



GEMEINDE : SULZBACH AN DER MURR  
GEMARKUNG : SULZBACH AN DER MURR  
FLUR : 0 (SULZBACH AN DER MURR)  
KREIS : REMS-MURR-KREIS

ANLAGE 1



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

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

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

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

---

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

---

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

### „HORBEN II“

ANERKANNT: GEMEINDE SULZBACH AN DER MURR, DEN ...

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 18.05.2021

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447-0  
FAX 07171 10447-70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de  
Proj. Nr.: SU20032  
Kennung: 252b

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>3</b>
1.0	<b>PLANGEBIET</b>	<b>3</b>
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
3.0	<b>RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	<b>BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>7</b>
5.0	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b>	<b>7</b>
5.1	ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
5.2	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	9
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	9
5.4	FESTSETZUNGEN	10
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
5.6	GRÜNORDNUNG	13
6.0	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE</b>	<b>14</b>
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	15
6.2	KONFLIKTANALYSE	15
6.3	MAßNAHMEN	17
7.0	<b>VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN</b>	<b>17</b>
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>19</b>
1.0	<b>KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
2.0	<b>FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN</b>	<b>19</b>
3.0	<b>BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)</b>	<b>21</b>
4.0	<b>VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER</b>	<b>25</b>
5.0	<b>MASSNAHMEN</b>	<b>25</b>
6.0	<b>PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG</b>	<b>28</b>
7.0	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>31</b>
8.0	<b>VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>31</b>
9.0	<b>MONITORING</b>	<b>32</b>
10.0	<b>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>	<b>32</b>
	<b>TABELLEN</b>	<b>34</b>

# I PLANUNGSBERICHT

## 1.0 PLANGEBIET

### 1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Sulzbach an der Murr hat ca. 5.350 Einwohner und liegt im nördlichen Bereich des Rems-Murr-Kreises. Sie liegt mit ihren 16 Teilorten eingebettet in eine herrliche Landschaft zwischen den Wäldern der Löwensteiner Berge und dem Murrhardter Wald inmitten des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald auf einer Höhe von 268 bis 520 m ü.NN. und ist anerkannter Erholungsort.

Regionalplanerisch gehört Sulzbach an der Murr zur Region Stuttgart und befindet sich im ländlichen Raum. Die Gemeinde befindet sich ferner an der Entwicklungsachse Stuttgart – Backnang – Schwäbisch Hall und ist dort als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Sie ist dabei auch Zentrum des Verwaltungsverbandes Sulzbach, zu dem noch die Gemeinden Großertlach und Spiegelberg gehören.

Sulzbach liegt ca. 40 km nordöstlich von Stuttgart entfernt an der Bahnstrecke Stuttgart – Backnang – Crailsheim – Nürnberg sowie an dem wichtigen Verkehrsknoten B 14 (Stuttgart – Nürnberg) mit der L 1066 (Gaildorf – Murrhardt – Löwenstein (B 29) Richtung Heilbronn). Zudem bestehen von Sulzbach aus Busverbindungen nach Murrhardt, Schwäbisch Hall, Wüstenrot, Backnang, Stuttgart und Heilbronn. Damit ist die Gemeinde verkehrsmäßig gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.



Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich [Quelle: LK&P. Ingenieure, Mutlangen]

## 1.2 STANDORT

### 1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Hauptortes unmittelbar südlich des Ortseinganges an der Bundesstraße B14 aus Richtung Backnang. Das angrenzende Gewerbegebiet wurde in den 80er Jahren erschlossen und ist weitestgehend bebaut und genutzt. Daher hat das Gebiet auch über die unmittelbar östlich gelegene Gartenstraße und die Straße ‚Im Horben‘ eine gute verkehrliche Anbindung. Das Plangebiet liegt dabei ca. 900 m westlich der Ortsmitte (Rathaus). Südlich und westlich angrenzend bestehen landwirtschaftliche Flächen, die jedoch westlich von der Lauter und südlich von einem asphaltierten Wirtschaftsweg vom eigentlichen Plangebiet getrennt sind.

### 1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gebiet liegt leicht ansteigend im Schnittpunkt des Murr- und Lautertales und liegt auf ca. 263 m ü. NN. Nur in den Randbereichen zur Bundesstraße B 14, die etwas höher liegt, gibt es leichte Geländeformungen.

### 1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund wird im Planungsraum durch die Gesteinsschichten des Gipskeupers gebildet, der hier durch die Ablagerungen in der Talau überlagert wird. Dabei handelt es sich in der Regel um Schichten des sogenannten mittleren Gipshorizonts mit dolomitischen Schiefertönen und Mergeln, Gips findet sich meist nur in dünnen Bändern oder fehlt ganz. Die Talfüllungen bestehen meist aus pleistozänen Schottern, wobei die oberste Schicht meist aus tonigem Auelehm besteht. Die Böden sind meist durch braune, sandig-lehmige bzw. häufig auch tonige Aueböden gebildet, die wegen ihrer Wasserundurchlässigkeit auch oberflächlich vernässen. Der Baugrund ist in der Regel gut.

### 1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 346/1, 346/2, 347/1, 347/2, 348, 349, 351 und 352 sowie Teilflächen der Flurstücke 345/1 (Horbenbach) und 333/9 (Straße ‚Im Horben‘) mit einer Fläche von ca. 2,4 ha.

### 1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 2,40 ha
<i>Bestand</i>	
Grünflächen	ca. 0,98 ha
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 1,33 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,09 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca. 0,09 ha
<i>Planung</i>	
Gewerbegebietsflächen	ca. 1,64 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,22 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca. 0,21 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,01 ha
Grünfläche	ca. 0,54 ha

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Sulzbach an der Murr hat aufgrund der verkehrlich reizvollen Lage an der Entwicklungsachse Stuttgart – Backnang – Schwäbisch Hall und der Bundesstraße 14 eine sehr gute Standortqualität für Gewerbeansiedlungen. Da das Gewerbegebiet Horben bereits voll bebaut ist, besteht schon Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen. Diese Nachfrage zeigt sich unter anderem durch die Firma L-Mobile. Diese, welche bereits in der Umgebung ansässig ist (Gewerbegebiet ‚Im Horben‘) und dort bereits eine Erweiterung der Firmenflächen in Planung ist (Bebauungsplan Horben-Nord), hat für die zukünftige Firmenentwicklung weiteren Flächenbedarf. Aufgrund

fehlender Flächen soll nun eine Erweiterung des Gewerbegebiets die notwendigen Flächen schaffen um auch eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbegebiets zu gewährleisten.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, ihre Gewerbeflächen zu erweitern und nutzt hierfür die im Flächennutzungsplan (FNP) bereits dafür ausgewiesene Flächen Nr. G 1.11. Weitere Interessenten eröffnen die Möglichkeit einer effizienten Erweiterung an bestehende Infrastrukturen und die Entwicklung des gesamten Gebietes mit ca. 2,4 ha Größe.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen geschaffen werden. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich dringend erforderlich.

### 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

#### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ist die Gemeinde Sulzbach an der Murr als Kleinzentrum im Nordosten der Region ausgewiesen und liegt an der Landesentwicklungsachse von Stuttgart über Backnang nach Schwäbisch Hall. Die Gemeinde befindet sich dabei im Ländlichen Raum und ist gemäß Plansatz PS 2.4.1.4 als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit definiert. Weiter ist sie dem Mittelzentrum Backnang zugeordnet. Mit ihrer Lage im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald existiert eine starke Einbindung in Ziele und Grundsätze der regionalen Freiraumstruktur wie z.B. regionale Grünzüge sowie auch Überschwemmungsgebiete, die die Entwicklung der Gemeinde stark einengen. Das Plangebiet ist als gewerbliche Erweiterungsmöglichkeit dargestellt. Siehe dazu auch Bild 2 unten.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan  
[Quelle: <https://www.region-stuttgart.org/regionalplan/>]

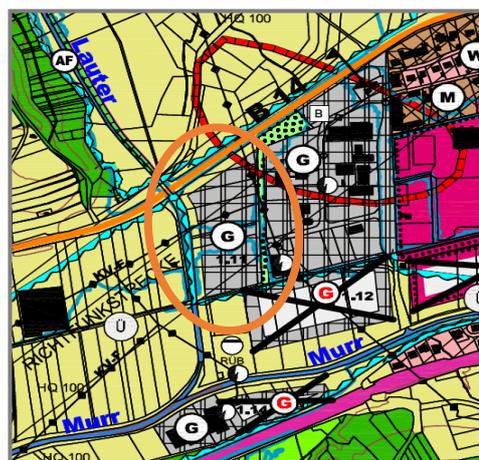


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan  
[Quelle: GVV Sulzbach]

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Sulzbach an der Murr besteht der Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Sulzbach“, rechtswirksam seit dem 23.03.2012.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gewerbliche Bauflächen,
- Landwirtschaftliche Flächen,
- Grünflächen.

Das Umfeld des Plangebiets ist wie folgt dargestellt:

- Östlich gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen Bestand,
- südlich Außenbereich als Fläche für Landwirtschaft,
- westlich Außenbereich als Fläche für Landwirtschaft,
- nordwestlich Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft.

Allgemein kann das Baugebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Siehe dazu Bild 3, Seite 5.

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet selber gilt bisher nur in einem kleinen Teil der Bebauungsplan „Horben“ (seit 03.03.1988 rechtsverbindlich). Dies betrifft die Anbindungen an die bestehenden Strukturen über den Horbenbach Richtung Osten. Sonst gilt kein Bebauungsplan im Plangebiet.

Nordöstlich ist aktuell der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Horben-Nord“ im Verfahren der Aufstellung. Dieser, welcher die Flurstücke 333/4, 333/5 und 333/6 betrifft, ist eine Änderung des Bebauungsplans „Horben“ im nördlichen Bereich um die geplanten Erweiterungen der Firma L-Mobile zu ermöglichen.

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



Bild 4: Rechtsverbindl. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Horben“, unmaßstäblich [Quelle: Gemeinde Sulzbach]

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Im Plangebiet sind Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich jedoch teilweise im östlich angrenzenden Offenland-Biotop des Horbenbaches Nr. 169221195645 „Feldhecke und Schilf ‚Horben‘ W Sulzbach/Murr“. Der Anschluss an das Gewerbegebiet durchschneidet das Biotop auf insgesamt ca. 240 m<sup>2</sup> Fläche (Flurstück 345/1). Westlich angrenzend liegt das Offenland-Biotop Nr. 169221195665 „Auwald an der Lauter zw. Lauter und Murr W Sulzbach/M“.

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Außerdem liegen Teile des Plangebiets, im Norden die Flurstücke 348, 349, 351 und 352 und im Süden die Flurstücke 346/1 und 346/2, innerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 76 WHG. Diese Flächen sind durch ein 100-jähriges Hochwasser (HQ100) beeinträchtigt. Weiter liegt das Plangebiet größtenteils innerhalb des archäologischen Kulturdenkmales des Mittelalters „abgegangene Siedlung Horben (FN Horben)“. Weiter nördlich und südlich grenzen weitere Flächen des o.g. Überschwemmungsgebiets (HQ100) an.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

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

##### *Bestand innerhalb des Geltungsbereiches*

Das Plangebiet besteht zentral aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit einigen wenigen Obstbäumen und Gehölzen im nördlichen und südlichen Bereich. Die landwirtschaftlichen Ackerflächen sind die Flurstücke 346/2, 347/1, 347/2, 348 und 351, während die Flurstücke 346/1, 349 und 352 vor allem geprägt sind durch Streuobstwiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich außerdem ein Teil des Horbenbaches. Eine oberirdische 20 KV Leitung führt von Westen in das Gebiet und verläuft anschließend unterirdisch entlang der Geltungsbereichsgrenze Richtung Süd-Osten. Ein von Norden nach Süden verlaufender Wirtschaftsweg verbindet auf östlicher Seite die landwirtschaftlichen Flächen mit einander und der B14 sowie einem im Süden gelegenen asphaltierten Wirtschaftsweg.

##### *Bestand außerhalb des Geltungsbereiches*

Östlich des Geltungsbereichs grenzt der Wassergraben des Horbenbaches an, der von einer dichten Gehölzstruktur gesäumt ist, die sich im nordöstlichen Bereich auf ca. 20 – 35 m Tiefe verbreitert und als Feuchtbereich der Rückhaltung von Hochwasser dient. Diese Gehölzstrukturen sind als Biotop geschützt, siehe dazu auch Kap. 3.4. Östlich angrenzend besteht das Gewerbegebiet Horben. Vorhanden sind von Norden nach Süden zunächst 8 Kleingebäude bzw. Verkaufscontainer für die derzeitige Nutzung als Fläche für verschiedene Betriebe des Gebrauchtwagenhandels für Autos. Östlich der Straße ‚Im Horben‘ dann ein Lebensmitteldiscounter-Filiale der Firma Norma und ein Getränkeladen (derzeit Leerstand), die Firma L-Mobile mit einem dreigeschossigen Büro-/Verwaltungsgebäude (‚Im Horben‘ 7), zwei weitere Kraftfahrzeugbetriebe (‚Im Horben‘ 9 und 11), westlich der Straße ‚Im Horben‘ dann ein weiterer Autohandel (‚Im Horben‘ 14) sowie der Hauptstandort einer Verpackungsfirma (‚Im Horben‘ 16). Weitere Betriebe der Branchen Spezialfahrzeugbau, Bekleidung, Heizung/Sanitär, Logistik, Bau und EDV stellen einen interessanten Nutzungsmix dar. Die Gebäude sind in der Regel ein- oder zweigeschossig meist mit flachgeneigten Dächern. Im Norden verläuft die Bundesstraße B14 (Backnanger Straße) mit je einer Richtungsfahrbahn. Nördlich der Bundesstraße bestehen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen. Im Süden, angrenzend an den Wirtschaftsweg, sowie im Westen der Lauter befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Und im Westen, an der gegenüberliegenden Seite der Lauter, befindet sich auch ein der Landwirtschaft zugehöriger Feldscheuer.

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

##### **5.1 ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der erforderlichen Gewerbebauflächen für die Gemeinde Sulzbach an der Murr unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Dabei ist heute grundsätzlich 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 gewerblichen Flächen oft wenig Wert auf die städtebauliche Struktur und Gestaltung gelegt. Dabei liegen die Gewerbegebiete meist im Bereich der Ortseingangssituationen und verunstalten durch unschöne Lager- und Betriebsflächen oft das Ortsbild. Deshalb ist der Attraktivität des Standorts sowie auch des Arbeitsplatz-Umfeldes eine wichtige Bedeutung beizumessen, da dies täglich von den Kunden und den Arbeitnehmern der Betriebe erfahren und erlebt wird. Im Hinblick darauf hat man sich in der Planung auch Gedanken über die städtebauliche



- Berücksichtigung der städtebaulichen Belange,
- Anschluss an die Verkehrserschließung über ‚Im Horben‘ und das bestehende Gewerbegebiet,
- Berücksichtigung der bestehenden Hochwasserthematik,
- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Sinnvolles Regenwassermanagement,
- Gebäudenutzung mit regenerativer Energie.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

## 5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Die Planung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Daher bedarf es hier keines detaillierten Flächenbedarfsnachweises im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren in der Bauleitplanung, wie es das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in seinem Papier vom 15.02.2017 fordert.

Dennoch ist eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an neuen Gewerbebauflächen im Sinne einer städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erforderlich. Dabei soll der aktuelle Stand der gewerblichen Entwicklung dargelegt und eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an Gewerbeflächen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang ist § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung) der Maßstab für die Flächeninanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Die Gemeinde Sulzbach an der Murr weist im Hauptort keine wesentlichen gewerblichen Flächen mehr zur weiteren Entwicklung auf. Durch das Interesse an weiteren Gewerbeflächen und die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten in bestehenden Flächen in der Umgebung ist ein konkreter Bedarf vorhanden und die Ausweisung von neuen gewerblichen Flächen ist dringend notwendig, um die für die Gemeinde wichtige gewerbliche Entwicklung nicht zu stark einzugrenzen. Auch aufgrund der relativ verkehrsgünstigen Lage ist am geplanten Standort eine gute Möglichkeit zur Gewerbegebietserweiterung gegeben.

Die Planung entspricht darüber hinaus der langfristigen Gewerbeentwicklung für Sulzbach an der Murr. Die Erweiterung des Gewerbegebiets in diesem Bereich ist bereits in dem seit 2012 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als geplante Gewerbebaufläche berücksichtigt. Unter diesen Gesichtspunkten kann die Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets nachvollziehbar begründet werden.

## 5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die bestehende Straße ‚Im Horben‘, die durch eine Überbrückung des Horbenbachs angeschlossen werden kann. Sie hat eine Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m, ist im Kurvenbereich jedoch aufgeweitet. Veränderungen am Bestand sind hier nicht vorgesehen, da die Straße für das vorhandene und geplante Gewerbegebiet ausreichend ist. Ein Gehweg mit ca. 1,5 m Breite ist auf der Nordseite der Straße ‚Im Horben‘ angebaut. Im Plangebiet ist eine Weiterführung des Gehwegs im nördlichen Erschließungsast auf der Westseite (Erschließungsstraße B) und im südlichen Bereich (Erschließungsstraße A) auf der Nordseite angedacht. Erschließungsstraße A hat eine Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m mit einer zusätzlichen Gehwegbreite von ca. 1,5 m und einem Wendehammer mit ca. 18,0 m. Erschließungsstraße B hat ebenfalls ca. 6,0 m mit ca. 1,5 m Gehweg und einer ca. 25,0 m breiten Wendeschleife. Die Erschließungsstraße A, die in Verlängerung der bestehenden Straße ‚Im Horben‘ nach Westen führt, hat zunächst eine kurze Steigung von ca. 1,11 %, fällt dann jedoch mit einer Neigung von ca. 1% nach Westen. Der nördliche Erschließungsast, Erschließungsstraße B, hat vom Knotenpunkt eine Steigung von ca. 1,40%. Dadurch soll auch ein Abfluss des Oberflächenwassers von Norden nach Süden gewährleistet sein. Durch diese beiden Erschließungsstraßen A und B werden alle Grundstücke mit den geplanten Erschließungsanlagen angebunden.

Auf Grund des anstehenden Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>) wurden die Erschließungsanlagen so über das Gelände gelegt, dass das zukünftige Gewerbegebiet in diesem Sinne hochwas-

serfrei ist. Daher liegt die Erschließungsstraße A bis zu ca. 1,0, die Erschließungsstraße B im nördlichen Bereich bis zu 1,8 über dem natürlichen Gelände.

Der bestehende Wirtschaftsweg entlang des Horbenbachs wird im südlichen Bereich weiter als geschotterter Weg mit ca. 3 m Breite erhalten und im Norden durch einen offenporig gestalteten Weg mit ca. 3,0 m Breite ergänzt, um die Bewirtschaftung der Grünflächen gewährleisten zu können. Verbunden wird die Wegeverbindung durch die neue Erschließungsstraße A. Auf der westlichen Seite des Geltungsbereichs ist ebenfalls ein Wirtschaftsweg als Grasweg mit einer Breite von ca. 3,0 m angedacht, welcher insbesondere der Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens entlang der Lauter dient. Beide Wege sind nicht als Verbindung zur Bundesstraße gedacht, sondern dienen als reine Bewirtschaftungs- und Fußwege.

#### 5.4 FESTSETZUNGEN

Entsprechend den Zielen und dem Erfordernis der Planung werden die Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für das Gewerbegebiet werden schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Produktion und Dienstleistungen angestrebt. Zulässig sind daher gemäß § 8 Abs.1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebiets am Ortsrand sind nach § 1 Abs.5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Zusammenhang mit der Erschließungssituation Einzelhandelsbetriebe im Grundsatz unzulässig. Ausnahmsweise kann jedoch Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt, aber auch Einzelhandel, dessen angebotenes Sortiment zu mindestens 90% aus den nicht zentrenrelevanten Warengruppen Pflanzen / Gartenbedarf, Tierfutter/Tierzubehör, landwirtschaftliche und agrarische Produkte und Rohstoffe, wie Getreide und Ölsaaten sowie für die Landwirtschaft notwendige Betriebsmittel besteht, zugelassen werden. Tankstellen, wie auch Anlagen für sportliche Zwecke sind aufgrund der Lage ebenso unzulässig, da beides im Umgriff bereits vorhanden ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies entspricht auch dem Bestand in den angrenzenden Gewerbegebieten und den städtebaulichen Zielen. Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sowie die weitere ausnahmsweise zulässige Nutzung als Vergnügungsstätte, welche im Zusammenhang mit § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO aus städtebaulichen Gesichtspunkten sowie der Lage im ländlichen Raum ebenfalls nicht Bestandteil ist.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Unter diesen Voraussetzungen wird die zulässige First-/Gebäudehöhe (GH) mit maximal 12,00 m festgesetzt. Damit kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie auch die städtebaulichen Belange für eine gute landschaftlichen Einbindung hier am westlichen Ortsrand gewährleistet werden. Die Grundflächenzahl ist laut Lageplan mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, wobei nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu 0,85 zulässig ist, wenn Flach- und flachgeneigte Dächer begrünt sind, Stellplätze und ihre Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind und Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt sind. Dadurch wird die Obergrenze der BauNVO ausgeschöpft und eine angemessene städtebauliche Dichte, auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, erreicht. Damit soll auch dem Aspekt des flächensparenden Bauens Rechnung getragen werden. Die Geschossflächenzahl ist im Lageplan mit GFZ = 1,8 definiert, wodurch sich auch eine gute bauliche Ausnutzung erreichen lässt.

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m. Mit dieser Festsetzung werden für das Gebiet angemessene flexiblere Baumöglichkeiten gewährleistet, welche im Gewerbegebiet oft zum Tragen kommen. Die dabei möglichen größeren Gebäudelängen erfordern für die Gebäude entsprechende Gestaltungsvorschriften, die eine Gliederung der Fassade gewährleistet. Siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap. I.5.5.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Lagerboxen,

Silos, Abstellflächen für Container, Trafos, Waschanlagen usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden. Dabei muss jedoch ein Abstand von 2 m zu den Nachbargrenzen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Dabei müssen im Hinblick auf die Gestaltung des Straßenraums der Erschließungswege A und B Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Stellplätze sind innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften für Stellplätze siehe Kap. I.5.5.

Gemäß § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg sind nötige Abstandsflächen freizuhalten. In diesem Fall sind innerhalb von 20 m von der Bundesstraße B14 keine Hochbauten zulässig. Die Planung nimmt darauf Rücksicht. Eine Erschließung der Gewerbegrundstücke darf allgemein nur über die Erschließungsstraßen A und B (Straße ‚Im Horben‘) über das bestehende Gewerbegebiet erfolgen. Ein direkter Anschluss an die Bundesstraße B14 ist nicht zulässig.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Ein Teil des Geltungsbereichs schließt ebenfalls den Horbenbach als Gewässer II. Ordnung mit ein. Daher ist der Abfluss extremer Hochwässer durch eine entsprechende Geländemodellierung zu gewährleisten, eine höhenmäßige Geländeänderung nur in Abstimmung mit der Fachbehörde vorzunehmen, die Erstellung baulicher oder sonstiger Anlagen sowie sonstiger Befestigungen unzulässig sowie eine Ablagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost, Abfall, sonstige wassergefährdende Stoffe) unzulässig. Zusätzlich sind zur Hochwasserabwehr Flächen für den Retentionsausgleich zu schaffen. Diese sind im weiteren Verlauf der Planungen nach Vorliegen des Wasserrechts anzupassen.

Im südlichen Teil des Gewerbegebiets ist ein Leitungsrecht (LR 1) festgesetzt, welches zur Haltung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Gewerbegebiet sichern und zusätzlich bei Starkregenereignissen eine zweite Abflussebene bieten soll. Zum Schutz sind in diesen Bereichen Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzung sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig. Im nördlichen Teil des Gewerbegebiets gilt an der Fußwegeverbindung über den Horbenbach ein Geh- und Fahrrecht (GR-FR 1). Dieses dient der Überquerung des Privatweges im Sinne der Bewirtschaftung der Grünflächen und Biotope.

Aufgrund der Zulässigkeit von Wohnungen im Gewerbegebiet sind Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. So ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten, dass der zulässige Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen, aber auch in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen nicht überschritten wird. Damit wird insbesondere den gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen innerhalb des Gewerbegebiets Rechnung getragen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) gemessen an der Straßenkante. Die Gebäudehöhe bemisst sich dabei ab der EFH bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. I.5.5. Bezüglich des Hochwasserschutzes wird auf Kap. I.6.2.3 verwiesen.

In der Planung sind zudem grünordnerische Belange integriert, welche zur Eingrünung des Baugebiets sowie als Ausgleichsflächen dienen. Siehe dazu in den Kap. I.5.6 und II.5.0.

## 5.5 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 Gewerbegebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei sind insbesondere Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, zur Gestal-

tung von Werbeanlagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten und zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft sind bei der Farbgebung für die Fassadengestaltung nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nur ausnahmsweise zur passiven Energienutzung zulässig. Ferner sind Fassaden über 40 m Länge aus gestalterischen Gründen sowie zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäude am Ortsrand im Abstand von maximal 20 m zu gliedern. Dies kann durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen erfolgen.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement bei den Gebäuden sind die Dächer. Unter Berücksichtigung der Nutzung als Gewerbegebiet sollen als Dachformen nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig sein. Damit wird den Anforderungen der Gewerbetreibenden in der Regel Rechnung getragen. Zusätzlich sind jedoch auch andere Dachformen ausnahmsweise möglich, solange die Gebäudehöhe eingehalten wird. Dächer bis 10°, wenn nicht mit aufgeständerten Anlagen für Photovoltaik abgedeckt, sind mindestens extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen. Dies trägt auch zur Reduzierung des schnellen Regenwasserabflusses bei und hat kleinklimatische Vorteile. Nicht begrünte Dächer sind mit gebrochenen roten, rotbraunen oder braunen matten oder seidenmatten Farbtönen zu decken. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Ziffer 1.2.1 des Textteils genannten untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten nicht zulässig. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind grundsätzlich zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche vorgesehen werden.

Weiter sind Festsetzungen zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse.

Dazu sind Werbeanlagen im Plangebiet grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen dabei die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen. Zusätzlich sind Werbeanlagen, welche von der Bundesstraße B 14 aus sichtbar sind, in dem Streifen zwischen Grenze zur Verkehrsfläche der B 14 und rückwärtiger Baugrenze im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig. Auch in den Außenbereich dürfen sie im Übergang in diesen sensiblen Landschaftsbereich nicht wirken. Zulässig sind Werbeanlagen an den Fassaden, deren Länge und Höhe maximal 20% der betroffenen Fassade nicht überschreiten und indirekt beleuchtet sind. Weiter ist pro Grundstück eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von 7,5 m zulässig. Diese dürfen dabei auf maximal drei Seiten eine Werbefläche von je 10 m<sup>2</sup> haben, wodurch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild abgemildert werden können. Insgesamt kann so den Belangen der Werbung ausreichend Rechnung getragen werden.

Bei der Gestaltung der Stellplätze und ihren Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze und nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen und Wände die über das Gelände hinausragen sind mit einer Geländeböschung zu integrieren, was jedoch nur in Ausnahmen zulässig ist. Stellplatzanlagen sind zudem mit Laubbäumen zu durchgrünen, um damit eine Einbindung in die Umgebung zu erreichen sowie die Belange von Natur und Umwelt aber auch des Ortsbildes zu berücksichtigen. So sind pro 8 Stellplätzen mindestens ein Baum zu pflanzen.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 1 LBO BW sind die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen zu gestalten. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gartenbereiche, die mit Steinschüttungen und einzelnen Ziergehölzen gestaltet werden, sind daher nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie nur bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Damit werden im Zusammenhang mit den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen stärkere Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden. Stützmauern sind nur zum Au-

ßenbereich hin entlang der Baugrenze zur Herstellung des Planums bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, um eine Hochwasser-gesicherte Bauweise zu ermöglichen. Außerdem ergibt sich dadurch mehr Retentionsfläche sowie grundsätzlich ebene Freiflächen. Einfriedungen sind als Hecken aus einheimischen Gehölzen oder aus Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m und bei Holzzäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Stabgitterzäune sind mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 bzw. Sträuchern der Pflanzliste 3 zu begrünen. Dabei müssen bei Stützmauern und Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m zu der Grundstücksgrenze eingehalten werden. Mauern und Stützmauern sind auf die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen anzurechnen. Damit sollen Aspekte der Gestaltung und der Verkehrssicherheit berücksichtigt werden. Weiter sind aus Gründen des Artenschutzes bei Einfriedungen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Aus gestalterischen Gründen sind offene Lagerflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer 2,00 m hohen Sichtschutzmauer im Material des Hauptbaukörpers oder 2,00 m hohen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen einzufrieden. Damit kann das öffentliche Interesse für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und hinsichtlich der Straßenraumgestaltung berücksichtigt werden.

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist im Gewerbegebiet zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern und Hofflächen ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dach- und Hoffläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben. Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, stattdessen müssen sämtliche Dachflächen in die angrenzenden Gewässer entwässert werden. Weiter wird empfohlen einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Jedoch bedarf die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. einer besonderen Genehmigung.

## 5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Gewerbegebiets in die Landschaft.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebiets,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Randeingrünung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung der Belange der Hochwasserthematik,
- ggf. artenschutzrechtliche Belange (siehe artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Anlage 3, Ergänzungen nach Fertigstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Pflanzgebot für Laubbäume  
Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind entlang der Erschließungsstraßen zur Gestaltung des Straßenraumes und des Ortsbildes mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm bei Laubbäumen betragen (Textteil Ziff. 1.15.1).
- Pflanzgebot zur Durchgrünung (Pflanzgebot 1)  
Im Gewerbegebiet sind zur Biotopvernetzung und landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets pro 1000 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß der Festsetzung Ziffer 1.15.2 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm bei Laubbäumen bzw. 10-12 cm bei Obstbäumen betragen (Textteil Ziff.1.15.2).
- Pflanzgebot Gewässerrandstreifen (Pflanzgebot 2)  
Entlang der Biotope ist jeweils der bestehende Gewässerrandstreifen weiter zu entwickeln. Dabei sind standortgerechte Bäume und Sträucher der Pflanzliste 4 sowie auch Gehölze der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen (Textteil Ziff. 1.15.3).

- Pflanzgebot Hecke (Pflanzgebot 3)  
Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets ist das Pflanzgebot mit Hecken und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan Laubbäume sowie darüber hinaus pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche 25 Sträucher der Pflanzliste 2 gruppenweise anzupflanzen, so dass mindestens 75 % der Fläche überdeckt sind (Textteil Ziff. 1.15.4).
- Unzulässigkeit für nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Textteil Ziff. 1.15.5).
- Pflanzbindung Laubbäume  
Zum Erhalt bestehender Bäume sind ausgewiesenen *Einzelbäume* zu schützen und zu pflegen. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. (Textteil Ziff. 1.16.1).
- Pflanzbindung Biotoperhaltung (Pflanzbindung 1)  
Zur Weiterentwicklung der angrenzenden Biotopstrukturen ist die Fläche gemäß den Festsetzungen des Pflanzgebots 2 (siehe Textteil Ziffer 1.15.3) zu entwickeln. Dabei sind die Flächen in ihrer Vielfalt und Art als Biotop „Auwald an der Lauter“ besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln (Textteil Ziff. 1.16.2).
- Begrünung von Dächern  
Die Flach- und flachgeneigten Dächer bis zu 10° Dachneigung sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur Reduzierung klimatischer Aufheizungseffekte mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen. Abweichend davon müssen solche Dächer nicht begrünt werden, die mit nicht aufgeständerten Anlagen für Photovoltaik abgedeckt sind (Textteil Ziff. 2.1.2).
- Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten  
Private Parkplätze und nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden. Damit kann der Anteil voll versiegelter Flächen reduziert werden und die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser besser berücksichtigt werden. Des Weiteren sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit mindestens einem mittelkronigen standortgerechten Laubbaum pro 8 Stellplätze zu durchgrünen. Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume können darauf angerechnet werden (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltung von Tiefgaragen  
Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke  
Die unbebauten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, sofern diese nicht mit zulässigen baulichen Anlagen bebaut bzw. belegt sind. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei wird darauf hingewiesen, dass sogenannte „Stein- oder Schottergärten“ bzw. Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen nicht dieser Regelung entsprechen und daher unzulässig sind (Textteil Ziff. 2.4.1).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Einfriedungen und offene Lagerflächen (Textteil Ziff. 2.4.2 bis 2.4.5).

Das geplante Gewerbegebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Erschließungsstraßen und zur Durchgrünung sowie durch die bestehenden und weiter zu entwickelnden Grünstrukturen entlang der Gewässer, Straßen und Wegen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und des bestehenden Landschaftsraumes gut in die Umgebung und in die freie Landschaft eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. II.3.0 bis II.6.0 und Tab.1, Seite 34 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 5, Seite 35-38 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 zu den Wäldern der Löwensteiner Berge und dem Murrhardter Wald inmitten des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Von Natur aus würden auf den Flächen des Plangebiets Wiesen zwischen der Lauter und dem Horbenbach wachsen.

Die am Rand des Siedlungsbereichs liegende Fläche besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen (ca. 1,34 ha / ca. 56%) und Streuobstwiesen. In den Bereichen entlang der Bäche und in den Streuobstwiesen sind einige Grünstrukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich von Bedeutung sein können. Die Bäume sind dabei als Bruthabitat für Vögel und gegebenenfalls auch für Fledermäuse geeignet. Siehe dazu auch die dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigefügte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (diese wird im Laufe des Verfahrens durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt). Im Plangebiet selbst oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Biotop, einerseits das Offenland-Biotop Nr. 169221195645 „Feldhecke und Schilf ‚Horben‘ W Sulzbach/Murr“ sowie westlich angrenzend das Offenland-Biotop Nr. 169221195665 „Auwald an der Lauter zwischen Lauter und Murr W Sulzbach/M“.

Die Neuausweisung des Baugebiets betrifft also zusammenfassend insbesondere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und tangiert geringfügig Biotop. Der Geltungsbereich orientiert sich im Wesentlichen an der Ausweisung der geplanten Gewerbefläche im Flächennutzungsplan und der topografischen Einbettung.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe in den Kap. I.4.0 sowie II.3.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend der Biotopwert-Tabellen bilanziert (siehe Tabellen 2 bis 4, Seiten 35-37). Weitere Ausführungen zu der Beurteilung der Belange von Natur und Umwelt sind im Umweltbericht zu finden (Kap. II.3.0).

## 6.2 KONFLIKTANALYSE

### 6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 1,34 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden als teilweise als landwirtschaftliche Haupterwerbsackerflächen genutzt, dazwischen befinden sich auf den Flurstücken 364/1, 349 und 352 Wiesen mit vereinzelt Streuobstbäumen.

Die Flächen des Plangebiets, auf denen das Gewerbegebiet realisiert werden soll, sind schon länger zur Bebauung vorgesehen. Die Flächen sind bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2012 als geplante Gewerbebauflächen festgesetzt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Flächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Da jedoch in Sulzbach die landwirtschaftlichen Produktionsflächen knapp sind, sollten für die entfallenden landwirtschaftlichen Flächen möglichst Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Durch die Erhaltung der bestehenden Feldwege ist eine wirtschaftliche Zuwegung zu den westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über der Lauter sowie des Weges weiterhin gesichert. Es ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation.

Aufgrund des Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft zwar beeinträchtigt, der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jedoch unter den gegebenen Rahmenbedingungen insgesamt als mittel einzustufen. Unter diesem Aspekt sind die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen der dringend erforderlichen Ausweisung der Gewerbeflächen hier zurück zu stellen.

### 6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über die östlich angrenzende bestehende Straße ‚Im Horben‘ angeschlossen werden. Hierbei ist geplant, die bestehende Straße ‚Im Horben‘ in das Plangebiet zu verlängern und den Horbenbach zu überbrücken. Des Weiteren teilt sich diese Erschließungsstraße dann Richtung Norden und Westen, um den verkehrlichen Anschluss aller Grundstücke im Gewerbegebiet zu gewährleisten. An den Enden der jeweiligen Straßen befindet sich im Norden eine Wendeschleife und im Westen ein Wendehammer. Hinsichtlich der detaillierten Ausführungen wird auf das Kap. I.5.3 verwiesen. Die B14 wird nicht direkt mit dem geplanten Gewerbegebiet verbunden, da die bestehende Erschließung über Gartenstraße und ‚Im Horben‘ auch zukünftig ausreichend ist und

das Verkehrsaufkommen für eine direkte Ausfahrt aus dem Gebiet auf die Bundesstraße B14 die baulich notwendigen Änderungen wie Abbiegespuren, Lichtzeichenanlage usw. nicht rechtfertigen würde. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 550 m Luftlinie die Bushaltestelle Sulzbach (M) Lautertal und südöstlich in ca. 750 m Luftlinie die Bahnstation Sulzbach (M), wodurch im Grundsatz eine Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden kann.

### 6.2.3 HOCHWASSERTHEMATIK

Das Plangebiet ist, wie bereits in Kap. I.3.4 beschrieben, als Überschwemmungsgebiet für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) betroffen. Es liegt damit im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets nach § 78 WHG. Betroffen sind die Gewässer Murr, Lauter und Horbenbach, welche fast das gesamte Plangebiet überfluten. Vor allem der nördliche Teil des Plangebiets ist durch die etwas tiefer liegende Topografie deutlich betroffen. Als Oberflächengewässer ist im Plangebiet nur der östlich entlanglaufende Horbenbach direkt betroffen. Er verläuft von Norden kommend nach der Verdolung im Bereich der Bundesstraße B14 in Richtung Südwesten und dann am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets in einem weitestgehend geradlinigen Wassergraben nach Süden bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Von dort führt er in einer Verdolung in Richtung Murr. In nordöstlicher Nachbarschaft verläuft er durch einen auch planungsrechtlich gesicherten Feuchtbereich, der als Offenland-Biotop geschützt ist. Der natürliche Abfluss erfolgt zu diesem Horbenbach in westlicher Richtung. Dieser wurde im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebiets ‚Horben‘ verlegt.

Des Weiteren verläuft westlich des Planungsgebietes die Lauter welche ebenfalls von Norden kommend unter der B14 Richtung Süden in die Murr fließt. Die Murr selber ist rund 150 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt. Bei Hochwasser steigt die Murr jedoch über die Ufer und breitet sich schon bei HQ<sub>10</sub> bereits minimal im Geltungsbereich aus. Im Plangebiet sind bis zu extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) weitere Überflutungen möglich. Am stärksten betroffen sind die Bereiche im Norden des Plangebietes, wo bei HQ<sub>100</sub> Wassertiefen bis 1,5 m erreicht werden können. Allgemein ist bei HQ<sub>100</sub> fast der gesamte Geltungsbereich überschwemmt. Einzig die topografisch leicht höher liegenden zentralen Flächen sind nicht betroffen. Durch diese Hochwasser-Problematik ist Ausgleich zu schaffen, welcher die verlorenen Retentionsflächen auf Grund der angehobenen Erdgeschossfußbodenhöhe ausgleicht.

Im Bebauungsplan wird auf diese Thematik durch entsprechende Festsetzungen eingegangen. Im nördlichen Randbereich wird eine Fläche zum Retentionsraumausgleich hergestellt, die das Eindringen von Hochwasser ins Gewerbegebiet reduzieren soll und einen besseren Abfluss sowohl in die Lauter als auch in den Horbenbach gewährleistet. Weiter werden die neuen gewerblichen Flächen auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe von mindestens 264,60 m ü.NN. festgesetzt. Damit kann ein ausreichender Schutz gegen Hochwasser gewährleistet werden. Die Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und mit dem Regierungspräsidium frühzeitig abzustimmen. Im Verlauf der weiteren Planungen werden weitere Maßnahmen erarbeitet, um den durch das geplante Gewerbegebiet verlorengehenden Retentionsraum auszugleichen. Im weiteren Verfahren wird nach § 48 Abs. Nr. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde gestellt. Weiter wird auf die im Textteil unter Ziffer 3.1 nachrichtlich übernommenen Festsetzungen zur Hochwasservorsorge verwiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist empfehlenswert um Schäden zu vermeiden. Auf die Hinweise im Textteil unter Ziffern 3.1., 3.2 und 5.7 wird hingewiesen.

### 6.2.4 BIOTOPE

Das Plangebiet befindet sich teilweise im östlich angrenzenden Offenland-Biotop des Horbenbaches Nr. 169221195645 „Feldhecke und Schilf ‚Horben‘ W Sulzbach/Murr“. Der geplante Anschluss an das Gewerbegebiet durchschneidet mit der Verlängerung der Straße „Im Horben“ das Biotop. Auf ca. 240 m<sup>2</sup> Fläche des Flurstücks 345/1 muss der Horbenbach verdolt werden um das geplante Gewerbegebiet an die bestehende Straße ‚Im Horben‘ anzuschließen. Dadurch wird das Biotop baulich durchtrennt. Eine zweite Verbindung über den Horbenbach entsteht weiter nördlich als private Fußwegeverbindung in das bestehende Gewerbegebiet. Auf insgesamt knapp 23 m<sup>2</sup> Fläche des Flurstücks 345/1 wird das Biotop hier ein zweites Mal durchtrennt.

Westlich angrenzend liegt das Offenland-Biotop Nr. 169221195665 „Auwald an der Lauter zwischen Lauter und Murr W Sulzbach/M“. Dieses wird durch den Geltungsbereich nicht berührt. Jedoch wird durch die ausgewiesenen Flächen als Pflanzbindung und Pflanzgebot entlang des Biotops dieses weiter geschützt und erhält weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Zur Bewirtschaftung

tung beider Biotope werden Wirtschaftswege längs dieser beiden Bachläufe angelegt. Für den Eingriff in das bestehende Biotop wird im weiteren Verfahren eine entsprechende Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

#### 6.2.5 SONSTIGES

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets ist aufgrund des Standorts wenig störend für die bestehende Ortsstruktur. Die östlich an den Horbenbach angrenzenden Gewerbeflächen weisen ähnliche Festsetzungen auf und daher ist davon auszugehen, dass sich das geplante Gewerbegebiet in die Umgebung einpassen wird und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild hat. Da sich das Plangebiet in der Talauflage befindet, ergeben sich im Zusammenhang mit den sonstigen Zielen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Insbesondere die Maßnahmen zur Gestaltung der Fassaden tragen noch dazu bei, dass sich die Gebäude in die Landschaft einfügen.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

### 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:

- Planung der neuen Gewerbebauflächen unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung als abschließende Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets in diesem Bereich,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorgegebenen Planungsziele sowie den vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Festsetzung zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Gewerbegebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote,
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie,
- eine Hochwasserangepasste Bauweise ist vorzusehen,
- Berücksichtigung der angrenzenden Biotopstrukturen,
- weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht in Kap. II.5.0.

### 7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Sulzbach ist das Plangebiet nicht enthalten. Durch den südlich des Geltungsbereichs laufenden Hauptsammler kann das Plangebiet jedoch grundsätzlich im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Eine genaue Prüfung der Kapazitäten des Abwassersystems ist notwendig und in einem wasserrechtlichen Verfahren ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen.

Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Auf den Baugrundstücken ist für nicht begrünte Dächer eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den

Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das geplante Leitungsrecht zwischen der Erschließungsstraße A und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sichert eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets. Die Trasse für den Anschluss an den Kanal-Hauptsammler schafft eine wirtschaftliche Anbindung an das bestehende Kanalnetz und dient gleichzeitig als zweite Abflussebene für den möglichen Abfluss von überschüssigem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen usw..

Die Wasserversorgung wie auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation muss durch die in der angrenzenden Straße ‚Im Horben‘ vorhandenen Leitungen entsprechend erweitert werden und ist dadurch im Wesentlichen gewährleistet. Detaillierte Planungen erfolgen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist insbesondere aus gestalterischen Gründen im Hinblick auf die zu erwartenden Gebäudehöhen und die Standortqualität im Gewerbegebiet, insbesondere im Zusammenhang auch mit dem Übergang zum Außenbereich hin, sinnvoll.

Die Kosten für den weiteren Ausbau der Straße ‚Im Horben‘ sowie für die Erschließung des Plangebiets sind derzeit noch nicht bekannt.

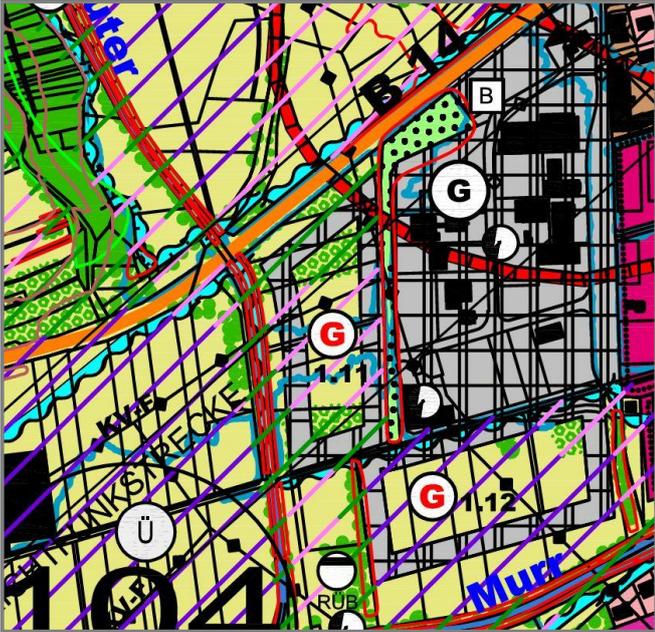
## II UMWELTBERICHT

### 1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Sulzbach an der Murr mit Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets (GE) als Erweiterung des Bestandsgebiets.											
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gewerbliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m und einem Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl von GRZ = 0,8.											
Erschließung	Anbindung über die bestehende Straße ‚Im Horben‘ und innere Erschließungsstraßen. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme. Regenrückhaltung der Dachflächenwässer dezentral in privaten Pufferbehältern.											
Flächeninanspruchnahme	ca. 2,41 ha (brutto) davon: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>ca. 1,64 ha</td> <td>Nettobauland GE</td> <td>= 68 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,23 ha</td> <td>Verkehrsflächen</td> <td>= 10 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,54 ha</td> <td>Grün- &amp; Ausgleichsflächen</td> <td>= 22 %</td> </tr> </table> dauerhaft neu versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung): <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>ca. 1,76 ha</td> <td>= 73 %</td> </tr> </table>	ca. 1,64 ha	Nettobauland GE	= 68 %	ca. 0,23 ha	Verkehrsflächen	= 10 %	ca. 0,54 ha	Grün- & Ausgleichsflächen	= 22 %	ca. 1,76 ha	= 73 %
ca. 1,64 ha	Nettobauland GE	= 68 %										
ca. 0,23 ha	Verkehrsflächen	= 10 %										
ca. 0,54 ha	Grün- & Ausgleichsflächen	= 22 %										
ca. 1,76 ha	= 73 %											

### 2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	<p>Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaft sowie den Mensch und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.</p>
Regionalplan Region Stuttgart	<p>Ziffer 2.1.3.1 (N/G) (1) Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten und der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt werden.</p> <p>Ziffer 2.1.3.1 (N/G) (2) Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sollen durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien verbessert werden.</p> <p>Ziffer 2.1.3.1 (N/G) (3) Die Siedlungsentwicklung im Ländlichen Raum im engeren Sinne soll dabei in besonderem Maße auf die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Dabei sollen insbesondere großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Nutzung der bereits vorhandenen dezentralen Infrastruktur abgestimmt werden.</p>

<p>Regionalplan Region Stuttgart (Fortsetzung)</p>	<p>Ziffer 2.2.3 (Z) Die weitere Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart ist vorrangig auf die Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen zu konzentrieren.</p> <p>Ziffer 2.3.4 (Z) (1) Als Kleinzentrum wird in der Region Stuttgart unter anderem die Gemeinde Sulzbach an der Murr festgelegt.</p> <p>Ziffer 2.3.4 (Z) (3) Die Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.</p> <p>Ziffer 2.4.1.3 (G) Bei der Ausformung der festgelegten Siedlungsbereiche ist die weitere Siedlungstätigkeit im Rahmen des vorhersehbaren Bedarfs, sowohl in ihrem Umfang als auch nach Wahl ihres Standortes, in die überörtliche und örtliche Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur einzufügen. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.</p> <p>Ziffer 3.1.1 (Z) (1) Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig. Unter anderem sind die Regionalen Grünzüge G32 „Südl. Remstal, Weinstadt / Strümpfelbach bis Regionsgrenze“ und G33 „Schurwald zwischen Baltmannsweiler, Lichtenwald und Adelberg“ festgelegt.</p> <p>Ziffer 3.2.1 (G)* Zur Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt werden Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf dargestellt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mitkonkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.</p>
<p>Landschaftsplan des GVV Sulzbach</p>	 <p>Bild 5: Ausschnitt Landschaftsplan [Quelle: GVV Sulzbach]</p>

Landschaftsplan des GVV Sulzbach (Fortsetzung)	Für die Gemeinde Sulzbach an der Murr besteht der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Sulzbach, gültig seit 23.03.2012. Ein Landschaftsplan liegt für das Gemeindegebiet ebenfalls in Zuge dessen vor. Auch im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiets-Erweiterungsfläche (rotes G) auf bestehenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen (siehe Bild 5). Des Weiteren ist der Horbenbach als Grünfläche definiert und die Lauter wie der Horbenbach als Biotop nach §32 NatSchG ausgewiesen.
Schutzgebiete	Das gesamte Plangebiet ist Teil des Naturparks „Schwäbisch-Fränkischer Wald“.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Keine vorhanden.
Sonstige geschützte Bereiche	Innerhalb des Plangebiets sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Teile von nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotopen. Im Plangebiet ist dies das Biotop Nr. 169221195645 „Feldhecke und Schilf 'Horben' W Sulzbach/M“. Im direkten Umgriff des Geltungsbereichs besteht neben dem genannten zudem das Biotop Nr. 169221195665 „Auwald an der Lauter ZW. Lautern und Murr W Sulzbach/M“. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich zudem das Biotope Nr. 169221195601 „Schilf, Ried und Tümpel 'Horben' W Sulzbach/M“. Durch die Lage zwischen zwei Biotopen befindet sich der Geltungsbereich auch im 500 m bzw. 1.000 m Suchraum feuchter Biotope. Außerdem ist der Geltungsbereich als Kernfläche bzw. Kernraum mittlerer Standorte des Biotopverbunds gekennzeichnet und ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich im 1.000 m Suchraum des landesweiten Biotopverbundes trockener Standorte.
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine betroffen.

### 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 34 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 5, Seiten 35 bis 38.	
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>	<p>Das Plangebiet selbst ist Teil des Naturparks „Schwäbisch-Fränkischer Wald“. Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Nr. 169221195645 &amp; Nr. 169221195665);</p> <p>Lage des Plangebiets als Kernfläche bzw. Kernraum mittlerer und feuchter Standorte des Biotopverbunds; teilweise im 1000m Suchraum trockener Standorte;</p> <p>Das Plangebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt; eher geringe Artenvielfalt; nördlicher und südlicher Teil Grünflächen mit Streuobstbäumen unterschiedlichen Alters;</p>	<p>Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom Büro Roosplan (Anlage 3); eine detaillierte spezielle Artenschutzprüfung folgt im Laufe der Planungen;</p> <p>der Verlust von feuchten und mittleren Kernräumen und Kernflächen wird in der Planung bedacht, durch den Erhalt der wichtigen Strukturen ist nur mit geringen negativen Effekten zu rechnen;</p> <p>Ackerflächen durch intensive Nutzung vorbelastet und insgesamt artenarm, ökologische Bedeutung eher als gering einzustufen;</p> <p>für die Beeinträchtigung der betroffenen Biotope muss um eine Ausnahme er-sucht und Ersatzraum geschaffen werden;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt (Fortsetzung)</b>	<p>gut ausgeprägte Strukturelemente durch Streuobstwiesen im Norden und Süden sowie Auwald und Hecken östlich und westlich des Plangebiets entlang des Lauter- und Horbenbachs vorhanden;</p> <p>Plangebiet nördlich und südlich von Verkehrsflächen begrenzt, Straßen und Feldwege überwiegend vollversiegelt, in einigen Bereichen teilversiegelt, stark befahrene Straße (B14) im Norden;</p> <p>Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln im Plangebiet aufgrund vorhandener Strukturen grundsätzlich möglich;</p> <p>für sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Insekten ist das Plangebiet eher ungeeignet.</p>	<p>im Bereich der Böschung zur B14 und der Übergänge zwischen Bebauung und Gehölzen bestehen gewisse Habitatpotenziale für Reptilien und Amphibien sowie teilweise auch für Insekten;</p> <p>aufgrund fehlender Habitats ist Vorkommen von FFH-Arten nahezu ausgeschlossen, Beeinträchtigungen von Reptilien, Amphibien und Insekten sind nicht zu erwarten;</p> <p>insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes, artenschutzrechtliche Konflikte können nur durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungs- sowie CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.</p>
<b>Boden</b>	<p>Wertigkeit der Bodenfunktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort für Kulturpflanzen: 0</li> <li>- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3</li> <li>- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 3</li> <li>- Filter und Puffer: 3,5</li> </ul> <p>Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte nicht bekannt;</p>	<p>Insgesamt hohe Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch Versiegelung und Teilversiegelung auf Grund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung;</p> <p>alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt;</p> <p>Boden ist nicht vermehrbar;</p> <p>insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 1,87 ha Fläche zu erwarten;</p> <p>zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung;</p> <p>alles in allem hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden sind zu erwarten.</p>
<b>Fläche</b>	<p>Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“;</p> <p>überwiegender Teil der Flächen wird landwirtschaftlich unterschiedlich intensiv genutzt;</p> <p>vereinzelter Bewuchs mit Gehölzen und Bäumen im Gebiet;</p> <p>Bodengefüge insgesamt noch weitgehend natürlich.</p>	<p>Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich;</p> <p>Freiflächen des Plangebiets werden als landwirtschaftliche Hauptidealflächen genutzt, aber auch teilweise mit Streuobst bewirtschaftet, wodurch eine gewisse Vorbelastung besteht;</p> <p>alles in allem hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind zu erwarten.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Wasser</b>	<p><i>Oberflächenwasser</i> Im Plangebiet selbst befindet sich ein Teil des Horbenbachs als Oberflächen-gewässer; in unmittelbarer Umgebung besteht zu-sätzlich zum Horbenbach, die Lauter ist als Gewässer II. Ordnung, welche eben-falls als Biotop geschützt ist; in gewisser Entfernung verläuft südlich des Plangebiets die Murr als Gewässer II. Ordnung; das Plangebiet ist durch HQ100 Flächen geprägt.</p> <p><i>Grundwasser</i> auf Grund der Hochwasserlage und der Nähe zum Gewässer ist davon auszu-gehen, dass das Grundwasser unmittel-bar ansteht; gute Ausgleichfunktion des Bodens im Wasserkreislauf;</p>	<p>Durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Wassers;</p> <p>geschützte Gewässer/-randbereiche haben naturschutzfachlich hohe Bedeu-tung;</p> <p>die Murr wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst; durch freigehaltene Retentionsflächen und andere Ausgleichsmaßnahmen so-wie Festsetzungen im Textteil soll dem HQ100 Rechnung getragen werden.</p> <p>Kontaminationsrisiko des Grundwassers möglich, aber durch geringe Durchläs-sigkeit der Deckschicht Gefahr gering; durch die Planung erhält das Grund-wasser weniger Zufluss, der Grundwas-serspiegel kann dadurch lokal sinken; wirksame Neuversiegelung für Schutz-gut Wasser liegt bei max. 1,76 ha; insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; durch derzeit schon wenig durchlässigen Boden sind keine erheb-liche Beeinträchtigungen zu erkennen.</p>
<b>Luft</b>	<p>Plangebiet befindet sich im aufgeweite-ten Talbereich der Murr im Siedlungsbe-reich um Sulzbach, es erfolgt dennoch ein relativ ungestörter Luftaustausch; Umgebungsbebauung als Luftleitlinien unterbrechen vereinzelt diesen Luftaus-tausch; Vorbelastungen der Luftqualität durch unmittelbar nördlich verlaufende Bun-desstraße sowie bestehendes Gewer-begebiet im Osten.</p>	<p>Aufgrund der relativ freien Lage am Siedlungsrand mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des unterschied-lich ausgeprägten Reliefs der Land-schaft gute Durchlüftung des Plange-biets gewährleistet;</p> <p>neue Gewerbebebauung ergibt eine gewisse Zunahme des Verkehrs in die-sem Bereich; geringe zusätzliche Emis-sionen durch Bautätigkeiten (Staub) und durch Verkehr (Luftschadstoffe);</p>
<b>Klima</b>	<p>zur Lage siehe unter „Luft“; die Gemeinde liegt in einem mittelmä-ßigen bis mäßig kühlen Klimabereich mit einer durchschnittlichen Jahrestempera-tur von 7-8° C., durchschnittl. Nieder-schläge ca. 1000 mm p.a.;</p>	<p>Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situa-tion sowie der Lage im Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungs-raum;</p> <p>aufgrund der bestehenden Struktur ins-gesamt eine relativ geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion; wesentliche siedlungsklimatisch bedeut-same Kaltluftströme werden durch die Planung nicht verändert; insgesamt ist Planungsraum gut durchlüftet aber luft-klimatisch durch Verkehr belastet; insgesamt mäßige Empfindlichkeit der Schutzgüter Luft und Klima; keine erheb-lichen Beeinträchtigungen zu erwarten;</p>

<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
<b>Landschaftsbild und Naherholung</b>	<p><i>Landschaftsbild</i></p> <p>Die Siedlungsbereiche von Sulzbach an der Murr werden durch die bestehenden Grünstrukturen in der Umgebung des Plangebiets gut eingegrünt;</p> <p>aufgrund der Tallage des Gebiets besteht nur Richtung Oppenweiler eine bestimmte Einsehbarkeit;</p> <p>das Plangebiet wird auf drei Seiten durch eine anthropogene Überformung beeinflusst; Trasse der Bundesstraße sowie umgebende gewerbliche Nutzungen wirken dabei besonders störend;</p> <p>Raum bildende Strukturelemente wie Streuobstwiesen, Feldgehölze, Wald, Hecken usw. in der Umgebung zahlreich vorhanden und weitgehend naturnah ausgeprägt;</p> <p><i>Naherholung</i></p> <p>Plangebiet kann derzeit fußläufig nicht umrundet werden; entlang der B14 kein Fußweg vorhanden; die Feldwege vermitteln dabei an den anderen drei Seiten in die freie Landschaft;</p> <p>Geltungsbereich selbst für Naherholung von sehr untergeordneter Bedeutung, da kaum Wegeinfrastruktur vorhanden ist;</p> <p>Umgebung des Plangebiets mit Wegen und attraktiver Landschaft wird dagegen intensiver für die Naherholung genutzt, wengleich die Bundesstraße auch dort eine Störung bewirkt.</p>	<p>Eingrünung des Ortsrandes bleibt im Zuge der Planung erhalten;</p> <p>verschlechterte Ortswirkung ist aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen nicht zu erwarten;</p> <p>Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch menschliche Einflüsse stark ausgeprägt; Landschaftsbild kann daher als Siedlungsgebiet angesehen werden;</p> <p>Planung stellt daher keinen zusätzlich negativen Einfluss dar;</p> <p>Strukturelemente der Umgebung werden allesamt erhalten und gliedern den Landschaftsraum weiterhin;</p> <p>Wegeverbindungen in der Umgebung des Plangebiets werden erhalten und können auch zukünftig für Spaziergänge in die freie Landschaft genutzt werden;</p> <p>Erholungsinfrastruktur der Umgebung wird durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst;</p> <p>Schutzgüter Landschaftsbild und Naherholung sind insgesamt wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen, keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.</p>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	<p>Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über die bestehende Gartenstraße und ‚Im Horben‘;</p> <p>Gebiet ist bisher vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, östlich grenzt Gewerbebebauung an.</p>	<p>Geringe Mehrbelastung an Verkehr und Lärm im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete; unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf bestehende Wohngebiete und die dort lebenden Menschen zu erwarten;</p> <p>Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt, insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.</p>

<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Keine vorhanden.	---
<b>Wechselwirkungen</b>	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich des Verlusts von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung, verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, in einem Verhältnis zueinander.	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
<b>Sonstige</b>	Keine vorhanden.	regionalplanerische Ziele sind nicht betroffen.

#### 4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>		<b>x</b>	Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt – siehe Anlage 3
<b>Boden / Fläche</b>	<b>x</b>		Eingriff in Boden auf ca. 1,87 ha
<b>Wasser</b>	<b>x</b>		Neuversiegelung auf ca. 1,76 ha
<b>Luft</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Klima</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Landschaftsbild / Naherholung</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Sonstige</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0

#### 5.0 MASSNAHMEN

##### Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem planungsrechtlich bisher nicht gesicherten Bereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in der Begründung mit Umweltbericht separat in den Tabellen 2 bis 5, Seite 35 bis 38 dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

Zur Ermittlung der Kompensation wird zunächst für jedes Schutzgut der Bestand aufgenommen und entsprechend der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) sowie den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW bewertet. Anschließend erfolgt eine Bewertung des voraussichtlichen ökologischen Zustands des Plangebiets nach Erschließung, Bebauung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend o.g. Bewertungsmaßstäbe. Nach Verrechnung beider Werte ergeben sich für jedes Schutzgut Differenzwerte. Im Hinblick auf den Eingriffsausgleich werden die Werte der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt und Boden sowie die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Naherholung zusammengefasst. Es wird zur Erreichung eines angemessenen Ausgleichs ein rechnerischer Nullwert angestrebt. Grundsätzlich können die Anforderungen an einen Ausgleich für die Veränderung von Natur und Landschaft aber nie rechnerisch adäquat dargestellt werden. Somit erfolgt die Bewertung des Ausgleichs abschließend verbal-argumentativ.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	-48.385 Punkte
Schutzgut Boden / Fläche	-208.061 Punkte
Schutzgut Wasser	-34.879 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	-31.694 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	7.606 Punkte

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechnerisch für alle Schutzgüter zusammen ein Biotopwertpunktedefizit von 330.625 Punkten. Dies bedeutet, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs rechnerisch nicht kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie den hier nur Schutzgut übergreifenden Möglichkeiten für die Minimierung der Kompensationsdefizite sind für den weiteren Ausgleich insbesondere bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, biologische Viel-

falt und Boden / Fläche ergänzende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vorzusehen. Geplant ist mit den Ausgleichsmaßnahmen einen Vollaussgleich zu erreichen. Diese Maßnahmen werden in den weiteren Planungen genauer definiert. Damit werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vollumfänglich berücksichtigt.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)
<b>Tiere / Pflanzen</b>	<p><b>Pflanzen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. 4).</li> <li>▪ Besondere Sorgfalt bei allen Baumaßnahmen im Bereich der geschützten Biotope und der zum Schutz ausgewiesenen Pflanzenbestände (Textteil Ziff. 1.16.1 und 5.10).</li> <li>▪ Unzulässigkeit von nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.15.5).</li> </ul> <p><b>Tiere:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herstellung der öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets mit insektenfreundlicher Beleuchtung (Textteil Ziff. 5.10).</li> <li>▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziff. 3.3).</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 Ziff. 5.10).</li> <li>▪ Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden (Textteil Ziff. 5.10).</li> </ul> <p><b>Biologische Vielfalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzung von Einzelbäumen sowie dem Erhalt von Biotopen (Textteil 1.15.1 und 1.15.2).</li> <li>▪ Maßnahmen zum Erhalt von Strukturelementen (Textteil 1.16.1).</li> </ul>
<b>Boden / Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhen und des neuen Geländes so, dass ein weitestgehender Erdmassenausgleich möglich ist (Textteil Ziff. 1.17 und Eintrag im Lageplan).</li> <li>▪ Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. 5.4).</li> <li>▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. 5.4).</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<p><b>Grund- und Oberflächenwasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Pufferung und gedrosselten Abfluss des Dachflächenwassers (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.5).</li> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge bei Stellplätzen und nicht für den LKW-Verkehr genutzten Hofflächen (Textteil Ziff. 2.3).</li> <li>▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziff. 5.6).</li> </ul>

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)</b>
<b>Luft / Klima</b>	<p><b>Luft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der Kaltluftleitbahnen Lauter und Horbenbach (siehe Lageplan).</li> <li>▪ Durchgrünung des Plangebiets (Textteil Ziff. 1.15.1 und 1.15.2).</li> </ul> <p><b>Klima:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflicht zur Begrünung der Gartenflächen (Textteil Ziff. 2.4.1).</li> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung (Textteil Ziff. 2.4.1).</li> </ul>
<b>Landschaftsbild /Naherholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Baum- und Gehölzpflanzungen (siehe Lageplan).</li> <li>▪ Gestaltungsvorschriften zu Dächern und Fassaden bzgl. der Begrünung, Farbwahl und dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2).</li> <li>▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziff. 1.2.1).</li> </ul>
<b>Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten.</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>

#### **Ausgleichs (A) - und Ersatzmaßnahmen (E)**

<b>A1</b>	<p><b>Ausgleichsmaßnahme 1 - Öffentliche Grünfläche 1 - Randeingrünung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die im Lageplan dargestellten Grünflächen dienen der südlichen Randeingrünung und sind gemäß Pflanzgebot für Laubbäume (Ziffer 1.15.1) entlang des Weges insgesamt als Baumreihe zu gestalten. Die Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 05, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).</li> </ul>
<b>A2</b>	<p><b>Ausgleichsmaßnahme 2 - Öffentliche Grünfläche 2 - Gewässerrandstreifen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind zur landschaftlichen Einbindung insgesamt sowie zur Erhaltung eines Gewässerrandstreifens gemäß Pflanzgebot 2 (Ziffer 1.15.3) und Pflanzbindung 1 (Ziffer 1.16.2) zu gestalten. Die nicht mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 07, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). Die als Biotop ausgewiesenen Flächen erhalten entlang der Lauter somit eine breitere Grünfläche mit Gehölzstrukturen in Richtung der geplanten Bebauung. Ein Weg zur Bewirtschaftung der Flächen ist zulässig. Dieser muss als Erdweg naturnah oder teilversiegelt hergestellt werden.</li> </ul>
<b>A3</b>	<p><b>Ausgleichsmaßnahme 3 - Öffentliche Grünfläche 3 - Straßengeleitgrün</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind entlang der Bun-</li> </ul>

	<p>destraße B14 als Straßenbegleitgrün gemäß Pflanzgebot für Laubbäume (Ziffer 1.15.1) zur landschaftlichen Einbindung zu gestalten. Des Weiteren sind diese Flächen als Retentionsraumausgleichsflächen vorgesehen. Die nicht mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).</p>
<b>A4</b>	<p><b>Ausgleichsmaßnahme 4 - Öffentliche Grünfläche 4 – Biotoperhaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf der Fläche ist entsprechend den Festsetzungen unter Ziffer 1.15.3 zur naturnahen Entwicklung des Biotops ein Gewässerstrandstreifen zu entwickeln. Diese dient einerseits als Fläche des Gewässerstreifens und soll diesen Erweitern und andererseits der Straßengestaltung entlang der Erschließungsstraße B.</li> </ul>
<b>A5</b>	<p><b>Ausgleichsmaßnahme 5 - Private Grünfläche 1 - Bestandserhaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist zur Erhaltung von bestehenden Obstbäumen als Grünfläche gemäß Pflanzgebot 3 (Ziffer 1.15.4) und Pflanzbindung für Einzelbäume (Ziffer 1.16.1) zu entwickeln. Die bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.</li> </ul>
<b>E</b>	<p><b>Externe Ersatzmaßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Externe Ersatzmaßnahmen werden im Laufe der weiteren Planung definiert.</li> </ul>

**6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG**

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Ohne die Umwandlung des Gebiets in ein Gewerbegebiet würde die bestehende Nutzung als landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland sowie als extensive Wiese mit vereinzelt Streuobstbesatz weitergehen. Da der Gemeinde keine passenden Flächen für die weiteren gewerblichen Entwicklungen dieser Art, weder im Innen- noch im Außenbereich, zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung von Bauland dringend erforderlich. Daher existiert die Null-Variante in der Praxis nicht. Durch die im Flächennutzungsplan des GVV Sulzbach getroffene Festsetzung des Plangebiets als geplantes Gewerbegebiet kommt auch kein alternativer Standort für die Bebauung in Frage. Dies wird noch bestätigt durch das schon bestehende Interesse an dem potentiellen Gewerbegebiet.

**Prognose bei Durchführung der Planung**

**Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

<p><b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b></p>	<p><b>Allgemein:</b></p> <p>Im Rahmen der Planung sind durch den Verlust der Obstbäume sowie der sonstigen Gehölzstrukturen Habitatverluste für bestimmte Tierarten feststellbar. Generell entfallen gewisse Ackerflächen, die jedoch für die Fauna keine wesentliche Bedeutung haben. Die Flora ist durch den Bestand an Streuobstbäumen und anderen Grünelementen in die Planung miteinzubeziehen und gegebenenfalls auszugleichen.</p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und die Ergebnisse dieser werden im Laufe der wei-</p>
--	--

	<p>teren Planungen hier eingearbeitet.</p> <p><b>Biologische Vielfalt:</b> Die biologische Vielfalt nimmt durch das Vorhaben nicht ab, da das Plangebiet selbst im Hinblick auf Fauna und Flora auf die Außenbereiche konzentriert ist und der Verlust der Flächen für das Gesamtartenspektrum keine wesentliche Rolle spielt. Die entfallenden Habitatbäume werden langfristig durch Ersatzpflanzungen kompensiert, so dass hier keine dauerhaften Verluste entstehen. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen nur eine geringe Artenvielfalt auf, deren Verlust im gesamträumlichen Zusammenhang aufgefangen wird. Durch die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen kann die Artenvielfalt an anderer Stelle zudem positiv beeinflusst werden.</p>
<b>Boden / Fläche</b>	<p><b>Boden:</b> Im Zuge der Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen wird der Ober-(Mutter-)boden separat und für eine Wiederverwertung im Plangebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landwirtschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden.</p> <p>Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Erschließungsanlagen sowie der Gebäude und ihren Nebenflächen, erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führen. Da hier keine Flächen zur Entsiegelung oder Maßnahmen zum Erosionsschutz zur Verfügung stehen, ist ein Schutzgut übergreifender Ausgleich erforderlich.</p> <p><b>Fläche:</b> Es gehen durch die Planung ca. 1,87 ha unbebaute Freiflächen verloren. Dieser Wertverlust des Schutzgutes Fläche könnte nur durch die Entsiegelung und Renaturierung anderer baulich genutzter Flächen gleichwertig ersetzt werden. Solche Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung. Im Hinblick auf flächensparendes Bauen wurde das Gebiet aber so abgegrenzt und die Erschließung so geplant, dass der Verbrauch an Freiflächen so weit wie möglich reduziert wird.</p>
<b>Wasser</b>	<p><b>Grundwasser:</b> Keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürften. Haus-/Grunddrainagen sind nicht zulässig.</p> <p><b>Oberflächenwasser:</b> Durch die Planung ergibt sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 1,76 ha Fläche mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung ein schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen. Eine Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses wird jedoch über die zu erstellenden privaten Pufferbehälter gewährleistet.</p> <p>Durch Maßnahmen zur Reduzierung der versiegelten Flächen kann der Eingriff verringert werden. Insgesamt ergibt sich für dieses Schutzgut aber ein Kompensationsdefizit.</p>
<b>Klima / Luft</b>	<p><b>Luft:</b> Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der bestehenden angrenzenden Strukturen und Vorbelastungen (Gewerbegebiete, B 14) als wenig erheblich einzustufen.</p> <p>Die mit der Nutzung von Gewerbegebieten zusammenhängenden möglichen gewerblichen und verkehrlichen Emissionen rufen aufgrund</p>

	<p>der Randlage des Plangebiets keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervor. Dies insbesondere dadurch, dass sich mögliche Immissionen aus dem Gewerbegebiet nicht bzw. nur gering auf Wohngebiete auswirken. Aufgrund der räumlichen Voraussetzungen ist ein Luftaustausch gewährleistet.</p> <p><b>Klima:</b> Die Versiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienen stellt zwar einen nicht unwesentlichen Eingriff in das Schutzgut dar. Erhebliche Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Umgebung bzw. negative Auswirkungen auf Wohngebiete sind aber nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ersatz, insbesondere durch eine angemessene Anlage von Ersatzmaßnahmen, kann der Eingriff abgemildert werden. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit, welches nur schutzgutübergreifend ausgeglichen werden kann.</p>
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	<p><b>Landschaftsbild:</b> Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen eine erhebliche negative Wirkung dar. Der durch die Planung betroffene Landschaftsbereich ist jedoch durch die angrenzende Gewerbebebauung, die teilweise sehr massiv ist sowie durch die umgebende Infrastruktur für Verkehr und Versorgung bereits stark vorbelastet. Die vorhandenen Strukturelemente grünen den zukünftigen Siedlungsrand zudem ein und mildern die Fernwirkung somit ab. In der Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung berücksichtigt, so dass die neue Bebauung im Gesamtraum der umgebenden Landschaft keine gravierenden Störwirkungen hervorruft. Im Nahbereich tragen die Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebiets zur Minderung der negativen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild bei.</p> <p><b>Naherholung:</b> Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange von Freizeit und Erholung sind nicht zu erwarten, da der wegfallende Landschaftsraum nicht wesentlich von Spaziergängern oder sonstigen Erholungssuchenden genutzt wird. Auch auf die angrenzenden Bereiche der Wirtschaftswege als Naherholungspfade werden sich die Planungen nicht wesentlich negativ auswirken. Im Zusammenhang mit den gebietsexternen Maßnahmen wird ein voller Ausgleich für das Schutzgut angestrebt.</p>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Verkehr und Lärm, auch auf andere Siedlungsbereiche, zu erwarten, da hier ein Gewerbegebiet an das Plangebiet angrenzt. Wohngebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Die Belange der Menschen werden durch die Schaffung und den Erhalt von Arbeitsplätzen berücksichtigt.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
<b>Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern</b>	Erhebliche negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
<b>Sonstige</b>	Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden nicht beeinträchtigt.

## 7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Standort des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2012 nach Abwägung der verschiedenen Gesichtspunkte als Fläche für die weitere Gewerbeentwicklung innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplanes ausgewählt. Durch die hohe Nachfrage im Hinblick auf die Standortgunst sind in Sulzbach nur noch geringste innerörtliche Potenziale für Gewerbegebietsausweisung vorhanden.

Im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete Horben und Sulzbach Ost stehen für die Anforderungen der derzeitigen Vorhaben keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung (siehe FNP). Daher besteht derzeit keine Planungsalternative zum vorgesehenen Standort.

## 8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 7/2020</li> <li>▪ Digitales Orthophoto, Stand 2020</li> <li>▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006</li> <li>▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg.</li> <li>▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt Nr. 162</li> <li>▪ Regionalplan der Region Stuttgart vom 22.07.2009</li> <li>▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg.</li> <li>▪ Flächennutzungsplan vom 23.03.2012.</li> <li>▪ Geologische Übersichtskarte 6922 Wüstenrot</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> <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>▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP Oktober 2020</li> <li>▪ Bebauungsplan-Vorentwurf „Horben II“, LKP vom 18.05.2021</li> <li>▪ Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im Verlauf des Verfahrens folgen. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für ein Teilgebiet ist in Anlage 3 zu finden.</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 nur bedingt durch eine einfache</p>

	Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel ergänzend und im Hinblick auf die Rahmenbedingungen verbal-argumentativ durchgeführt.
<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 Umweltwirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Tiere / Pflanze und Boden / Fläche sind die Schutzmaßnahmen des Bodens sowie die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Erhalt und Pflanzung von Grünstrukturen sowie der noch abzustimmende Ersatz außerhalb des Plangebiets zu überprüfen. Ferner sind auch die Maßnahmen zum Artenschutz zu prüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Fertigstellung der Erschließung sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere die externe Ersatzmaßnahme sowie der Erhalt und die Anpflanzung der Grünflächen zu prüfen. Ferner ist eine Prüfung der Funktionalität des geplanten Oberflächenwasserkonzeptes notwendig. Die jeweiligen Ergebnisse des Monitorings durch die Gemeinde Sulzbach an der Murr sind gemäß den oben dargelegten Zeiträumen der unteren Naturschutzbehörde entsprechend mitzuteilen.

## 10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die weitere Eigenentwicklung von Sulzbach wichtige Fläche dar und schafft die Voraussetzungen für die Ausweisung von dringend benötigten Gewerbeflächen am Standort. Die neu auszuweisende Gewerbegebietsfläche hat eine Größe von ca. 2,41 ha. Die vorgesehene Bauform mit maximalen Gebäudehöhen von 12,00 m fügt sich mit den geplanten Grünstrukturen zur Einbindung in die Landschaft in den bestehenden Siedlungsbereich mit angrenzenden Gewerbegebieten ein. Das bestehende Straßen- und Leitungsnetz muss nur unwesentlich verändert werden.

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, der zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht. Die Verschlechterung der Bestandssituation bleibt jedoch durch die weitgehenden Maßnahmen insgesamt in einem zumutbaren Rahmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und zum Ersatz 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 Anlegung privater Pufferbehälter.
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Plangebiets mit Verpflichtung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen entsprechend den Grundstücksgrenzen.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen in Verbindung mit den negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch eine möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch

gewisse Beeinträchtigungen bestehen, die durch Schutzgut übergreifende Maßnahmen noch weiter reduziert werden können. Das derzeitige rechnerische Defizit soll im Zuge der noch im Detail abzustimmenden Ersatzmaßnahmen E ausgeglichen werden. Für die Wirksamkeit ist in jedem Fall das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz der naturschutzfachlichen Verluste durch die geplante Gewerbegebiets-Ausweisung keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. nicht ganz ausgleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Schaffung dieser Gewerbegebietsflächen zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.5.0, Seite 25 bis 28 dieser Begründung mit Umweltbericht.

**TABELLEN**

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

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

<sup>1)</sup> Ausgleich berücksichtigt

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

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

**positive Auswirkungen**

bedingt positiv	+
positiv	++
sehr positiv	+++

Die negativen Eingriffswirkungen werden durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der geplanten Ersatzmaßnahme E 1 vollständig ausgeglichen. Das Vorhaben kann damit als umweltverträglich bewertet werden.

11.2 TABELLE 2: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG – SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE  
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Biotoptyp		Auf-/abwertende Attribute			Bewertung Fein-/Planungsmod			Biotopwert Bestand	Fläche m²	ÖP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m²	ÖP Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>1.0</b>		<b>Bestand</b>												
1.1		<b>Landwirtschaftliche Flächen</b> <b>24074 m²</b>												
1.1.1	12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt		0	0	8	16	35	16	12	192			
1.1.2	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte		0	0	8	13	19	13	4323	56194			
1.1.3	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	Wegen Nährstoffeinträgen	0	4	8	13	19	9	4359	39235			
1.1.4	35.42	Gewässerbegleitete Hochstaudenflur		0	0	11	19	39	19	341	6479			
1.1.5	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	0	8	11	15	11	818	9001			
1.1.6	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation		0			4	8	4	13272	53087			
1.1.7	45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen*		0	0	3	6	9	6	1545	9270			
1.1.8	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.*			0	4	8		8	320	2560			
1.1.9	60.20	Straße, Weg oder Platz					1		1	41	41			
1.1.10	60.24	Unbefestigter Weg oder Platz		0			3	6	3	908	2723			
<b>2.0</b>		<b>Planung</b>												
2.1		<b>Geplante Gewerbegebietsflächen</b> <b>16371 m²</b>												
2.1.1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (80%)					1					1	13097	13097
2.1.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (5%)					1					1	819	819
2.1.3	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (5%)					2					2	819	1637
2.1.4	60.60	Garten (10%)					6					6	1637	9823
2.1.5	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* St à 96cm		0	0	3	6					6	2592	15552
2.2		<b>Erschließungsflächen</b> <b>2294 m²</b>												
2.2.1	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1					1	1978	1978
2.2.2	60.50	Kleine Grünfläche					4					4	112	447
2.2.3	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* St à 96cm		0	0	3	6					6	961	5766
2.2.4	60.23	Weg o. Platz m. wassergeb. Decke, Kies o. Schotter		0			2	4				2	204	408
2.3		<b>Grün- und Ausgleichsflächen</b> <b>5409 m²</b>												
2.3.1	52.30	Auwald der Bäche und kleinen Flüsse			0	16	23					23	488	11224
2.3.2	35.11	Nitrophytische Saumvegetation			0	10	12					12	713	8556
2.3.3	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* St à 96cm		0	0	3	6					6	1632	9792
2.3.4	45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen*	Aufwertung Bestand	2	0	2	4					6	560	3360
2.3.5	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte			0	8	13					13	2771	36023
2.3.6	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation			0	8	11					11	362	3982
2.3.7	35.42	Gewässerbegleitete Hochstaudenflur		0	0	11	19	25				19	114	2169
2.3.8	60.25	Grasweg					6					6	961	5766
		<b>Summe</b>								24.074	178.783		24.074	130.398
* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!									<b>Bilanzwert Bestand</b>		<b>178.783 ÖP</b>			
									<b>Bilanzwert Planung</b>		<b>130.398 ÖP</b>			
									<b>Differenz</b>		<b>-48.385 ÖP</b>			

## 11.3 TABELLE 3: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG –SCHUTZGUT BODEN

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

Ziffer	Flst.Nr./ Bereich	Fläche m²		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Ökopunkte ÖP	
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung				(Wertstufe x 4 x Fläche)	
		vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher
<b>1.0</b>	<b>Bestand</b>																
1.1	landwirtschaftliche Flächen																
1.1.1	Ackerflächen	13.272	0	2,5	0	2,5	0	3,5	0	0	0			2,833	0,000	150.415	0
1.1.2	Streuobstwiesen	8.682	0	3	0	3	0	3,5	0	0	0			3,167	0,000	109.974	0
1.1.3	Unbefestigter Weg oder Platz	908	0	1	0	1	0	3,5	0	0	0			1,833	0,000	6.656	0
1.2	Randbereiche																
1.2.1	Gewässerbiotop	353	0	3	0	3	0	3,5	0	0	0			3,167	0,000	4.471	0
1.2.2	Wiese + Ruderalvegetation	818	0	2,5	0	2,5	0	3	0	0	0			2,667	0,000	8.729	0
8	Straße, versiegelt	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
<b>2.0</b>	<b>Planung</b>																
2.1	Gepl. Gewerbegebiet																
2.1.1	versiegelt	0	14.734	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.1.2	teilversiegelt	0	819	0	0,5	0	1	0	1	0	0			0,000	0,833	0	2.730
2.1.3	Garten	0	819	0	1,5	0	1	0	3	0	0			0,000	1,833	0	6.006
2.2	Erschließungswege																
2.2.1	versiegelt	0	1.978	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.2.2	teilversiegelt	0	204	0	0,5	0	1	0	1	0	0			0,000	0,833	0	680
2.2.3	Verkehrsgrün	0	112	0	1,5	0	1	0	2	0	0			0,000	1,500	0	672
2.3	Gepl Grünflächen																
2.3.1	Unbefestigter Weg oder Platz	0	961	0	0,5	0	1	0	3	0	0			0,000	1,500	0	5.766
2.3.2	Wiesen und Saumvegetation	0	4.447	0	3	0	3	0	3,5	0	0			0,000	3,167	0	56.329
	<b>Gesamtwert</b>	<b>24.074</b>	<b>24.074</b>													<b>280.244</b>	<b>72.183</b>
	<b>Differenz</b>															<b>-208.061 ÖP</b>	
Abkürzungen:		NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation SB = Siedlungsbereich															

## 11.4 TABELLE 4: GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

auf Grundlage auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010  
sowie der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LFU Baden-Württemberg vom Oktober 2005

Stufe	Wert	Wasser						Klima/Luft						Landschaftsbild / Erholung						Bedeutung			
		Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]				
A	5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	besondere			
B	4		0	0		0	0	Streuobstwiesen + Grünflächen gering geneigt	8.682 1.171 0	34.728 4.684 0	Grün- und Ausgl.fl gering geneigt	5.408 0 0	21.632 0 0	Wasserbegl. Grün Streuobst	343 8.682 0	1.372 0 0	Auwald Streuobst	1.684 2.402 0	6.736 9.608 0	besondere			
bc	3,5		0	0		0	0		0	0		0	0	Grünflächen gering geneigt	828 0 0	2.898 0 0	Grün- und Ausgl.fl	362 0 0	1.267 0 0	allgemeine			
C	3	Gipskeuper	24.033	72.099	Gipskeuper	5.407 819 112	16.221 2.457 336	Ackerflächen gering geneigt	13.272 0 0	39.816 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	allgemeine			
cd	2,5		0	0		0	0		0	0		0	0	Ackerbauflächen	13.272 0 0	33.180 0 0		0 0 0	0 0 0	allgemeine			
D	2		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	geringe			
de	1,5		0	0	teilversiegelte Fl.	1.023 0 0	1.535 0 0		0 0 0	0 0 0	Gepl. Gewerbeg. gut durchgrünt	16.371 0 0	24.557 0 0		0 0 0	0 0 0	Gepl. Gewerbeg. gut durchgrünt unbefestigte Wege	16.371 0 1.165	24.557 0 1.748	geringe			
E	1	versiegelt	41	41	versiegelt	14.735 1.978 0	14.735 1.978 0	Verkehrsflächen	949 0 0	949 0 0	Verkehrsflächen	2.295 0 0	2.295 0 0	Verkehrsflächen	949 0 0	949 0 0	Verkehrsflächen	2.090 0 0	2.090 0 0	geringe			
Fläche/Wert			24.074	72.140		24.074	37.262		24.074	80.177		24.074	48.484		24.074	38.399		24.074	46.005				
Kompensator			Defizit / Überschuss			-34.879 ÖP				Defizit / Überschuss			-31.694 ÖP				Defizit / Überschuss			7.606 ÖP			
Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotop			Defizit / Überschuss			-48385 Ökopunkte																	
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden			Defizit / Überschuss			-208061 Ökopunkte																	

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