pro 5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge jeweils ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 anzupflanzen. (Textteil Ziffer 2.3). ▪ Gestaltungsvorschriften für die gewerblichen Bauflächen hinsichtlich von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen (Textteil Ziffer 2.4).
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.
Sonstige	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen (A)

A 1	<p>Private Grünfläche 1 – Ortsrandeingrünung –</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf der Fläche sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan mindestens <i>mittelkronige Laubbäume</i> der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Ferner ist die Baumreihe durch Gehölz- und Saumpflanzungen gemäß Pflanzgebot PFG 2 zu ergänzen und als höhenabgestufte Hecke zu entwickeln. Dabei sind ergänzend zu den zu pflanzenden Bäumen pro 100 m² Pflanzgebotfläche mindestens 15 Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Weiterhin ist im Übergang zu den Stellplatzflächen ein Saumstreifen aus ein- oder mehrjährigen krautigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.) (Textteil Ziff. 1.10.1, 1.14.1 und 1.14.2).
------------	--

E 1	<p>Externe Ersatzmaßnahme E 1 – Extensivierung der Wiesenflächen –</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bereich des Flst. 306 der Flur 0 der Gemarkung Lippach der Gemeinde Westhausen (siehe Anlage 3) ist die bestehende intensiv genutzte Weidefläche zu extensivieren und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind die bestehenden Grünlandflächen durch Umstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und Einbringung einer Magerrasenmischung, wie z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann, zu extensivieren. Alternativ kann auch eine Mähgut-übertragung von extensiv genutzten Wiesenflächen aus der Region vorgenommen werden. Anschließend sind die Flächen nur extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.) (Textteil Ziff. 1.11.1).
------------	--

6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Ohne die Umwandlung der bisherigen Außenbereichsflächen in Gewerbegebietsfläche würde die bestehende Nutzung als größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche weitergehen. Da die Entwicklung des Firmenstandortes aber bereits größtenteils abgeschlossen ist, gibt es die Nullvariante in der Praxis hier nicht. Ansonsten müsste die vor Ort historisch gewachsene Firma umsiedeln und würde als positiver Faktor zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Lippach entfallen, was unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Belange der Bereitstellung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung diesen Zielen entgegen stehen würde.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Allgemein:</p> <p>Durch die Planung sind insgesamt nur geringe Verluste feststellbar. Es entfallen natürlich gewisse intensiv genutzte Grünlandflächen, die jedoch eher artenarm und in Ansätzen ruderalisiert sind. Die Flora ist demensprechend von der intensiven Nutzung bestimmt und daher bis auf die kleinere Heckenstruktur im Süden geringwertig.</p> <p>Insgesamt ergeben sich daraus keine dauerhaften erheblich negativen Auswirkungen, da bedeutende Lebensräume oder Populationen von Tieren und Pflanzen sowie negative Auswirkungen bezüglich der Zerschneidung von Lebensräumen nicht zu erwarten sind und die höherwertigen Grünstrukturen in der Umgebung erhalten werden. Für das Schutzgut ergibt sich mit der Ersatzmaßnahme E 1 ein erheblicher Kompensationsüberschuss von 7.099 Biotop-Wertpunkten, der als schutzgutübergreifender Ausgleich für die Verluste beim Schutzgut Boden angerechnet werden kann.</p> <p>Pflanzen:</p> <p>Die Auswirkungen der vorliegenden Planung haben auf Pflanzen und ihre Lebensräume keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Im Plangebiet selbst bestehen keine schützenswerten Pflanzenstrukturen oder Einzelgehölze. Die Grünlandflächen entsprechen überwiegend einer üblichen Wirtschaftswiese und werden durch häufigen Rückschnitt geprägt. Negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt und die ökosystemaren Funktionen sind nicht zu erwarten.</p>
---	--

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
	<p>Tiere:</p> <p>Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Tierarten erheblich betroffen sind. Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Grünstrukturen werden vollständig erhalten, so dass Fledermäuse oder höhlenbrütende Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt werden bzw. ausweichen können. Da die bestehenden Habitatstrukturen für Säuger, Vögel, Reptilien und Amphibien bisher wenig bis gar nicht geeignet sind, gibt es nur geringste oder keine Lebensraumverluste bei diesen Tierarten. Insekten, für die nutzbare Habitate vorhanden sind, können ohne negative Einflüsse auf umgebende Habitate ausweichen.</p> <p>Daher sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Tiere und ihre Lebensräume nicht zu erwarten.</p> <p>Biologische Vielfalt:</p> <p>Die entfallenden und durch intensive Nutzung geprägten Flächen weisen keine besondere Artenvielfalt auf, der kleinere Gehölzbestand ist zwar heimisch, aber auch nur bedingt vielfältig. Die biologische Vielfalt nimmt durch das Vorhaben somit keinesfalls ab, wahrscheinlicher ist eher, dass sich die Artenvielfalt mittelfristig durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich erhöhen wird. Umgebungsstrukturen werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst. Insgesamt sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>
Boden / Fläche	<p>Boden:</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahmen wird der Ober-(Mutter-)boden separat und für eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landwirtschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden.</p> <p>Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Gebäude und ihren Nebenflächen, erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führen. Da keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen und auch sonstige Maßnahmen zur Verbesserung von Bodenfunktionen nicht in Frage kommen, ist ein Schutzgut übergreifender Ausgleich erforderlich.</p> <p>Fläche:</p> <p>Es gehen durch die Planung ca. 0,2 ha unbebaute Freiflächen verloren. Dieser Wertverlust des Schutzgutes Fläche könnte nur durch die Entsiegelung und Renaturierung anderer baulich genutzter Flächen gleichwertig ersetzt werden. Solche Flächen stehen im vorliegenden Fall nicht zur Verfügung. Da es sich beim Plangebiet aber um eine intensiv genutzte Grünlandfläche handelt und gewisse Vorbelastungen bestehen, ist der Grundsatz des flächensparenden Bauens hier erfüllt. Ein zusätzlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.</p>
Wasser	<p>Grundwasser:</p> <p>Keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürfte. Der geologische Untergrund des Opalinuston bedingt bereits im Bestand eine geringe Wasserdurchlässigkeit der Böden. Haus-/Grunddrainagen sind nicht zulässig. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind im Rahmen der Bebauung der Grundstücke zu prüfen, um ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen.</p>

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
	<p>Oberflächenwasser:</p> <p>Durch die Planung ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 0,13 ha Fläche mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung eine Verringerung der Grundwasserneubildung sowie ein davon schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen.</p> <p>Auf die Oberflächengewässer ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen, da der gedrosselte Abfluss des Dachflächenwassers an das im benachbarten Gewerbegebiet planerisch vorhandene Regenrückhaltebecken erfolgen muss.</p> <p>Durch die Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Reduzierung der versiegelten Flächen, Begrünung von Dächern usw. kann der Eingriff minimiert werden. Im Zusammenhang mit den geologischen Verhältnissen und der geringen Versickerungsleistung des Bodens ergibt sich für dieses Schutzgut ein voller Ausgleich bereits im Plangebiet.</p>
Klima / Luft	<p>Luft:</p> <p>Die mit der Nutzung von Gewerbegebieten zusammenhängenden möglichen gewerblichen und verkehrlichen Emissionen haben aufgrund der Lage am Ortsrand von Lippach und der relativ freien Umgebungsstruktur keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität. Dies insbesondere auch dadurch, da sich mögliche Immissionen aus dem Gewerbegebiet nicht bzw. nur gering auf Wohngebiete auswirken können. Aufgrund der räumlichen Voraussetzungen ist ein Luftaustausch gewährleistet.</p> <p>Klima:</p> <p>Eine Versiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienten stellt eine Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse dar. Diese Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Umgebung bzw. negative Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete sind aber nicht erheblich, da in der Umgebung noch ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, insbesondere durch eine angemessene Durchgrünung des Gebiets kann der Eingriff zudem abgemildert werden. Es verbleiben jedoch geringfügige Kompensationsdefizite, die nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter durch die positiven Auswirkungen der Planung auf andere Schutzgüter kompensiert werden können.</p>
Landschaftsbild / Erholung	<p>Landschaftsbild:</p> <p>Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen immer eine negative Wirkung dar. Der durch die Planung betroffene Landschaftsbereich am nördlichen Rand von Lippach hat unter Berücksichtigung der nur sanft gewellten Landschaft im oberen Jagsttal aber keine bedeutende Fernwirkung. Die Lage am Siedlungsrand und umgebende Strukturen erzeugen gewisse Vorbelastungen, die die negativen Auswirkungen der vorliegenden gewerblichen Entwicklung reduzieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung im Zusammenhang mit den Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen, gestalterischen Festsetzungen der Fassaden und Dächer usw. kann jedoch mittelfristig eine gute Ortsrandeinbindung gewährleistet werden, die die heutige Situation sogar insgesamt optimieren kann. Insgesamt ergibt sich durch die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</p>

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
	Naherholung: Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange von Freizeit und Erholung sind nicht zu erwarten.
Mensch und seine Gesundheit	Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Lärm, auch auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Durch die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und die Entzerrung einer örtlichen Gemengelage werden die Belange des Menschen in der Planung berücksichtigt.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Erheblich negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
Sonstige	Regionalplanerische Ziele und Grundsätze sind berücksichtigt bzw. werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Standorte für den bestehenden Gewerbebetrieb sind aufgrund der bereits realisierten gewerblichen Bauten nicht relevant. Der Gewerbebetrieb hat sich am bestehenden Standort historisch entwickelt. Sonstige gewerbliche Flächen sind in Lippach nicht vorhanden.

8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Daten- grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Katstergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 2017 ▪ Digitales Orthophoto, Stand 2008 ▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg vom 08.01.1998 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, „Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 171 Göppingen“, 1961 ▪ Geologische Karte Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7127 Westhausen von 2003 ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauungsplan-Vorentwurf „Gewerbegebiet Röttinger Straße, 1. Erweiterung“ mit Lageplan, Text und Begründung mit Umweltbericht, LKP vom 11.01.2018 ▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP 12/2017 ▪ Erhebungen bei Fachämtern zu den Themen Bodenfunktionen usw.
Methodik	Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum

	<p>des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. -risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer Worst-Case-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt.</p> <p>Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der LUBW.</p> <p>Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel ergänzend und im Hinblick auf die Rahmenbedingungen verbal-argumentativ durchgeführt.</p>
<p>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</p>	<p>Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.</p>

9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitorings gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Boden sind hier insbesondere die Schutzmaßnahmen des Bodens sowie die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage von Saumstreifen und der Extensivierung von Wiesenflächen zur Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft zu überprüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere die Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung mit Anlage der abgestuften Heckenstruktur und Saumstreifen sowie die Extensivierung der Wiese zu prüfen. Ferner ist eine Prüfung der Funktionalität des geplanten Oberflächenwasserkonzeptes notwendig. Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die Infrastruktur-Entwicklung des Ortsteiles Lippach wichtige Fläche dar und schafft die Voraussetzungen für die bereits erfolgte Weiterentwicklung des Gewerbebetriebs am Standort. Das neu auszuweisende Gewerbegebiet hat eine Fläche von ca. 0,22 ha. Die vorgesehene Bauform ist ein zweigeschossiger Verwaltungsbau mit maximal 10,75 m Höhe.

Mit den geplanten Grünstrukturen zur Einbindung in die Landschaft fügt sich das Vorhaben in den bestehenden Siedlungsrand ein. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Im Rahmen des grünordnerischen Konzepts ist vor allem der erforderliche Ausgleich außerhalb des Plangebiets von Interesse.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, ist vor allem das Schutzgut Boden zu nennen. Dabei wird durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust der Bodenfunktionen begründet, die zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt. Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- Festsetzungen zur Anpflanzung einer abgestuften Heckenstruktur mit Saumstreifen als Ortsrandeingrünung.
- Festsetzung von Flächen zur Extensivierung von bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesen außerhalb des Plangebiets.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch die möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch nicht auszugleichende Beeinträchtigungen bestehen, die durch Schutzgut übergreifende Maßnahmen noch reduziert werden können. Dabei sind besonders die Verbesserungen beim Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie beim Schutzgut Landschaftsbild und Naherholung zu nennen. Die nur wenig erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Wechselwirkungen und der regionalplanerischen Ziele können durch die Maßnahmen zur Schaffung von Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung mit neuen Möglichkeiten zur Herstellung einer Biotop-Vernetzung größtenteils ausgeglichen werden, so dass wesentliche negative Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Der Ausgleich liegt rechnerisch insgesamt bei ca. 98,4 %. Dabei können besonders die Belange des Schutzgutes Pflanzen und Tiere so berücksichtigt werden, dass durch die Planung neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen und noch als gewisser Schutzgut übergreifender Ausgleich wirken können. Dazu ist das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplante Gewerbegebiets-Erweiterung keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. nicht ganz auszugleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Schaffung dieser Gewerbegebietsflächen zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.6.0, Seite 22 bis 25 dieser Begründung mit Umweltbericht.

TABELLEN

11.1 TABELLE 1: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UNTERSUCHTEN SCHUTZGÜTER

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt- auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen- bedingt	nutzungs- bedingt	Gesamtbe- urteilung ¹
1. Menschen				0¹
- Lärm	-1	-1	-1	-1
- Luftqualität	-1	0	-1	0
- Erholung und Freizeit	-1	0	0	0
2. Pflanzen und Lebensräume				0¹
- Lebensraumverlust	-1	0	0	0
3. Tiere				0¹
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-1	0	0	0
- Biotopvernetzung	-1	+	0	0
4. Biologische Vielfalt	-1	+	+	+¹
5. Boden	-4	-3	-3	-3¹
6. Wasser				0¹
- Grundwasser	-1	0	0	0
- Oberflächengewässer	0	-1	0	0
7. Klima und Luftaustausch				-1¹
- Klima	-1	-1	-1	-1
- Luftqualität und -austausch	-1	-2	-1	-1
8. Kultur und Sachgüter	0	0	0	0¹
9. Landschaftsbild und Naherholung				-1¹
- Landschaftsbild	-1	-1	-1	-1
- Naherholung	0	0	0	0
10. Wechselwirkungen	0	0	0	0¹

¹⁾ Ausgleich berücksichtigt

Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole**negative Auswirkungen**

sehr hoch	- 5
hoch	- 4
mittel	- 3
gering	- 2
sehr gering	- 1

positive Auswirkungen

bedingt positiv	+
positiv	++
sehr positiv	+++

Die negativen Eingriffswirkungen werden durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ersatzmaßnahme auf Flst. 306 der Flur 0 der Gemarkung Lippach der Gemeinde Westhausen größtenteils ausgeglichen. Das Vorhaben ist damit als umweltverträglich zu bewerten.

11.2 TABELLE 2: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Biotoyp		Auf-/abwertende Attribute			Bewertung Fein-/Planungsmod			Biotopwert Bestand	Fläche m ²	BWP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m ²	BWP Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.0		Bestand												
1.1		Landwirtschaftliche Flächen (2.192 m ²)												
1.1.1	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte		0	0	8	13	19	13	2192	28496			
1.2		Verkehrsflächen (903 m ²)												
1.2.1	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1		1	605	605			
1.2.2	60.23	Weg o. Platz m. wassergeb. Decke, Kies o. Schotter		0			2	4	2	298	596			
2.0		Planung												
2.1		Geplantes Gewerbegebiet (2.067 m ²)												
2.1.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 6 St à 96 cm			0	4	8					8	576	4608
2.1.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (50%)					1					1	1034	1034
2.1.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (12,5%)					1					1	258	258
2.1.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (12,5%)					2					2	258	516
2.1.5	60.60	Garten (25%)					6					6	517	3102
2.2		Verkehrsflächen (664 m ²)												
2.2.1	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1					1	648	648
2.2.2	60.50	Kleine Grünfläche					4					4	16	64
2.3		Grün- und Ausgleichsflächen (364 m ²)												
2.3.1	35.12	Mesophytische Saumvegetation		0	0	11	19	25				19	150	2850
2.3.2	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte		0	0	10	14	16				14	214	2996
2.3.3	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoypen* 5 St à 96 cm		0	0	3	6					6	480	2880
		Summe								3.095	29.697		3.095	18.956
* Die Bewertung dieser Biotoypen erfolgt separat v. der Flächenbilanzierung!									Bilanzwert Bestand	29.697 BWP				
									Bilanzwert Planung	18.956 BWP				
									Differenz	-10.741 BWP				

11.3 TABELLE 3: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Flst.Nr./ Bereich	Fläche m ²		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Biotop-Wertpunkte BWP	
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung				(Wertstufe x 4 x Fläche)	
		vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher
1.0	Bestand																
1.1	Wiesenflächen																
1.1.1	Grünland	2.192	0	2	0	1,5	0	3	0	0	0			2,167	0,000	18.997	0
1.2	Verkehrsflächen																
1.2.1	versiegelt	605	0	0	0	1	0	1	0	0	0			0,667	0,000	1.613	0
1.2.2	teilversiegelt	298	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.0	Planung																
2.1	Gewerbegebietsflächen																
2.1.1	versiegelt	0	1.292	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.1.2	teilversiegelt	0	258	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	688
2.1.3	Garten	0	517	0	2	0	1	0	2	0	0			0,000	1,667	0	3.447
2.2	Verkehrsflächen																
2.2.1	versiegelt	0	648	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.2.2	Grünflächen	0	16	0	2	0	1	0	2	0	0			0,000	1,667	0	107
2.3	Grün- und Ausgleichsflächen																
2.3.1	Saumvegetation	0	150	0	2	0	1,5	0	3	0	0			0,000	2,167	0	1.300
2.3.2	Gehölze	0	214	0	2	0	1,5	0	3	0	0			0,000	2,167	0	1.855
	Gesamtwert	3.095	3.095													20.611	7.396
	Differenz															-13.215 BWP	
Abkürzungen:		NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation SB = Siedlungsbereich															

11.5 TABELLE 5: MASSNAHMENKONZEPT FÜR PLANEXTERNE MASSNAHME E 1
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO)
vom 19.12.2010

ERSATZMASSNAHME E1								
Extensivierung der Wiesenflächen Fläche ca. 3.568 m ² Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft]								
Schutzgut	Bewertung vorher			Bewertung nachher			Bemerkungen	Kompensationswert
	Fläche	Typ	BWP	Fläche	Typ	BWP		
Pflanzen und Tiere	3.568 m ²	33.41	13	3.568 m ²	33.43	18	pauschal + 1 Stufe	17.840 BWP
Boden	3.568 m ²		2,167	3.568 m ²		2,500		1.188 BWP
Wasser	0,359 ha	Stufe D	2	0,359 ha	Stufe D	2		0,000 haWE
Klima / Luft	0,359 ha	Stufe C	3	0,359 ha	Stufe C	3		0,000 haWE
Landschaftsbild / Erholung	0,359 ha	Stufe D	2	0,359 ha	Stufe C	3		0,359 haWE

GESAMTZUSAMMENSTELLUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN			
Schutzgut	Planexterner Kompensationsbedarf	Maßnahmen	Gesamtergebnis / Gesamtbilanz
Pflanzen und Tiere	-10.741 BWP	17.840 BWP	7.099 BWP
Boden	-13.215 BWP	1.188 BWP	-12.027 BWP
Wasser	0,000 haWE	0,000 haWE	0,000 haWE
Klima / Luft	-0,170 haWE	0,000 haWE	-0,170 haWE
Landschaftsbild / Erholung	-0,045 haWE	0,359 haWE	0,314 haWE