



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

ANLAGE 1



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

---

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

---

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

### „GEWERBEGEBIET RÖTTINGER STRASSE“

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
ANDREAS GRUSS  
DIPL.-ING (TH)  
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

ANERKANNT : GEMEINDE WESTHAUSEN, DEN 26.04.2006 /  
25.04.2017 / 21.06.2017

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 26.04.2006 / 25.04.2017 /  
21.06.2017

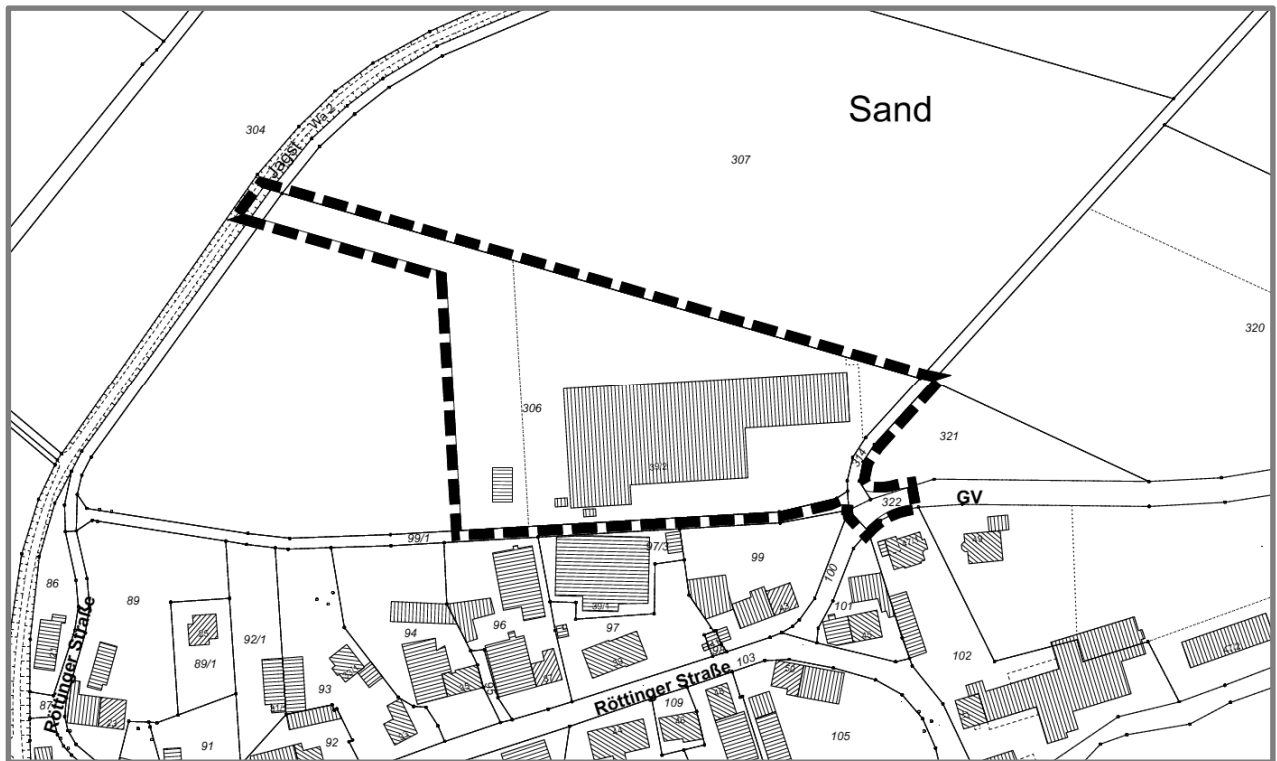
UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 - 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. WE12071  
Kennung: 252d

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN</b>   | <b>3</b>  |
| <b>I PLANUNGSBERICHT</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.0 PLANGEBIET</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1 ALLGEMEINES   | 4         |
| 1.2 STANDORT  | 4         |
| <b>2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE</b>   | <b>5</b>  |
| 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG   | 5         |
| 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)   | 5         |
| 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE  | 5         |
| 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN  | 5         |
| <b>4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b>           | <b>6</b>  |
| <b>5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b>  | <b>6</b>  |
| 5.1 ALLGEMEINES   | 6         |
| 5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR   | 6         |
| 5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  | 7         |
| 5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  | 8         |
| 5.5 GRÜNORDNUNG   | 9         |
| <b>6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE</b>                                | <b>10</b> |
| 6.1 BESTANDSBEWERTUNG   | 10        |
| 6.2 KONFLIKTANALYSE   | 10        |
| 6.3 MASSNAHMEN  | 11        |
| <b>7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN</b>                                      | <b>11</b> |
| <b>II UMWELTBERICHT</b>   | <b>12</b> |
| <b>1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG</b>                     | <b>12</b> |
| <b>2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN</b> | <b>12</b> |
| <b>3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)</b>               | <b>13</b> |
| <b>4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER</b>               | <b>16</b> |
| <b>5.0 MASSNAHMEN</b>   | <b>16</b> |
| <b>6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG</b>                                   | <b>19</b> |
| <b>7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>                       | <b>22</b> |
| <b>8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG</b>            | <b>22</b> |
| <b>9.0 MONITORING</b>   | <b>23</b> |
| <b>10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>                                   | <b>23</b> |
| <b>TABELLEN</b>   | <b>25</b> |

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



OHNE MASSTAB

## 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 ca. 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 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.

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.

#### 1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Lippach nördlich der Straße nach Röttingen und östlich der Jagst. Es ist ca. 500 m von der Dorfmitte entfernt und befindet sich auf ca. 505 m Höhe ü. NN.

Die Landschaft ist im Planbereich von dem flach ansteigenden Talhang der Jagst geprägt, der im Plangebiet mit ca. 3 – 8 % nach Westen geneigt ist.

Der geologische Untergrund ist am gesamten östlichen Talhang der Jagst durch die Schichten des Braunen Jura geprägt. Dabei sind hier besonders die Opalinustone (Brauner Jura  $\alpha$ ) vorherrschend, die sich durch eine schluffig, nach oben zunehmend feinsandige Konsistenz auszeichnen.

Die Böden sind braungefärbte, 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 noch als Ackerland genutzt.

Das Plangebiet betrifft Teilflächen der Flurstücke 85 (Jagst), 99/1, 305 (Feldweg), 306, 314 (Feldweg), 321 und 322 (Gemeindeverbindungsstraße). Siehe dazu den Übersichtsplan auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrs- und Wasserflächen in Privateigentum.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

|  |             |
|--|-------------|
| Bruttofläche                             | ca. 1,61 ha |
| Gewerbebaufläche, geplant                | ca. 1,26 ha |
| Verkehrsflächen                          | ca. 0,05 ha |
| Private Grünflächen und sonstige Flächen | ca. 0,30 ha |

### 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Auf dem bestehenden, ehemals landwirtschaftlichen Grundstück Flst. 306 hat sich, die ursprünglich im benachbarten Ortsbereich (Gebäude Röttinger Str. 39 und 39/1) ansässige Firma seit 1999 weiterentwickelt und dort in mehreren Bauabschnitten den Gewerbebetrieb vergrößert. Die Zulässigkeit wurde im Rahmen des damals nicht förmlich eingeleiteten Bebauungsplan-Verfahrens mit den Behörden abgestimmt und der 1. Bauabschnitt realisiert. In den Jahren 2003 und 2008 wurden weitere Bauabschnitte realisiert, mit der Auflage das Bebauungsplan-Verfahren zum Abschluss zu bringen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte dazu im Jahr 2006.

Aufgrund verschiedener Fragen zur weiteren Entwicklung des Betriebs am Standort sowie von Grundstücksangelegenheiten konnte das Verfahren bisher nicht abgeschlossen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nach dem derzeitigen Stand nunmehr die Entwicklung des Gewerbebetriebs am Standort weitestgehend abgeschlossen werden.

Der Gewerbebetrieb passt grundsätzlich gut in den dörflichen Mischgebietscharakter entlang der Röttinger Straße, der von Wohnen, Landwirtschaft und nicht störendem Gewerbe geprägt ist. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass im Ortsteil Lippach ansonsten keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

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.

### 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 Siedlungsbereich und im Außenbereich liegender landwirtschaftlicher 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. Weiter ist im Bereich der Jagst ein geplantes Überschwemmungsgebiet eingetragen.



Bild 1: Ausschnitt aus Regionalplan

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Westhausen besteht ein gültiger Flächennutzungsplan, genehmigt am 08.07.2008, der für den Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband GVWV Kapfenburg aufgestellt wurde. Dort ist das geplante Gewerbegebiet bereits als bestehendes Gewerbegebiet mit den ursprünglich geplanten Erweiterungen (G 4.1) dargestellt. Die Grünflächen sind im Wesentlichen ebenfalls bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Damit kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

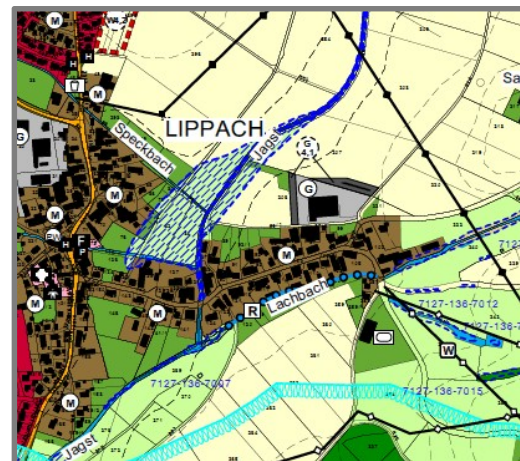


Bild 2: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

#### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet und den angrenzenden Ortsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne.

#### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Bereich des Gewässerrandstreifens an der Jagst vorhandenen Gehölze sind als Biotop kartiert (Nr. 170271369033 „Feldhecken an der Jagst nördlich Lippach“).

Für die Jagst besteht ein mit Verordnung des Landratsamtes Ostalbkreis vom 20.01.2001 festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das von Lindorf im Norden bis Jagsthausen reicht. Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

#### **4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

Innerhalb des Plangebiets besteht auf der östlichen Teilfläche des Flst. 306 bereits der Gewerbebetrieb, der im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan bereits in mehreren Bauabschnitten genehmigt und realisiert wurde. Der Betrieb ist eingeschossig mit flachgeneigtem Satteldach ausgeführt. Die landschaftliche Einbindung fehlt bisher im Wesentlichen. Der Betrieb ist über die im Südosten angrenzende Gemeindeverbindungsstraße Lippach-Kahlhöfe-Baldern angeschlossen. In Zuordnung zur südöstlichen Betriebszufahrt sowie im südlichen Bereich bestehen auch die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter. Ansonsten ist das Plangebiet durch eine ausgeräumte Landschaft geprägt, die Flächen werden als Grünland bzw. als Wildgehege intensiv genutzt. Ein kleiner Teil der Uferböschungsfäche der Jagst, Gewässer 2.Ordnung ragt in den Geltungsbereich hinein. Deren Gehölze sind als Biotop kartiert. Im Feldweg Flst. 99/1 verläuft ein 20 KV Stromkabel der EnBW zur privaten Trafostation beim Gebäude Röttinger Str. 39/2.

Außerhalb des Plangebiets verlaufen westlich, östlich und südlich Feldwege, die der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen. Dabei ist der östliche Feldweg asphaltiert ausgebaut. Südlich des Plangebietes grenzt der Siedlungsbereich von Lippach mit einer dörflich gemischten Bebauung an, die teilweise von großen landwirtschaftlichen Gebäuden mit steilem Satteldach geprägt ist. Nördlich des Plangebietes sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Nordöstlich besteht in wenigen hundert Meter Entfernung ein großer landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Westlich grenzt die Jagst an, die von einem schmalen Überschwemmungsgebiet begleitet wird. Im Bereich des Plangebiets wird das Gewässer durch eine Böschung vom Feldweg getrennt. Im Südosten verläuft entlang der Gemeindeverbindungsstraße ein Wassergraben, der dort in einer Verdolung endet und derzeit in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einmündet.

#### **5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG**

##### **5.1 ALLGEMEINES**

Im Hinblick auf die landschaftliche Situation am nordöstlichen Ortsrand von Lippach und der schon bestehenden gewerblichen Anlagen gilt es im Rahmen der Bauleitplanung, trotz der dringend erforderlichen Erweiterung zur nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbebetriebs, eine angemessene landschaftliche Einfügung zu gewährleisten, wobei allerdings auch die funktionalen Notwendigkeiten des Gewerbegebietes unter Einbeziehung der ökologischen bzw. naturräumlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind.

Die Erfüllung dieser Vorgaben erfolgt grundsätzlich durch entsprechende Festsetzungen für das Maß der Nutzung, die Gebäudehöhen sowie deren äußere Gestaltung. Dabei ist heute der Aspekt einer guten städtebaulichen Gestaltung auch bei Gewerbegebieten von großer Bedeutung. In der Vergangenheit bis in die Gegenwart wurde gerade bei der Schaffung von Gewerbegebieten wenig Wert auf die städtebauliche Struktur und Gestaltung gelegt. Dabei liegen diese gewerblichen Flächen meist in den Randbereichen der Orte und verunstalten durch die teilweise unschönen Lager- und Betriebsflächen oft das Ortsbild. Nicht zuletzt durch die noch zu schaffende Randeingrünung des Planungsgebietes soll die Einhaltung dieser gestalterischen Zielsetzungen möglichst gewährleistet werden. Dabei erfolgt durch den geplanten Eingriff in den Naturhaushalt ein entsprechender Ausgleich.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

##### **5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Röttinger Straße über die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Kahlhöfe. Dabei kann im Bereich der Einmündung des ehemaligen Feldweges (Flst.314) sowie in dessen weiteren Verlauf in Richtung Norden in das Gewerbeareal eingefahren werden. Daher wird der Feldweg dort aufgehoben und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Über die angrenzenden Feldwege können die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin bewirtschaftet werden. Der am westlichen Rand des Gewerbegebiets verlaufende Feldweg ist nur als Erd- bzw. Wiesenweg ausgeführt. Die nicht befestigten Restflächen der öffentlichen Straße und der Feldwege sind als Verkehrsgrünflächen ausgewiesen.

### 5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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 Geschoßflächenzahl ist nicht erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen ist zur Einfügung des Plangebiets in die freie Landschaft die maximale Gebäudehöhe auf 8,50 m bzw. 6,50 m im nördlichen Randbereich beschränkt. Damit kann im Zusammenhang mit den gestalterischen Festsetzungen (siehe in Kap. 5.5) 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. Unter dem Aspekt der gemäß § 19 Abs.4 BauNVO zulässigen maximalen Versiegelung von 75 % der Gewerbegebietsfläche, ist eine angemessene Ausnutzung möglich, die unter dem Aspekt der Lage am Ortsrand auch dem gesetzlich verankerten Planungsziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dabei müssen jedoch die erforderlichen Grenzabstände der offenen Bauweise eingehalten werden. Auf Grund der zulässigen Gebäudelängen ist bei der Gestaltung von Baukörpern über 30 m Länge im Abstand von mindestens 15 m ein vertikales Gliederungselement vorzusehen. Dies trägt zu einer Einbindung der Baukörper in die Umgebung bzw. in die freie Landschaft bei. Zusätzlich ist in einem Teilbereich der geplanten Erweiterung ein Pflanzgebot für eine intensive Fassadenbegrünung festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an den aktuell vorgesehenen Erweiterungen der bestehenden gewerblichen Gebäude. Dabei sind unter Berücksichtigung der weitestgehend abgeschlossenen gewerblichen Entwicklung auf dem Grundstück auch noch gewisse Anbaumöglichkeiten südlich und östlich der bestehenden Gebäude möglich. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Rahmen der zulässigen Nebenanlagen nur technisch erforderliche Anlagen wie Trafos usw. zulässig. 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 Parkierung ist in Form von Stellplätzen allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der flächigen Pflanzgebote. Garagen sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der Baufenster zulässig. 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.

Das im südlichen Bereich des Bebauungsplanes verlaufende 20 kV-Stromkabel wird durch ein Leitungsrecht gesichert (LR 3). Des Weiteren sind zur Ableitung des Oberflächenwassers im nördlichen Randbereich verschiedene Leitungsrechte (LR 1 und LR 2) für einen geplanten Oberflächenwasserkanal und -graben festgesetzt. Dabei kann das Oberflächenwasser des über den

im Südosten entlang der Röttinger Straße ankommenden Wassergrabens direkt zur Jagst abgeleitet werden und so zu einer Entlastung des Kanalnetzes durch Fremdwasser beitragen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. I.7.0. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet zu sehen. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

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). Dabei dürfen mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur Passivenergienutzung keine reflektierenden oder glänzenden Materialien für die Fassaden verwendet werden. Wie bereits oben erläutert sind Fassaden aus gestalterischen Gründen sowie zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäude am Ortsrand zu gliedern. Dies kann durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen erfolgen.

Für die Gebäude sind unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dabei sind der Individualität keine großen Grenzen gesetzt. Zulässig sind grundsätzlich alle Dächer bis 38° Dachneigung. Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und graue Farbtöne zulässig, die sich an den landschaftlichen Gegebenheiten orientieren. Dabei sind auch hier keine reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig, wobei Ausnahmen für flächige Verglasungen zur Solarenergienutzung usw. möglich sein sollen. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht. Dachaufbauten sind hinsichtlich ihrer möglichen negativen Auswirkungen nur begrenzt bei Dachneigungen ab 30° 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 keine 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 wasserdurchlässig herzustellen und mit Laubbäumen zu durchgrünen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig. Damit können die Anforderungen für eine optimale Nutzung der gewerblichen Betriebsflächen gewährleistet werden. Abgrabungen des Untergeschosses sind zum Außenbereich hin unzulässig, da dadurch die Wandhöhen stärker in den Außenbereich wirken. Mit diesen gestalterischen Vorschriften können den möglichen starken Geländeänderungen am Ortsrand Grenzen gesetzt



werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Höhe von Stützmauern begrenzt. 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 Abstände und die Gestaltung zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich entsprechend zu gewährleisten. Zur privaten Regenrückhaltung sind offene naturnahe Regenrückhalteteiche in den beschriebenen Dimensionen herzustellen, die den direkten Abfluss von den versiegelten Dachflächen minimieren sollen und so unter dem Aspekt der Hochwasserproblematik, einen positiven Beitrag leisten können.

## 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 land-schaftstypischer 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:

- Herstellung eines naturnahen Erdbeckens mit Dauerstaubereich für die Rückhaltung des Dachflächenwassers (Textteil Nr. 1.8)
- Ausweisung von privaten Grünflächen im Ortsrandbereich mit Gestaltung als extensiver Streuobstwiesenbereich, naturnah angelegtem Wassergraben mit Randbepflanzung und Feldgehölzstrukturen (Textteil Nr. 1.9)
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Gewerbegebiets mit Laubbäumen (Textteil Nr. 1.14.1)
- Pflanzgebot zur Entwicklung einer Streuobstwiese bzw. von Feldgehölzstrukturen zur landschaftlichen Einbindung (Textteil Nr. 1.9 und 1.14.2)
- Pflanzgebot zur Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang dem Oberflächenwassergraben (Textteil Nr. 1.9 und 1.14.3)
- Pflanzgebot zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens (Textteil Nr. 1.14.4)
- Pflanzgebot zur zwingenden Begrünung der Wand in einem Teilbereich (Textteil Nr. 1.14.5)
- Unzulässigkeit nicht heimischer Nadelgehölze und Koniferen (Textteil Nr. 1.14.6)
- Sicherung des Gewässerrandstreifens der Jagst (Textteil Nr. 1.10 und 1.15.1)
- 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. 1.9 und 2.5).

Mit den genannten Maßnahmen wird die in diesem Bereich bisher nur wenig strukturierte, meist ausgeräumte Landschaft verbessert. Dabei ist auch eine verbesserte landschaftliche Einbindung der bereits bestehenden gewerblichen Gebäude sowie des gesamten Ortsrandes dort

möglich. Insgesamt kann dadurch auch ein Ausgleich für die durch die Ausweisung als Gewerbegebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erzielt werden. Auf die weiteren Ausführungen unter Ziffer 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 26 - 28 hingewiesen.

## **6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE**

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht in Kap. II. der Begründung 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 306 war bis zum Bau des Gewerbebetriebs landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und ist entsprechend in der Bodenschätzung klassifiziert. Seit der baulichen Entwicklung des Gewerbebetriebs wurde das Grundstück zunächst noch teilweise als Ackerland, später dann als intensives Grünland bzw. teilweise auch als Wildgehege genutzt. Bestehende Gehölzstrukturen sind mit Ausnahme im Bereich der Jagstböschung im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Erschließung der Flächen erfolgt über das angrenzende bestehende Wegenetz. Bereits im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan wurden in mehreren Bauabschnitten der heute bestehende Gewerbebetrieb errichtet.

Bezogen auf die Ursprungsnutzung sind also zusammenfassend insbesondere intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen betroffen. Der Geltungsbereich orientiert sich im Wesentlichen an den Grundstücksteilen, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden sowie den zum Ausgleich erforderlichen Flächen. Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe in den Kap. I.4.0 sowie II.3.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend in den Tabellen 2 – 4, Seiten 26 – 28 dargestellt.

## **6.2 KONFLIKTANALYSE**

### **6.2.1 LANDWIRTSCHAFT**

Durch die Planung gehen ca. 1,58 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Diese wurde ursprünglich als Ackerland bzw. der verbliebende Rest (ca. 0,52 ha) später dann als Grünland bewirtschaftet. Die Plangebietsfläche ist mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Wasserflächen im Eigentum des Gewerbetreibenden. Die nicht für den Gewerbebetrieb beanspruchten Flächen werden weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. als Wildgehege genutzt.

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. Damit ist die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets 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.

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,
- artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungszeit des Bibers,
- weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht Kap. II.5.0.

### 7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden. Das Gewerbegebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) beinhaltet. Der AKP wurde neu überarbeitet und liegt derzeit zur Genehmigung beim Landratsamt vor.

Der von Nordosten entlang der Gemeindeverbindungsstraße (Flst.322) ankommende 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 der vorliegenden Planung direkt zur Jagst geführt werden. Dazu führt entlang des nordöstlichen Randbereichs zunächst innerhalb der im Plan und Text mit Leitungsrecht 1 (LR1) ausgewiesenen Fläche ein Oberflächenwasserkanal, was aus topografischen Gründen erforderlich ist. Im weiteren Verlauf kann dann eine offene Ableitung über einen naturnah angelegten Wassergraben erfolgen (siehe Leitungsrecht 2). Da innerhalb des Plangebietes ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des meist nur wenig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich ist, wird ein offener Regenrückhalteteich für die anfallenden Dachflächenwässer vorgesehen. Dieser wird dann ebenfalls an den geplanten Wassergraben angeschlossen. 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.

Drainageleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Sollten diese freigelegt oder unterbrochen werden, sind sie an die Oberflächenwassereinrichtungen anzuschließen.

Ansonsten sind die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Gewerbegebietes im Wesentlichen vorhanden. Die Wasserversorgung kann über die vorhandene Leitung in der Röttinger Straße erfolgen. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist aus gestalterischen Gründen besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet zu sehen. Eine Umspannstation ist am bestehenden Betrieb vorhanden. Die dazu führende 20 – kV-Stromleitung ist durch ein Leitungsrecht (LR 3) gesichert.

Zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes entstehen der Gemeinde Westhausen keine Kosten.



|  |  |
|--|--|
|  | <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 3.1.1 (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 Gewerbeentwicklung. Die parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt im Rahmen der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.</p> |
| Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVVV Kapfenburg | Keine besonderen Anforderungen.  |
| Schutzgebiete  | Überschwemmungsgebiet entlang der Jagst.   |
| FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete                                   | Keine vorhanden.   |
| Sonstige geschützte Bereiche   | Keine vorhanden.   |
| Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)                   | Keine vorhanden.   |

### 3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

| Schutzgut   | Kurze Beschreibung  | Kurze Bewertung  |
|---|---|--|
| <b>Vorbemerkungen</b>   | Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 25 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 4, Seiten 26 – 28.  |  |
| <b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b> | <p>Keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Plangebiet bzw. in der Umgebung vorhanden;</p> <p>Gewerbegebietsfläche ist bereits teilweise realisiert;</p> <p>keine neuen Verkehrsflächen erforderlich;</p> <p>ursprünglich intensiv genutztes Ackerland;</p> <p>Lebensraum für Vögel in den Gehölzstrukturen im dörflichen Siedlungsrandbereich (Haus- und Feldsperling usw.);</p> <p>möglicher Lebensraum für Offenlandbrüter wie Feldlerchen;</p> <p>Freiflächen sind Jagdhabitat von Rotmilan, Bussard und Turmfalken;</p> <p>möglicher Lebensraum für Fledermäuse;</p> | <p>Geringwertig, ohne wesentliche Begrünung und Lebensraumstrukturen;</p> <p>Geringwertig, tw. nur Erd-/Wiesengeweg (westlich)</p> <p>sehr intensiv genutzte Ackerland; seit gewerblicher Nutzung, Restfläche als Grünland bzw. Wildgehege;</p> <p>Arten sind weitestgehend störungsunempfindlich und anpassungsfähig; kein wesentlicher Eingriff durch Bebauung;</p> <p>aufgrund Vorbelastungen und Bestand im Nahbereich nicht vorhanden; Feldlerche im Gebiet und angrenzenden Flächen nicht vorhanden;</p> <p>keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten;</p> <p>keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten;</p> |

| Schutzgut  | Kurze Beschreibung  | Kurze Bewertung  |
|--|---|--|
| <b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b><br>(Fortsetzung) | Biberburg oberhalb der geplanten Oberflächenwassereinleitung in die Jagst;  | unter Berücksichtigung der Fortpflanzungszeiten keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten;<br><br>insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; keine wesentliche Betroffenheit bau-, anlage- und betriebsbedingt vorhanden;   |
| <b>Boden</b>   | Überwiegend schwere wasserstauende Tonböden (Pelosole und Pseudogley);<br><br>Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte nicht bekannt; keine geogen bedingten Schadstoffbelastungen zu erwarten;<br><br>Wertigkeit Bodenfunktionen:<br>- Standort für Kulturpflanzen 2<br>- Standort natürl. Bodenbeschaffenheit 2<br>- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 2,<br>- Filter und Puffer 3<br><br>Ackerzahl 44;  | insgesamt mittlere Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung;<br><br>alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt;<br>Boden ist nicht vermehrbar;<br>insgesamt Bodeneingriffe auf maximal 0,83 ha Fläche geplant;<br>zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung;<br>insgesamt hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden sind zu erwarten;  |
| <b>Wasser</b>  | <i>Oberflächenwasser</i><br>Oberflächengewässer im Plangebiet und in der Umgebung vorhanden; Jagst am westlichen Gebietsrand; Oberflächenwassergraben im Südosten, bisher Einleitung in Kanalnetz; der natürliche Abfluss erfolgt zur Jagst;<br><br><i>Grundwasser</i><br>Untersuchungsraum gehört zur hydrogeologischen Einheit Mitteljura, der im Grundsatz als Grundwassergeringleiter einzustufen ist; Kluftgrundwasserleiter, wasserführende Schichten meist nur unbedeutend; Grundwasserspiegel zur Jagst hin (unbebauter Bereich) höher anstehend; | keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten; OFW-Graben wird vom Kanal abgehängt und soll direkt in Jagst eingeleitet werden; durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung; Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen bzw. durch angrenzende Siedlungsflächen möglich;<br><br>Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist gering einzuschätzen, da ausreichende Deckschichten mit guter Filterwirkung vorhanden sind;<br>durch die Planung erhält das Grundwasser ggf. weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch sinken;<br>Neuversiegelung von ca. 0,83 ha Fläche;<br><br>insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; Flächenversiegelung schafft jedoch grundsätzlich Beeinträchtigungen; |
| <b>Luft</b>  | Plangebiet liegt am Ortsrand und ist von landwirtschaftlich meist intensiv genutzten Außenbereichsflächen umgeben; die topografischen Verhältnisse sind durch Geländeneigungen bis maximal 8 % geprägt;   | aufgrund der relativ freien Lage am Siedlungsrand mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des wenig ausgeprägten Reliefs der Landschaft gute Durchlüftung des Plangebiets; dadurch geringe Empfindlichkeit der Luftqualität;  |

| Schutzgut                           | Kurze Beschreibung  | Kurze Bewertung   |
|-------------------------------------|---|---|
| <b>Luft</b> (Fortsetzung)           |   | mittlere Emissionen durch gewerblichen Betrieb, durch Heizungsanlagen und Verkehr (Luftschadstoffe); insgesamt nur geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes;   |
| <b>Klima</b>                        | zur Lage siehe unter „Luft“;<br>Durchschnittliche Jahrestemperatur ca. 8°, Mittlere Temperatur im Jan. - 0,5°, im Juli +16,5°, 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.<br><br>insgesamt nur geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes;   |
| <b>Landschaftsbild und Erholung</b> | <i>Landschaftsbild</i><br>Landschaftsbild durch flachen, weiten Talraum der Jagst geprägt; landwirtschaftliche Prägung der Landschaft; im Nahbereich größtenteils ausgeräumte Landschaft; östlich leicht ansteigendes Gelände mit großem Ausiedlerhof im Nordosten; bisher bestehender Siedlungsrand mit nicht befriedigender Ortsrandeingrünung;<br><br><i>Naherholung</i><br>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 nicht ganz unerheblich, kann jedoch bei angemessener zulässiger Gebäudehöhe und guter Ortsrandeinbindung mittel- bis langfristig kompensiert werden;<br><br>wesentliche Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen sind nicht betroffen; Landschaftsraum ist insgesamt nur bedingt von Bedeutung für Erholungszwecke;<br><br>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; |
| <b>Mensch und seine Gesundheit</b>  | Erholungs- und Freizeitfunktionen;<br><br>Immissionen durch Gewerbe und Verkehr;  | siehe unter Schutzgut Landschaftsbild und Naherholung;<br>Mehrbelastung an Lärm durch Gewerbe und Verkehr sind im Planungsraum, insbesondere an der Röttinger Straße nur bedingt zu erwarten;<br><br>keine erheblichen Beeinträchtigungen.  |
| <b>Kultur und Sachgüter</b>         | Keine vorhanden.  | ---   |

| Schutzgut               | Kurze Beschreibung   | Kurze Bewertung   |
|-------------------------|--|---|
| <b>Wechselwirkungen</b> | Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich dem Verlust von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss in einem Verhältnis zueinander; | keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten;                           |
| <b>Sonstige</b>         | Regionalplanerische Ziele und Grundsätze   | der bestehende regionale Grünzug am nördlichen Gebietsrand wird nicht beeinträchtigt; |

#### 4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

| Schutzgut   | erheblich | nicht erhebl. | Bemerkungen                        |
|---|-----------|---------------|------------------------------------|
| <b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b> |           | x             | Siehe unter Ziffer II.3.0          |
| <b>Boden</b>  | x         |               | Eingriff in Boden auf max. 0,83 ha |
| <b>Wasser</b>   |           | x             | Neuversiegelung auf max. 0,83 ha   |
| <b>Luft</b>   |           | x             | Siehe unter Ziffer II.3.0          |
| <b>Klima</b>  |           | x             | Siehe unter Ziffer II.3.0          |
| <b>Landschaftsbild / Naherholung</b>                              |           | x             | Siehe unter Ziffer II.3.0          |
| <b>Mensch und seine Gesundheit</b>                                |           | x             | Siehe unter Ziffer II.3.0          |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                                      |           | x             | Siehe unter Ziffer II.3.0          |
| <b>Sonstige</b>   |           | x             | Siehe unter Ziffer II.3.0          |

#### 5.0 MASSNAHMEN

##### Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt im bisher noch nicht überplanten Außenbereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausgearbeitet und im Umweltbericht separat in den Tabellen 2 bis 4, Seite 26 - 28 dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild größtenteils ausgeglichen werden. Mit den in Tabelle 4, Seite 28 ermittelten Kompensationsdefiziten bzw. -überschüssen ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt          | + 23.927 Punkte |
| Schutzgut Boden   | - 69.172 Punkte |
| Schutzgut Wasser  | - 0,57 haWE     |
| Schutzgut Klima/Luft  | - 0,63 haWE     |
| Schutzgut Landschaftsbild/Erholung                          | + 0,18 haWE     |
| Insgesamt bedeutet dies ein Gesamtausgleich von ca. 91,3 %. |                 |



| Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen |  |
|--|--|
|--|--|

| Schutzgut               | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)   |
|-------------------------|--|
| <b>Tiere / Pflanzen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungszeit des Bibers hinsichtlich der Baumaßnahmen im Umfeld der Jagst (Textteil Ziffer 1.11.1).</li> <li>▪ Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig (Textteil Ziffer 1.14.6).</li> <li>▪ Erhalt des Gewässerrandstreifens an der Jagst (Plan und Textteil Ziffer 1.15.1).</li> <li>▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziffer 4).</li> <li>▪ Besondere Sorgfalt bei den Baumaßnahmen im Bereich bestehender Grünstrukturen (Textteil Ziffer 5.10).</li> <li>▪ Herstellung der Einfriedigungen mit ausreichendem Bodenabstand für Kleintiere wie Igel usw. (Textteil Ziffer 2.4.3).</li> <li>▪ 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 5.10).</li> <li>▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig (Textteil Ziffer 5.10).</li> <li>▪ Beleuchtung der Straßen, Privatgrundstücke und Werbeanlagen unter Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper (Textteil Ziffer 5.10).</li> </ul> |
| <b>Boden</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude und Gestaltung der gewerblichen Grundstücke so, dass ein Erdmassenausgleich im Baugebiet weitestgehend möglich ist (Textteil Ziffern 1.16 und 2.4.1).</li> <li>▪ Keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen (siehe Begründung Ziffer I.5.2, Seite 6f).</li> <li>▪ Schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziffer 5.4).</li> <li>▪ Mutterboden erhalten durch Wiederverwertung bzw. Bodenverbesserung in der Landwirtschaft, Einrichtung einer Bodenbörse (Textteil Ziffer 5.4).</li> </ul>  |
| <b>Wasser</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge bei privaten PKW – Stellplätzen sowie für nicht den LKW – Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen (Textteil Ziffer 2.3).</li> <li>▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziffer 5.6).</li> <li>▪ Das Niederschlagswasser der Dachflächen muss über ein getrenntes Kanalsystem der zentralen Regenrückhaltung zugeführt werden. Dort werden diese gesammelt und gedrosselt über den Oberflächenwassergraben in die Jagst eingeleitet (Textteil Ziffer 2.5).</li> <li>▪ Keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen (siehe Begründung Ziffer I.5.2, Seite 6f).</li> </ul>  |

| <b>Schutzgut</b>                                 | <b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>   |
|--|---|
| <b>Luft / Klima</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt bestehender Gehölze (Textteil Ziffer 1.15.1)</li> <li>▪ Gute Durchgrünung und landschaftliche Eingrünung (Textteil Ziffern 1.9, 1.14, 1.15 und 2.3).</li> </ul>   |
| <b>Landschaftsbild / Naherholung</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Streuobstwiesenbereiche sowie Baum- und Gehölzpflanzungen (Textteil Ziffern 1.9, 1.14, 1.15 und 2.3)</li> <li>▪ Erhalt des Gewässerrandstreifens an der Jagst (Plan und Textteil Ziffer 1.15.1).</li> <li>▪ 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).</li> <li>▪ 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).</li> <li>▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziffer 1.2.2).</li> <li>▪ 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 5.10).</li> <li>▪ Gestaltungsvorschriften zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen. Dabei ist pro 5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge jeweils ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen. (Textteil Ziffer 2.3).</li> <li>▪ Gestaltungsvorschriften für die gewerblichen Bauflächen hinsichtlich von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen (Textteil Ziffer 2.4).</li> </ul> |
| <b>Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zum Schutz der gemäß Textteil Ziffer 1.1.1 zulässigen Wohnungen ist im Gewerbegebiet durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird (Textteil Ziffer 1.13).</li> </ul>   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine erforderlich.</li> </ul>   |
| <b>Sonstige</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine erforderlich.</li> </ul>   |

#### **Ausgleichsmaßnahmen (A)**

|            |   |
|------------|---|
| <b>A 1</b> | <p><b>Neuanlegung eines naturnah gestalteten Wassergrabens mit Gewässerrandstreifen (Textteil Ziffer 1.9 und 1.14.3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist als Abschluss des Siedlungsbereiches die Anlegung eines neuen Oberflächenwassergrabens vorgesehen. Dieser soll die Oberflächenwässer des östlich angrenzenden Raumes sowie aus dem Plangebiet selbst direkt dem Vorfluter „Jagst“ zuführen. In diesem Zusammenhang ist die Ausweisung eines 10-12 m breiten Gewässerrandstreifens mit lockerer Anpflanzung von einheimischen Baum- und Strauchgruppen zur Beschattung des Gewässers sowie als landschaftliche Einbindung (siehe auch A 3) vorgesehen. Dabei</li> </ul> |
|------------|---|

|            |  |
|------------|--|
|            | <p>ist der Wassergraben naturnah mit einer natürlichen Querschnittsgestaltung sowie einer entsprechenden Sohlen- und Uferstruktur zu gestalten, so dass natürliche Entwicklungsprozesse der Gewässermorphologie einsetzen.</p> <p>Mit dieser Maßnahme können die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Klima/Luft und Landschaft ausgeglichen werden.</p>   |
| <b>A 2</b> | <p><b>Fremdwasserabtrennung (Textteil Ziffer 1.12 i. V. mit 1.10)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird ein Oberflächenwassergraben, der nördlich entlang der Gemeindeverbindungsstraße entlang führt und bisher in das Kanalnetz eingeleitet wird, an den neuen Graben angeschlossen und zusammen mit weiteren Drainageableitungen direkt dem Vorfluter „Jagst“ zugeführt. Damit können die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ teilweise ausgeglichen werden.</li> </ul>   |
| <b>A 3</b> | <p><b>Einbindung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft (Textteil Ziffer 1.9 und 1.14)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das geplante Gewerbegebiet ist durch verschiedene Pflanzgebote einzugrünen, die eine landschaftstypische Einbindung gewährleisten. Dabei sind neben den bereits unter A 1 beschriebenen Maßnahmen weitere Pflanzgebote festgesetzt. Nach Westen ist ein ca. 26 m breites Pflanzgebot (PFG 1) festgesetzt, das dort mit Anpflanzung von großkronigen Obst- oder Laubbäumen oder als Feldgehölz die landschaftliche Einbindung übernimmt. Weitere Pflanzgebotsflächen wie im Bereich des Regenrückhalteiches (PFG 3) ergänzen das grünordnerische Gesamtkonzept zur Einbindung des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes in die Landschaft des oberen Jagsttales.</li> </ul> <p>Mit dieser Maßnahme können die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft ausgeglichen werden.</p> |
| <b>A 4</b> | <p><b>Durchgrünung des Baugebietes (Textteil Ziffer 1.14.1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Durchgrünung der Bauflächen sind im Plan Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen als Obst- oder standortgerechte Laubgehölze vorgesehen.</li> </ul> <p>Mit dieser Maßnahme können im Zusammenhang mit den weiteren Maßnahmen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser, Luft/Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft ausgeglichen bzw. reduziert werden.</p>  |

## 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 Acker- oder Grünlandfläche weitergehen. Da die geplante Gewerbegebietsentwicklung bereits größtenteils abgeschlossen ist, gibt es die Nullvariante jedoch in der Praxis hier nicht. Ansonsten müsste die hier am Standort 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.

| <b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>                                       |   |
|--|---|
| <b>Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen</b> |   |
| <b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>                  | <p>Die vorliegende Planung hat auf Pflanzen und ihre Lebensräume insgesamt keine wesentlichen negativen Auswirkungen, da der Bereich ursprünglich größtenteils als Ackerland intensiv genutzt war. Schützenswerte Pflanzen sind nicht vorhanden. Der Gewässerrandstreifen an der Jagst bleibt erhalten. Beim Anschluss des geplanten Wassergrabens sind Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen jedoch dort so gering als möglich zu halten. Durch den Bebauungsplan werden in den Randbereichen umfangreiche Anpflanzungen vorgesehen, die insgesamt zu einem breiteren Spektrum an Arten führen können. Durch die vorgesehenen Festsetzungen müssen im Geltungsbereich mindestens 52 Bäume sowie auf über 1.200 m<sup>2</sup> Fläche Gehölze angepflanzt werden. Damit können in den Randbereichen des geplanten Gewerbegebiets wertvolle zusammenhängende Flächen geschaffen werden, die bei entsprechender Ausführung und Pflege eine hervorragende Vernetzung der in der Umgebung vorhandenen Strukturelemente bewirken können.</p> <p>Wie bereits in Kap. II.3.0 erläutert, sind im Planungsraum mit Ausnahme des Bibers keine artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen und –arten betroffen. Durch die SEP-Maßnahme zum Schutz der Fortpflanzungszeit des Bibers sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Der Brutvogelbestand in den angrenzenden dörflichen Siedlungsrandbereichen wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Dabei entsprechen die möglichen Brutvogelarten den störungsunempfindlichen und anpassungsfähigen Arten der Siedlung. Über die geplanten Ausgleichsmaßnahmen und Baum- und Heckenpflanzungen werden neue Lebensräume für solche und andere Arten geschaffen. Für die Offenlandbrüter wie Lerche stehen potenzielle Flächen weiter außerhalb des Planungsraums zur Verfügung. Die Bibervorkommen entlang der Jagst werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Insgesamt werden die Freiflächen von Greifvögeln als Jagdhabitat genutzt. Wesentlich negative Auswirkungen finden jedoch hinsichtlich des geringen Flächenverbrauchs nicht statt. Für weitere Tierartengruppen wie Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Insekten sind keine Eingriffe zu erwarten.</p> <p>Damit wird sich das Plangebiet mit seinen geplanten Grünstrukturen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Baustein einer Biotopvernetzung in diesem Bereich weiter entwickeln und stellt gegenüber der heutigen Situation eine deutliche Verbesserung dar. Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 3 und A 4 werden die Belange des Schutzgutes Pflanzen / Tiere sogar verbessert. Es ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von ca. 24.000 Punkten. Diese können Schutzgut übergreifend teilweise die Defizite bei den Belangen der Schutzgüter Boden und Wasser ausgleichen.</p> |
| <b>Boden</b>   | <p>Durch die Ausweisung von Gewerbebauland erfolgt ein erheblicher Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 0,83 ha. Insgesamt positiv ist zu sehen, dass dafür keine neuen Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen. Mit der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 80.000 Biotop-Wertpunkten. Die erheblichen Eingriffe können durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Damit können zumindest die wertvollen Bodenorganismen weitestgehend erhalten werden. Insgesamt können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ nicht ausgeglichen werden, da keine Flächen zur Entsiegelung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zur Verfügung stehen. Durch</p>  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
|                                   | <p>die Maßnahmen ergibt sich ein Ausgleich von ca. 46,4%. Teilweise kann jedoch ein Ausgleich durch Schutzgut übergreifende Maßnahmen erfolgen. Ein Kompensationsüberschuss besteht beim Schutzgut Tiere / Pflanzen.</p>  |
| <b>Wasser</b>                     | <p>Durch die Planung ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 0,83 ha Fläche mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung eine Verringerung der Grundwasserneubildung sowie ein davon schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen.</p> <p>Auf die Jagst als Gewässer ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen, da der gedrosselte Abfluss des Dachflächenwassers über ein noch zu erstellendes Regenrückhaltebecken erfolgen muss. Dazu kann mit den vorgesehenen Maßnahmen ein bisher an das Kanalsystem von Lippach angeschlossener Außenbereich abgetrennt werden und das Oberflächenwasser über einen neuen naturnahen Oberflächenwassergraben direkt an die Jagst angeschlossen werden.</p> <p>Grundwasserleiter dürften von den Baumaßnahmen nicht betroffen sein. Haus-/Grunddränagen sind grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Durch eine Anzahl von Maßnahmen wie Regenrückhaltung, Gestaltung der Hofflächen und Parkplätze in wasserdurchlässiger Bauweise usw. kann die Eingriffsschwere reduziert und bei einem Kompensationsdefizit von ca. 0,57 haWE ein Ausgleich von ca. 82,5 % erreicht werden. Unter Berücksichtigung der wichtigen Maßnahme zur Fremdwasserabtrennung, deren positiven Auswirkungen punktemäßig kaum darstellbar sind, kann zusammen mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein weitestgehend voller Ausgleich beim Schutzgut „Wasser“ erreicht werden.</p> |
| <b>Klima / Luft</b>               | <p>Die mit der Nutzung von Gewerbegebieten zusammenhängenden möglichen gewerblichen und verkehrlichen Emissionen rufen aufgrund der Lage am Ortsrand von Lippach und der relativ freien Lage keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervor. 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. Die nur wenig erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft / Klima können durch die Maßnahmen A 1, A 3 und A 4 weitestgehend ausgeglichen werden, da mit Herstellung intensiver Grünstrukturen auf insgesamt ca. 3.500 m<sup>2</sup> Fläche die negativen Auswirkungen der Bebauung ausgeglichen werden können. Im Plangebiet ergibt sich damit ein Ausgleich von ca. 87,1 %. Das vorhandene Defizit von 0,63 haWE resultiert insbesondere aus den zusätzlich möglichen versiegelten Flächen, kann unter Berücksichtigung der o.g. Erläuterungen jedoch als weitestgehend ausgeglichen gelten.</p>   |
| <b>Landschaftsbild / Erholung</b> | <p><b>Landschaftsbild:</b></p> <p>Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen immer eine erhebliche 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 jedenfalls 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</p>   |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>jedoch mittelfristig eine gute Ortsrandeinbindung gewährleistet werden, die die heutige Situation sogar insgesamt verbessern kann. Insgesamt ergibt sich durch die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Bei der Bilanzierung ergibt sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des neuen Siedlungsrandes sogar ein Kompensationsüberschuss von ca. 0,18 haWE. Damit können die Belange des Schutzgutes „Landschaft“ durch die genannten grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen in der Planung berücksichtigt werden.</p> <p><b>Naherholung</b><br/>Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange von Freizeit und Erholung sind nicht zu erwarten.</p> |
| <b>Mensch und seine Gesundheit</b>              | Die Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten und die Erholungseignung wird im Zusammenhang mit den herzustellenden Grünstrukturen nicht beeinträchtigt. Weiter sind keine erheblichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von gewerblichen Immissionen und Verkehr auf die angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten. Durch die unter Ziffer II.5.0 genannten Maßnahmen werden daher die Belange des Schutzgutes „Mensch“ insgesamt nicht beeinträchtigt und sind damit in der Planung berücksichtigt.   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                    | Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.   |
| <b>Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern</b> | Erheblich negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.  |
| <b>Sonstige</b>                                 | Regionalplanerische Ziele und Grundsätze sind berücksichtigt bzw. werden 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:

|   |  |
|---|--|
| <b>Allgemeine Daten-<br/>grundlagen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Katstergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 2017</li> <li>▪ Digitales Orthophoto, Stand 2008</li> <li>▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006</li> <li>▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg.</li> <li>▪ Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg vom 08.01.1998</li> <li>▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg.</li> <li>▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, „Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 171 Göppingen“, 1961</li> <li>▪ Geologische Karte Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7127 Westhausen von 2003</li> <li>▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010</li> <li>▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005</li> </ul> |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010</li> </ul>   |
| <b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauungsplan-Entwurf „Gewerbegebiet Röttinger Straße“ mit Lageplan, Text und Begründung mit Umweltbericht, LKP vom 26.04.2006 / 25.04.2017</li> <li>▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP 10/2012 mit Ergänzungen vom April 2017</li> <li>▪ Erhebungen bei Fachämtern zu den Themen Bodenfunktionen usw.</li> </ul>  |
| <b>Methodik</b>                                  | <p>Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum 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 nicht bzw. nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel verbal-argumentativ durchgeführt.</p> |
| <b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b> | Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.   |

## 9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitoring 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 bei den Schutzgütern Boden und Wasser sind hier insbesondere die Schutzmaßnahmen des Bodens sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zur Durchgrünung und Einbindung des Siedlungsrandes zu überprüfen.

Vorgezogene Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 4 sind spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. der darauf folgenden Pflanzzeit herzustellen und dann jeweils nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. 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. 1,26 ha. Die vorgesehene Bauform als eingeschossiger Gewerbebau mit maximal 8,50 m

Höhe fügt sich mit den geplanten Grünstrukturen zur Einbindung in die Landschaft und den bestehenden Siedlungsrand ein. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Im Rahmen des grünordnerischen Konzepts ist vor allem die Einbeziehung eines Oberflächen-Wassergrabens für die Umweltbelange von Bedeutung.

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 Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Neuanlegung eines naturnahen Wassergrabens.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Übergänge zur freien Landschaft.

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 / Tiere sowie beim Schutzgut Landschaftsbild / Erholung 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 etwas über 91 %. Dabei können besonders die Belange der Schutzgüter 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 den Kap. I.2.0, I.5.0 und II.4.0 dieser Begründung mit Umweltbericht.



**TABELLEN**

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

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

<sup>1)</sup> Ausgleich berücksichtigt

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

|             |            |
|-------------|------------|
| sehr hoch   | <b>- 5</b> |
| hoch        | <b>- 4</b> |
| mittel      | <b>- 3</b> |
| gering      | <b>- 2</b> |
| sehr gering | <b>- 1</b> |

**positive Auswirkungen**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| bedingt positiv | <b>+</b>   |
| positiv         | <b>++</b>  |
| sehr positiv    | <b>+++</b> |

**Das Vorhaben ist insgesamt 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  | Biotoptyp |  | Auf-/abwertende Attribute     |        |        | Bewertung Fein-/Planungsmodul |        |         | Biotopwert Bestand        | Fläche m² | Bilanzwert Bestand | Biotopwert Planung | Fläche m² | Bilanzwert Planung |  |
|---|-----------|--|-------------------------------|--------|--------|-------------------------------|--------|---------|---------------------------|-----------|--------------------|--------------------|-----------|--------------------|--|
|   | Typ-Nr.   | Bezeichnung                                    | Bewertung +/-                 | Wert + | Wert - | mindest                       | normal | maximal |                           |           |                    |                    |           |                    |  |
| 1   | 2         | 3  | 4                             | 5      | 6      | 7                             | 8      | 9       | 10                        | 11        | 12                 | 13                 | 14        | 15                 |  |
| 1.0   |           | <b>Bestand</b>                                 |                               |        |        |                               |        |         |                           |           |                    |                    |           |                    |  |
| 1.1   | 37.11     | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation   |                               | 0      |        |                               | 4      | 8       | 4                         | 15.840    | 63.360             |                    |           |                    |  |
| 1.2   | 60.20     | Straße, Weg oder Platz                         |                               |        |        |                               | 1      |         | 1                         | 413       | 413                |                    |           |                    |  |
| 1.3   | 35.64     | Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation       | größtenteils schmal, artenarm | 0      | 2      | 8                             | 11     | 15      | 9                         | 135       | 1.215              |                    |           |                    |  |
| 1.4   | 60.25     | Grasweg  |                               |        |        |                               | 6      |         | 6                         | 28        | 168                |                    |           |                    |  |
| 1.5   | 42.40     | Uferweiden-Gebüsch                             | lückig, tw. jung              | 0      | 3      | 14                            | 23     | 53      | 20                        | 46        | 920                |                    |           |                    |  |
| 2.0   |           | <b>Planung</b>                                 |                               |        |        |                               |        |         |                           |           |                    |                    |           |                    |  |
| 2.1   |           | Gewerbegebiet (12625 m²)                       |                               |        |        |                               |        |         |                           |           |                    |                    |           |                    |  |
| 2.1.1   | 60.10     | Von Bauwerken bestandene Fläche (50%)          |                               |        |        |                               | 1      |         |                           |           |                    | 1                  | 6.312     | 6.312              |  |
| 2.1.2   | 60.21     | Völlig versiegelte Hofflächen (15%)            |                               |        |        |                               | 1      |         |                           |           |                    | 1                  | 1.894     | 1.894              |  |
| 2.1.3   | 60.23     | Stellplätze/Hofflächen wasserdurchlässig (10%) |                               |        |        |                               | 2      |         |                           |           |                    | 2                  | 1.263     | 2.526              |  |
| 2.1.4   | 33.41     | Fettwiese mittlerer Standorte                  | extensiv Nutzung              | 2      |        |                               | 8      | 13      |                           |           |                    | 10                 | 263       | 2.630              |  |
| 2.1.5   | 45.40b    | Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen       |                               |        | 0      | 2                             | 4      |         |                           |           |                    | 4                  | 263       | 1.052              |  |
| 2.1.6   | 12.60     | Graben   | nicht immer wasserführend     | 0      | 3      | 3                             | 13     |         |                           |           |                    | 10                 | 86        | 860                |  |
| 2.1.7   | 35.42     | Gewässerbegleitete Hochstaudenflur             | nicht immer wasserführend     | 0      | 4      | 11                            | 19     | 25      |                           |           |                    | 15                 | 172       | 2.580              |  |
| 2.1.8   | 42.30     | Gebüsch feuchter Standorte                     |                               | 0      | 0      | 14                            | 18     | 23      |                           |           |                    | 18                 | 246       | 4.428              |  |
| 2.1.9   | 41.10     | Feldgehölze                                    |                               | 0      | 0      | 10                            | 14     | 17      |                           |           |                    | 14                 | 246       | 3.444              |  |
| 2.1.10  | 35.60     | Ruderalvegetation                              |                               |        | 0      | 9                             | 11     |         |                           |           |                    | 11                 | 246       | 2.706              |  |
| 2.1.11  | 60.60     | Garten (Restfläche)                            |                               |        |        |                               | 6      |         |                           |           |                    | 6                  | 1.897     | 11.382             |  |
| 2.1.12  | 45.10-30a | Bäume auf geringwert. BioTyp. *(5St. à 96cm)   |                               |        | 0      | 4                             | 8      |         |                           |           |                    | 8                  | 480       | 3.840              |  |
| 2.2   |           | Private Grünfläche 1 (530 m²)                  |                               |        |        |                               |        |         |                           |           |                    |                    |           |                    |  |
| 2.2.1   | 13.20     | Tümpel oder Hüle                               | nicht immer wasserführend     | 0      | 13     | 13                            | 26     | 34      |                           |           |                    | 13                 | 171       | 2.223              |  |
| 2.2.2   | 35.42     | Gewässerbegleitete Hochstaudenflur             | nicht immer wasserführend     | 0      | 4      | 11                            | 19     | 25      |                           |           |                    | 15                 | 106       | 1.590              |  |
| 2.2.3   | 42.30     | Gebüsch feuchter Standorte                     |                               | 0      | 0      | 14                            | 18     | 23      |                           |           |                    | 18                 | 212       | 3.816              |  |
| 2.2.4   | 41.10     | Feldgehölze                                    |                               | 0      | 0      | 10                            | 14     | 17      |                           |           |                    | 14                 | 41        | 574                |  |
| 2.3   |           | Private Grünfläche 2 (1180 m²)                 |                               |        |        |                               |        |         |                           |           |                    |                    |           |                    |  |
| 2.3.1   | 12.60     | Graben   | nicht immer wasserführend     | 0      | 3      | 3                             | 13     |         |                           |           |                    | 10                 | 105       | 1.050              |  |
| 2.3.2   | 35.42     | Gewässerbegleitete Hochstaudenflur             | nicht immer wasserführend     | 0      | 4      | 11                            | 19     | 25      |                           |           |                    | 15                 | 210       | 3.150              |  |
| 2.3.3   | 42.30     | Gebüsch feuchter Standorte                     |                               | 0      | 0      | 14                            | 18     | 23      |                           |           |                    | 18                 | 217       | 3.906              |  |
| 2.3.4   | 41.10     | Feldgehölze                                    |                               | 0      | 0      | 10                            | 14     | 17      |                           |           |                    | 14                 | 217       | 3.038              |  |
| 2.3.5   | 35.60     | Ruderalvegetation                              |                               |        | 0      | 9                             | 11     |         |                           |           |                    | 11                 | 431       | 4.741              |  |
| 2.4   |           | Private Grünfläche 3 (1504 m²)                 |                               |        |        |                               |        |         |                           |           |                    |                    |           |                    |  |
| 2.4.1   | 33.41     | Fettwiese mittlerer Standorte                  | extensiv Nutzung              | 2      |        |                               | 8      | 13      |                           |           |                    | 10                 | 1.416     | 14.160             |  |
| 2.4.2   | 45.40b    | Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen       |                               |        | 0      | 2                             | 4      |         |                           |           |                    | 4                  | 1.324     | 5.296              |  |
| 2.4.3   | 60.10     | Von Bauwerken bestandene Fläche                |                               |        |        |                               | 1      |         |                           |           |                    | 1                  | 88        | 88                 |  |
| 2.5   |           | Sonstige Flächen (589m²)                       |                               |        |        |                               |        |         |                           |           |                    |                    |           |                    |  |
| 2.5.1   | 60.21     | Völlig versiegelte Straße oder Platz           |                               |        |        |                               | 1      |         |                           |           |                    | 1                  | 414       | 414                |  |
| 2.5.2   | 60.25     | Grasweg  |                               |        |        |                               | 6      |         |                           |           |                    | 6                  | 28        | 168                |  |
| 2.5.3   | 35.64     | Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation       | wie Bestand                   |        | 2      | 8                             | 11     |         |                           |           |                    | 9                  | 135       | 1.215              |  |
| 2.5.4   | 42.40     | Uferweiden-Gebüsch                             | wie Bestand                   | 2      | 0      | 14                            | 18     | 23      |                           |           |                    | 20                 | 46        | 920                |  |
|   |           | <b>Summe</b>                                   |                               |        |        |                               |        |         |                           | 16.462    | 66.076             |                    | 16.462    | 90.003             |  |
| * Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung! |           |  |                               |        |        |                               |        |         | <b>Bilanzwert Bestand</b> |           | <b>66.076</b>      |                    |           |                    |  |
|   |           |  |                               |        |        |                               |        |         | <b>Bilanzwert Planung</b> |           | <b>90.003</b>      |                    |           |                    |  |
|   |           |  |                               |        |        |                               |        |         | <b>Differenz</b>          |           | <b>23.927</b>      |                    |           |                    |  |

## 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./<br>Bereich | Fläche m²   |         | Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen |         |        |         |        |         |        |         |                     |         | Wertstufe Gesamt |       | Biotop-Wertpunkte<br>(Wertstufe x 4 x Fläche) |         |
|--------------|----------------------|---|---------|---|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|---------------------|---------|------------------|-------|---|---------|
|              |                      |   |         | NATVEG                                  |         | AKIWAS |         | FIPU   |         | SOSTA  |         | Grund der Abstufung |         |                  |       | vorher  | nachher |
|              |                      | vorher  | nachher | vorher                                  | nachher | vorher | nachher | vorher | nachher | vorher | nachher | vorher              | nachher |                  |       |   |         |
| 1            | <b>Bestand</b>       |   |         |   |         |        |         |        |         |        |         |                     |         |                  |       |   |         |
| 1.1          | Ackerland            | 15.840  | 0       | 2                                       | 0       | 2      | 0       | 3      | 0       | 0      | 0       |                     |         | 2,333            | 0,000 | 147.840                                       | 0       |
| 1.2          | Straßen+Wege         | 413   | 0       | 0                                       | 0       | 0      | 0       | 0      | 0       | 0      | 0       | versiegelt          |         | 0,000            | 0,000 | 0   | 0       |
| 1.3          | Verkehrsgrün         | 163   | 0       | 1                                       | 0       | 1      | 0       | 2      | 0       | 0      | 0       | teilversiegelt      |         | 1,333            | 0,000 | 869   | 0       |
| 1.4          | Gewässerrand         | 46  | 0       | 2                                       | 0       | 2      | 0       | 3      | 0       | 0      | 0       |                     |         | 2,333            | 0,000 | 429   | 0       |
| 2            | <b>Planung</b>       |   |         |   |         |        |         |        |         |        |         |                     |         |                  |       |   |         |
| 2.1          | GE versiegelte       | 0   | 8.206   | 0                                       | 0       | 0      | 0       | 0      | 0       | 0      | 0       |                     |         | 0,000            | 0,000 | 0   | 0       |
| 2.2          | GE teilversiegelt    | 0   | 1.263   | 0                                       | 1       | 0      | 2       | 0      | 2       | 0      | 0       | voll versiegelt     |         | 0,000            | 1,667 | 0   | 8.420   |
| 2.3          | GE-Garten/Grün       | 0   | 3.156   | 0                                       | 2       | 0      | 2       | 0      | 3       | 0      | 0       | teilversiegelt      |         | 0,000            | 2,333 | 0   | 29.456  |
| 2.4          | private Grünfl.      | 0   | 3.214   | 0                                       | 2       | 0      | 2       | 0      | 3       | 0      | 0       |                     |         | 0,000            | 2,333 | 0   | 29.997  |
| 2.5          | Straßen+Wege         | 0   | 414     | 0                                       | 0       | 0      | 0       | 0      | 0       | 0      | 0       | voll versiegelt     |         | 0,000            | 0,000 | 0   | 0       |
| 2.6          | Verkehrsgrün         | 0   | 163     | 0                                       | 1       | 0      | 1       | 0      | 2       | 0      | 0       | teilversiegelt      |         | 0,000            | 1,333 | 0   | 869     |
| 2.7          | Gewässerrand         | 0   | 46      | 0                                       | 2       | 0      | 2       | 0      | 3       | 0      | 0       |                     |         | 0,000            | 2,333 | 0   | 429     |
|              | <b>Gesamtwert</b>    | 16.462  | 16.462  |   |         |        |         |        |         |        |         |                     |         |                  |       | 149.139                                       | 69.172  |
|              | <b>Differenz</b>     |   |         |   |         |        |         |        |         |        |         |                     |         |                  |       |   | -79.967 |
| Abkürzungen: |                      | NATVEG = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation<br>SB = Siedlungsbereich |         |   |         |        |         |        |         |        |         |                     |         |                  |       |   |         |

11.4 TABELLE 4: GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

auf Grundlage der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LFU Baden-Württemberg vom Oktober 2005

| Stufe   | Tiere / Pflanzen                  |                   | Boden                           |                   | Wasser                      |  | Klima / Luft              |  | Landsch.bild / Erholung                   |   | Bedeutung  |
|---------|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|--|---------------------------|--|---|---|------------|
|         | vorher [Wertpkt]                  | nachher [Wertpkt] | vorher [Wertpkt]                | nachher [Wertpkt] | vorher [haWE]               | nachher [haWE]   | vorher [haWE]             | nachher [haWE]                               | vorher [haWE]                             | nachher [haWE]                                |            |
| A       |                                   |                   |                                 |                   |                             |  |                           |  |   |   | besondere  |
| B       |                                   |                   |                                 |                   |                             |  |                           |  |   |   | besondere  |
| bc      |                                   |                   |                                 |                   |                             |  |                           |  |   |   | allgemeine |
| C       |                                   |                   |                                 |                   |                             |  | Außenbereichsfl.<br>1,61  | Grün- und Ausgl.<br>flächen<br>0,35          |   | Grün- und<br>SPE-Flächen<br>0,35              | allgemeine |
| cd      |                                   |                   |                                 |                   |                             |  |                           | gut durchgrünter<br>Siedlungsbereich<br>1,26 | Siedlungsrand<br>wenig eingegrünt<br>1,61 | gepl. Siedlungsber.<br>gut eingegrünt<br>1,26 | allgemeine |
| D       |                                   |                   |                                 |                   | Mitteljura<br>1,61          | sonst. Flächen<br>0,66   |                           |  |   |   | geringe    |
| de      |                                   |                   |                                 |                   |                             | Siedlungsbereich<br>mit Regenrückh.<br>und teilversieg.Fl.<br>0,76 |                           |  |   |   | geringe    |
| E       | siehe Bewertung Tabelle 2         |                   | siehe Bewertung Tabelle 3       |                   | versiegelt<br>0,04          | versiegelt ohne<br>Regenrückhaltung<br>0,23                        | vers. Verkehrsfl.<br>0,04 | vers. Verkehrsfl.<br>0,04                    | Verkehrsfläche<br>0,04                    | Verkehrsfläche<br>0,04                        | geringe    |
| Komp.   | 66.076                            | 90.003            | 149.139                         | 69.172            | 3,26 haWE                   | 2,69 haWE  | 4,87 haWE                 | 4,24 haWE                                    | 4,06 haWE                                 | 4,24 haWE                                     |            |
| defizit | Überschuss 23.927 Punkte (136,2%) |                   | Defizit - 79.967 Punkte (46,4%) |                   | Defizit - 0,57 haWE (82,5%) |  | Defizit 0,63 haWE (87,1%) |  | Überschuss 0,18 haWE (104,4%)             |   |            |