ANLAGE 1

STADT	:	SCHWÄBISCH HALL
GEMARKUNG	:	SULZDORF
FLUR	:	(0) SULZDORF
KREIS	:	SCHWÄBISCH HALL

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

NR. 2113-02/01

„HERDWEG 29“

Hinweis: Änderungen im Dokument die sich aus der frühzeitigen Beteiligung ergeben haben, sind gelb markiert.

VORHABENTRÄGER: EJW GRUNDBESITZ GMBH
SULZDORFER STRAßE 32
74523 SCHWÄBISCH HALL

ANERKANNT : STADT SCHWÄBISCH HALL, DEN
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN
HOLGER GÖTTLER

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 22.03.2021 / 13.02.2025

SchwäbischHall

Proj. Nr. 20EG006 / Kennung: 252d

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktr- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

INHALTSVERZEICHNIS

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET 3
1.1 ALLGEMEINES 3
1.2 STANDORT 3
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG 4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE 5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG 5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 6
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE 6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN 6
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES 7
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG 8
5.1 ALLGEMEINES 8
5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS 10
5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR 10
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 11
5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13
5.6 GRÜNORDNUNG 15
6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE 16
6.1 BESTANDSBEWERTUNG 16
6.2 KONFLIKTANALYSE 17
6.3 MAßNAHMEN 18
7.0 VER- UND ENTSORGUNG 19
8.0 KOSTEN 19

II UMWELTBERICHT 20

1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG 20
2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN 20
3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND) 22
4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER 27
5.0 MASSNAHMEN 27
6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG 31
7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 34
8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG 35
9.0 MONITORING 36
10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 36
TABELLEN 38

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Schwäbisch Hall liegt im südlichen Teil des Landkreises Schwäbisch Hall landschaftlich schön im mittleren Kochertal gelegen auf einer Höhe zwischen 270 und 510 m ü. NN. Der Landschaftsraum gehört zum Haller Becken, das sich zwischen den Waldenburger Bergen im Westen und dem nördlichen Ende der Limpurger Berge im Südosten der Stadt bildet und dort in die nach Norden und Osten reichende Hohenloher Ebene übergeht. Mit ihren über 40.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Schwäbisch Hall die zweitgrößte Stadt in der Region Heilbronn-Franken. Sie liegt rund 50 Kilometer östlich von Heilbronn, ist Hochschulstandort und im Bereich der Kultur und Freizeit weit über seine Grenzen hinaus bekannt. Die Freilichtspiele, das neue Globe Theater, die international renommierte Kunsthalle Würth mit wechselnden Ausstellungen, die historische Altstadt sowie die Kneipenkultur, die Biergärten, die Musikszene, die traditionellen Feste und ein breites Sportangebot sind einige Beispiele dafür.

Verkehrlich ist die Stadt insbesondere über die Bundesautobahn A 6, die 8 km nördlich der Stadt verläuft, sowie über die verschiedenen Bahnverbindungen in Richtung Stuttgart, Heilbronn und Nürnberg gut angebunden. Weitere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen tragen zu einer guten Verflechtung der Stadt mit dem näheren und ferneren Umland bei.

Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Sulzdorf, am südöstlichen Rand des Siedlungsbereiches des Teilortes. Der Stadtteil Sulzdorf, wie auch die benachbarten Stadtteile Hessental oder Tüngental, befindet sich auf der Hochebene der östlichen Kocherhänge außerhalb der Altstadt, im Übergang zur Hohenloher Ebene. Der alte Ortskern von Sulzdorf ist dabei noch sehr dörflich geprägt und überwiegend durch landwirtschaftliche bzw. sonstige dörfliche Nutzungen bestimmt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen der Landesstraße L 1060 und der Bahnlinie Schwäbisch Hall - Crailsheim wurde in der Vergangenheit eine Siedlungserweiterung mit verstärkter gewerb-

licher Nutzung betrieben, die sich aber außerhalb des alten Ortskerns befindet. Das Plangebiet ist ebenfalls bereits teilweise gewerblich genutzt und von weiteren Gewerbebetrieben umgeben. Der Geltungsbereich liegt zwischen der K 2627 / Herdweg im Westen, dem Rautwiesenbach im Osten und dem angrenzenden Gewerbebetrieb im Norden sowie dem Sportpferdehof im Süden. Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine gewerbliche Halle mit Nebenanlagen und Hofflächen.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist im Plangebiet natürlicherweise nach Osten geneigt und fällt zum Rautwiesenbach hin ab. Der lokale Hochpunkt befindet sich im Westen des Plangebiets. Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung wurde die westliche Hälfte des Gebiets bereits eingeebnet. Zwischen den bereits asphaltierten Hofflächen und dem tiefsten Punkt im Plangebiet besteht ein Höhenunterschied von ca. 4,0 m, auf einer Länge von etwa 120 m. Dies entspricht dort einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 3,3%, wobei im Bereich östlich des bestehenden Gehölzes eine kleine Böschung abfällt.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund wird im Planungsraum durch die Gesteinsschichten des Unteren Keupers gebildet. Dabei handelt es sich in der Regel um Schichten des Lettenkeupers mit Mergel-, Dolomit- und Kalksteinen. Darüber stehen Tone aus quartären Verwitterungsprodukten an. Die Böden sind meist durch Fließerden aus Pelosolen oder Pseudogleyen gebildet.

Das lehmig-tonige Substrat über Mergel- und Tonsteinen weist auf eine mittlere, aber insgesamt wechselnde nutzbare Feldkapazität (NFK) hin und ist in der Regel nur gering wasserdurchlässig.

Zur näheren Beschreibung des Bodens und der Gründungsverhältnisse wird auf ein noch zu erstellendes Baugrundgutachten verwiesen, dass dem Bebauungsplan nach Fertigstellung als Anlage beigefügt wird.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESTIZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf der Flur 0 der Gemarkung Sulzdorf das Flurstück 1391 sowie Teilflächen der Flurstücke 1170/8 (Herdweg), 2874, 2905 (Weg) und 2906/1.

Siehe dazu den Übersichtsplan auf Seite 3.

Das Flurstück 1391 befindet sich in Privateigentum. Die übrigen Grundstücke gehören der Stadt Schwäbisch Hall.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	2,53	ha
Bestand			
Siedlungsflächen	ca.	1,46	ha
Außenbereichsflächen	ca.	1,12	ha
davon Gehölz- und Biotopflächen	ca.	0,32	ha
davon landwirtschaftliche Flächen	ca.	0,65	ha
davon sonstige Flächen	ca.	0,15	ha
Planung			
Gewerbegebietsfläche	ca.	2,31	ha
Grün- und Ausgleichsflächen	ca.	0,22	ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Derzeit sind die Arbeits- und Produktionsstätten der Waldenmaier GmbH bestehend aus den Firmen Waldenmaier Insektenschutzgitter, Fechner Saunabau und EJW Grundbesitz GmbH teilweise an verschiedenen Standorten und in unterschiedlichen Räumlichkeiten untergebracht. Die logistischen Anforderungen der Produktionsabläufe sind aufgrund der unterschiedlichen

Standorte und der unzureichenden räumlichen Möglichkeiten an den einzelnen Standorten aktuell mit starken Einschränkungen belastet und es entstehen unnötige Kosten und Aufwendungen für unproduktive Wege und suboptimale Abläufe. Hinzu kommt ein zusätzlicher Raumbedarf für die Fertigung neuer Produktlinien sowie deren Vertrieb und die erforderliche Logistik.

Die bestehende gewerbliche Halle auf Flst. 1391 wird andererseits momentan untergenutzt und entspricht auch noch nicht den Anforderungen an die Räumlichkeiten der Waldenmaier GmbH. Durch eine optimierte Nutzung der bestehenden Halle sowie eine Erweiterung der Halle für die zusätzlich an den Standort zu verlegenden Firmenteile können in Sulzdorf wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten bzw. zusätzliche Arbeitsplätz geschaffen werden.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des konkreten Vorhabens zu schaffen und dabei innerhalb der Flächen des Geltungsbereichs mit Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen Gewerbebauland auszuweisen. Für die bestehende gewerbliche Halle sollen neue Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die in Verbindung mit einer Erweiterung der Halle auch die Zusammenführung der verschiedenen Betriebsstandorte der Firma Waldenmaier GmbH ermöglichen. Dadurch lassen sich für die Produktionsketten, die Kommunikation der Betriebsteile oder die logistischen Abläufe diverse Synergieeffekte nutzen, die beispielsweise eine Reduzierung der innerbetrieblichen Verkehre zur Folge haben, aber auch die betrieblichen Kosten für unproduktive Wege reduzieren.

Durch die geplanten Investitionen des Vorhabenträgers am Standort können die in den verschiedenen Firmenteilen bestehenden Arbeitsplätze gesichert werden und es werden zusätzliche Kapazitäten geschaffen, durch welche ggf. auch neue Arbeitsplätz geschaffen werden können. Dies ist auch im öffentlichen Interesse.

Dazu ist es erforderlich auf den teilweise bereits im Flächennutzungsplan der VG Schwäbisch Hall als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen verbindliches Bauplanungsrecht zu schaffen. Bisher liegt für das Plangebiet kein Bebauungsplan vor, weshalb die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2113-02/01 „Herdweg 29“ erforderlich ist, um eine Nachnutzung und Nachverdichtung auf diesen Flächen unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Schwäbisch Hall als Mittelzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen von Stuttgart bzw. Heilbronn nach Würzburg und Nürnberg. Die Stadt ist Teil des Verdichtungsbereichs im Ländlichen Raum und als Siedlungsbereich definiert. Die Innenstadt ist als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Sulzdorf verfügt über größere Gewerbeflächen nördlich der Landesstraße L 1060 und das Plangebiet ist ebenfalls bereits teilweise als Gewerbegebiet dargestellt. Angrenzend sind Außenbereichsflächen dargestellt, die teilweise auch das Plangebiet betreffen. Neben der Landesstraße L 1060 ist nördlich noch die Bahnlinie Schwäbisch Hall - Crailsheim dargestellt.

Siehe dazu auch Bild 2 rechts.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der für die Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall bestehende Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit dem 19.11.2015, weist für die Flächen des Plangebiet teilweise bestehende Gewerbeflächen und teilweise Außenbereichsflächen aus. In der Umgebung schließen sich nördlich, südlich und westlich weitere Gewerbegebietsflächen an. Nordwestlich und Südwestlich ist gemischte Bebauung ausgewiesen, nordöstlich wird eine Gewerbegebietserweiterung dargestellt. Östlich und südöstlich grenzen Außenbereichsflächen an.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan kann das Baugebiet insgesamt nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Siehe dazu Bild 3 unten.

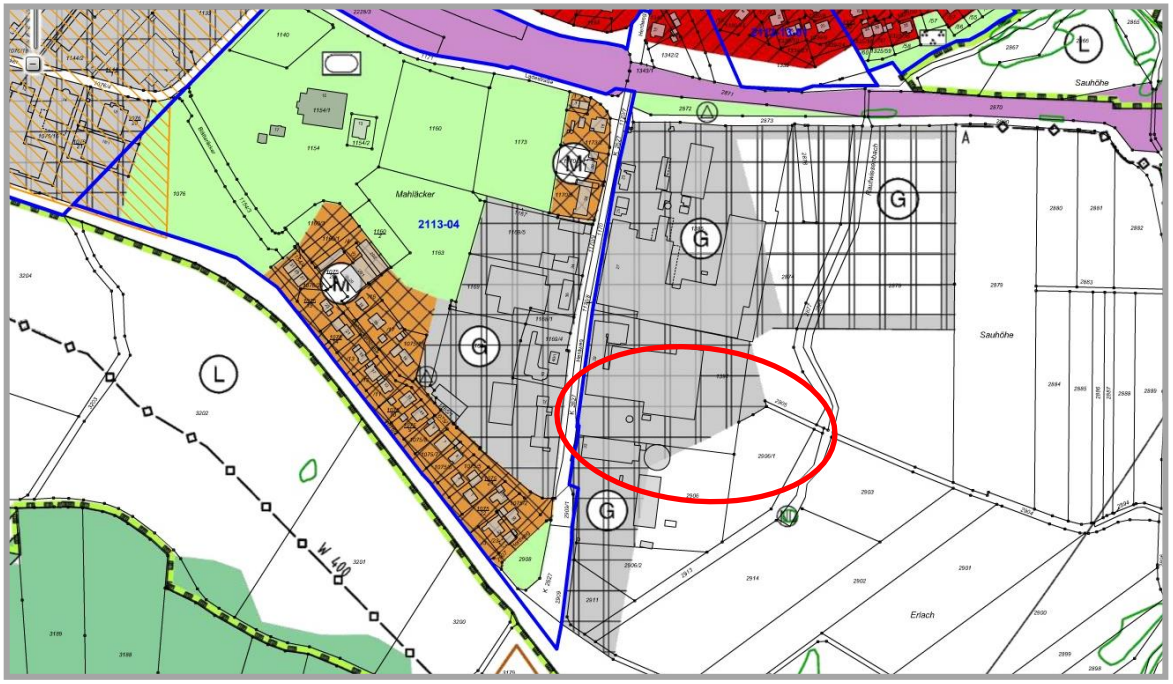

Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Entlang des Herdweges gilt der Bebauungsplan „Mahläcker“, rechtsverbindlich seit dem 27.03.1980, der für die unmittelbar angrenzenden Flächen ein Verkehrsgrün darstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich weiter westlich fort und definiert im Weiteren Gewerbe- und Mischgebietsflächen mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 bis 0,8 sowie unterschiedlichen Gebäudehöhen. Zulässig sind dort jeweils nur Sattel- und Pultdächer mit unterschiedlichen Neigungen und teilweise mit Vorgabe der Firstrichtungen. Darüber hinaus werden dort öffentliche Grünflächen für Sportanlagen und Wege sowie auch Verkehrsflächen definiert. Weitere Bebauungspläne bestehen im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Plangebiets besteht eine kleinere Teilfläche des geschützten Biotopes Nr. 169251271299 „Feuchtbiotop um Quelltopf südöstlich Sulzdorf“, welches sich südöstlich weiter fortsetzt. Entlang des Rautwiesenbachs besteht zudem das Biotop Nr. 169251271337 „Quelltopf und Bachlauf östlich Sulzdorf“. Es handelt sich dabei um zwei nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatschG geschützten Biotope. Darüber hinaus befinden sich Teile des Plangebiets im 1.000 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte sowie als Kernfläche und Kernraum im Biotopverbund feuchter Standorte.

Im Umgriff des Geltungsbereichs beginnt südwestlich der Landesstraße das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.27.075 „Nordteil der Limpurger Berge mit Abhängen und Geländeteilen zwischen

Hessental und Sulzdorf“. Auf diesen geschützten Bereich hat die Planung jedoch keine Auswirkungen.

Zentral innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Übergang von Flst. 1391 zu Flst. 2874 die Altablagerung „Küchenmöbelfabrik Schaffitzel“, welche sich als Auffüllung in diesem Bereich darstellt. Diese ist aufgrund festgestellter Belastungen als „B-Fall“ eingestuft. Für die Fläche wird kein konkreter Handlungsbedarf festgestellt. Bei Eingriffen in den Untergrund ist jedoch mit entsorgungsrelevantem Aushub zu rechnen.

Unmittelbar östlich des Plangebiets mit geringfügigsten Flächenteilen im Plangebiet besteht noch der archäologische Prüffall Nr. 13M mit dem möglichen Verlauf der „Schwäbisch Haller Landhege“ als historische Verteidigungsanlage der Stadt. Hier ist ggf. mit archäologischen Funden zu rechnen.

Weitere Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Altlastenverdachtsfälle sind innerhalb des Plangebiets sowie im direkten Umgriff nicht vorhanden.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich in der westlichen Hälfte, im Anschluss an den Herdweg, auf Flurstück 1391 bereits eine gegliederte Gewerbehalle teilweise mit Flachdach und teilweise mit Satteldach. Die Gebäudehöhe liegt in Abhängigkeit von der Dachform bei 8,50 bis 9,50 m. Ein Kaminschacht sowie weitere Gebäudeaufbauten ragen dabei über die Gebäudehöhe hinaus. Noch auffälliger und dominanter ist ein Siloturm mit einer Höhe von ca. 18,00 m. Die gewerblichen Anlagen sind über eine asphaltierte Umfahrt von allen Seiten anfahrbar und verfügen zudem noch über größere asphaltierte Hofflächen. In Richtung Osten beginnt dann die freie Landschaft. Im Übergangsbereich wird diese durch einen Gehölzaufwuchs auf einer Auffüllung geprägt, die für eine gewisse Eingrünung des Bereichs sorgt. Daran schließen sich Pferdekoppeln an und im Osten begrenzt der Rautwiesenbach mit begleitendem Gehölzsaum das Plangebiet. Die Gehölze sowie die umliegenden Feuchtbereiche sind dabei als Biotope ausgewiesen. Dort verlaufen auch noch Wirtschaftswege, zum Teil geschottert, überwiegend aber als Erdwege ausgeprägt.

Die Flächen der Gewerbehalle mit den umgebenden Hofflächen sind weitgehend eingeebnet und ermöglichen einen verkehrlichen Anschluss zum Herdweg. Dort ist auch noch eine Verkehrsgrünfläche im Geltungsbereich. Die Zufahrten sind durch Toranlagen vom öffentlichen Verkehrsraum abgegrenzt. Ansonsten fällt das Gelände in der offenen Landschaft in östlicher Richtung zum Rautwiesenbach hin um einige Meter ab.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs markiert der Herdweg / K 2627, welcher hier mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,00 m und einem westlich begleitenden Gehweg mit einer Breite von etwa 1,50 m ausgeprägt ist. Der Herdweg mündet südwestlich des Plangebiets in die Landesstraße L 1060, welche die Verbindung zwischen Schwäbisch Hall und Ellwangen herstellt. Weiter nördlich vermittelt der Herdweg zur Ortsmitte von Sulzdorf. Im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dabei eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig.

Nördlich und westlich bestehen angrenzend an das Plangebiet bzw. den Herdweg weitere gewerbliche Bauten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, aber fast ausschließlich Satteldächern und großzügigen befestigten Hofflächen. Südlich grenzt ein Hof für Sportpferdezucht an, der neben Ställen und einer Reithalle, über diverse weitere Nebenanlagen und Nutzflächen für das Training von Sportpferden verfügt. Im Übergang zum Außenbereich schließen sich auch dort Pferdekoppeln sowie der Rautwiesenbach mit Gehölzen an. Östlich des Bachlaufs bilden intensiv landwirtschaftlich genutzte Äcker und Grünlandflächen die Nutzung. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich noch ein Regenrückhaltebecken mit Dauerstau, welches zum Rautwiesenbach abgeleitet wird. Der Rautwiesenbach entwässert mit dem Erlenbach in nördlicher Richtung zum Schwarzenlachenbach.

Im Nordwesten befinden sich noch die örtliche Sportanlagen mit begleitenden Gebäuden und Nebenanlagen und in ca. 200 m Entfernung verläuft die Bahnlinie Schwäbisch Hall – Crailsheim. Im Südwesten, entlang der Mahläckerstraße, befindet sich zudem gemischte Bebauung.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von Gewerbebauflächen zur weiteren Entwicklung und Verbesserung der Nutzbarkeit des bestehenden Gewerbegebäudes unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereichs.

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, soll für das bestehende Gewerbeareal am Herdweg eine nachhaltige Nutzungsmöglichkeit geschaffen werden, bei der eine Erweiterung der vorhandenen Halle ermöglicht wird, die sich in den Siedlungszusammenhang, aber auch in die umgebende Landschaft einfügt. Dazu wurde im Vorgriff auf Grundlage des Bestands und der ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen eine mögliche Bebauung geprüft und es wurden Entwürfe zur Ausgestaltung der Hallenerweiterung mit Übergang in die angrenzende Landschaft ausgearbeitet.

Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Schaffung angemessener gewerblicher Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen und Nutzungen,
- Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Belange,
- Erhaltung, Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Biotopflächen entlang des Rautwiesenbachs,
- Anschlussmöglichkeit an die Erschließungsinfrastruktur im Herdweg bzw. an die vorhandenen Kanäle im Umgriff des Plangebiets,
- Stärkung des Gewerbestandortes Sulzdorf,
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse / Neigung des Plangebiets nach Osten,
- Abarbeitung der vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- sinnvolles Regenwassermanagement,
- Einbindung der baulichen Anlagen in das umgebende Landschaftsbild im Übergang zum Außenbereich,
- Schaffung von angemessenen modernen Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das städtebauliche Ziel ist es, ergänzend zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gebiet und in der Umgebung, die vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der o.g. Punkte grundsätzlich aufzunehmen und angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, so dass sich die neue Bebauung, insbesondere von der Höhenentwicklung und der Kubatur, in die bestehenden Siedlungsbereiche sowie die angrenzende Landschaft gut einfügt. Dabei soll die bereits bestehende Gewerbehalle als Anhaltspunkt für die Höhenentwicklung der Erweiterung dienen, gleichzeitig werden aber auch die gewerblichen Anlagen in der Umgebung und eine mögliche Fernwirkung in der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen mit einer gewissen Erweiterung ist dabei sowohl städtebaulich, als auch ökonomisch sinnvoll, da beispielsweise die bestehenden Erschließungen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden können. Resultierend aus der gegebenen verkehrlichen Ausgangslage bietet sich eine Erschließung der Gewerbefläche über den Herdweg an, wobei durch die Erweiterung eine Umfahrt für das neue Gebäude auch mit größere LKWs möglich wird.

Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung auch Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Randeingrünung des Gebiets vorgesehen, die auch die Aspekte des Artenschutzes teilweise integrieren und in Verbindung mit den bereits bestehenden Strukturen im Bereich des Rautwiesenbachs kurz- und mittelfristig für eine gute Integration des Vorhabens in die umgebende Landschaft sorgen.

Auf der Grundlage der genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die in den nachfolgenden Kapiteln erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept ergibt sich aus den Anforderungen der Waldenmaier GmbH an eine gewerbliche Weiterentwicklung des Standortes in Sulzdorf. Neben der Einbeziehung der bestehenden Gewerbehalle am Herdweg und deren Nachnutzung, ist auch zur Eingliederung bestehender und neuer Produktlinien, zur Abwicklung der Logistik sowie zur Schaffung von Büro-, Verwaltungs- und Sozialräumen ein Erweiterungsbau in diesem Bereich erforderlich. Dieser schließt sich unmittelbar östlich an die bestehende Halle an und orientiert sich in der Kubatur an den gewerblichen Bauten der Umgebung. Um Anliefer- und Abholverkehr abzuwickeln wird zudem eine LKW-Umfahrt vorgesehen, die wiederum im Übergang zum Herdweg die bestehenden Hofflächen nutzt und anschließend im Ring um das geplante Gebäude führt. Somit werden Ein- und Ausfahrten für den LKW-Verkehr getrennt. Mit Abschluss der Hofflächen der LKW-Umfahrung ist im östlichen Randbereich die Schaffung von Böschungen im Übergang zu den bestehenden Landschaftselementen geplant und diese sollen als Übergang zur freien Landschaft naturnah gestaltet und bepflanzt werden. Dadurch wird hier auf die städtebaulichen Belange im Gewerbegebiet Rücksicht genommen und eine Einfügung des Vorhabens in den Siedlungsbereich wird gewährleistet, während gleichzeitig den Bedürfnissen des Vorhabenträgers zur Nutzung der vorhandenen Flächen nachgekommen werden kann. Siehe dazu die Pläne und Schnitte des Vorhabens in Bild 4 - 6.

Bild 4: Grundriss Erweiterung Gewerbehalle (unmaßstäblich)

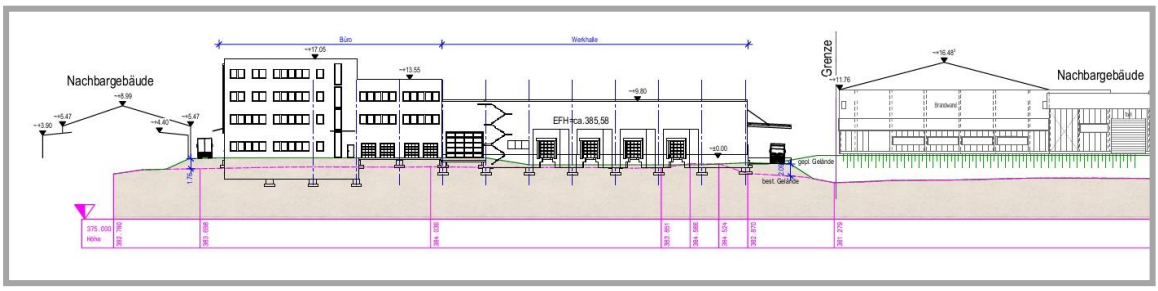

Bild 5: Ansicht und Schnitt Erweiterung Gewerbehalle (unmaßstäblich)

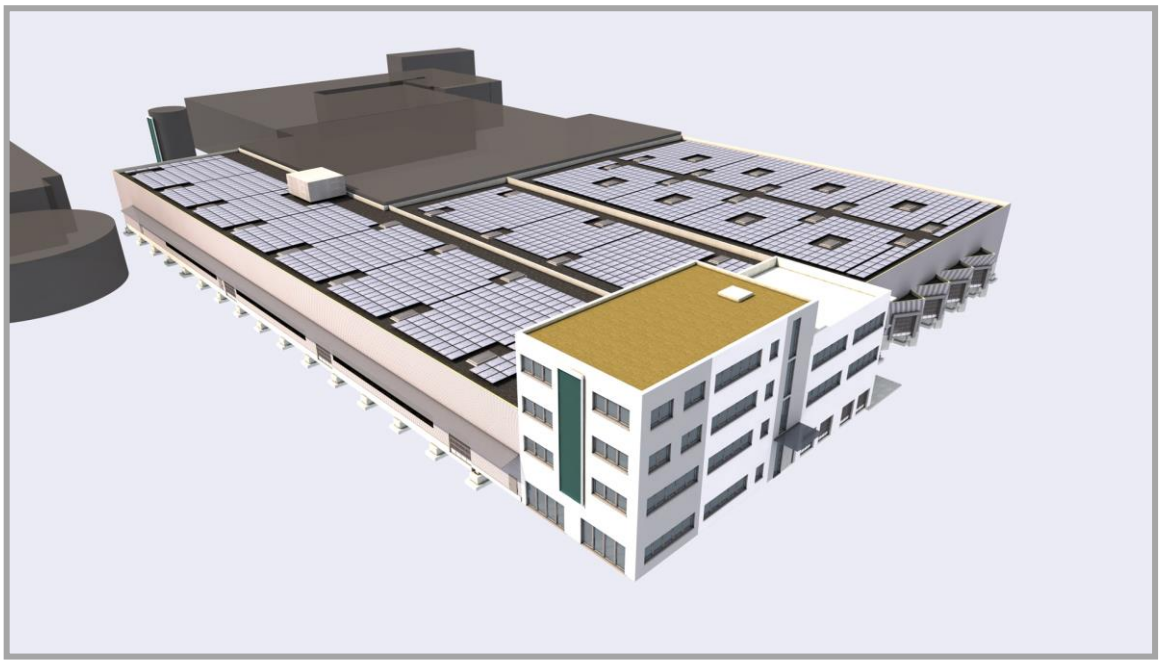

Bild 6: Modell Erweiterung Gewerbehalle (unmaßstäblich)

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde, weshalb hier auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Daher bedarf es hier keines detaillierten Flächenbedarfsnachweises im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung, wie es das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur 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 notwendig. Dabei soll der aktuelle Stand der Gewerbeentwicklung dargelegt und eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an Gewerbeflächen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis der Planaufstellung und die Notwendigkeit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung für die Firma Waldenmaier in Kap. 2.0 dieser Begründung hingewiesen. Diese Erforderlichkeit ist der Maßstab für die Flächeninanspruchnahme von Grundstücken im bisherigen Außenbereich.

Unter diesen Gesichtspunkten kann die Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets nachvollziehbar begründet werden.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über den im Westen am Plangebiet vorbei führenden Herdweg / K2627. Von dort können die zwei bereits bestehenden Zufahrten genutzt werden, um den Lieferverkehr ringförmig um die geplante Halle zu führen und Wendemanöver auf dem Gelände weitgehend zu vermeiden. Eine innere Erschließung, außerhalb von Hofflächen und der Umfahrt, ist im Hinblick auf das singuläre Bauvorhaben nicht erforderlich.

Der Herdweg selbst verbindet die Landesstraße L 1060 / Bühlertalstraße im Süden mit der Ortsmitte von Sulzdorf im Norden und quert etwa 200m nördlich des Plangebiets die Bahnlinie Stuttgart – Nürnberg über Schwäbisch Hall Hessental und Crailsheim. Die Bühlertalstraße wiederum stellt die Verbindung von Schwäbisch Hall nach Ellwangen dar.

Der ÖPNV-Anschluss für das Plangebiet wird durch die unmittelbar südlich des Geltungsbereichs bestehende Bushaltestelle „Mahläcker“, welche über die Regionalbuslinien 12, 17 und 18 bedient wird und die Ziele Schwäbisch Hall ZOB, Obersontheim, Ilshofen und Bühlerzell anfahren, gewährleistet.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung des bisher im Flächennutzungsplan als gewerbliche Flächen definierten Bereichs am Herdweg in Verbindung mit angrenzenden Außenbereichsflächen, die teilweise in die gewerbliche Nutzung einbezogen werden sollen und teilweise zur Eingrünung des Vorhabens der Firma EJW Grundbesitz GmbH dienen.

Die wesentlichen Festsetzungen orientieren sich am geplanten Vorhaben sowie an den städtebaulichen Rahmenbedingungen im Übergang vom Siedlungsbereich von Sulzdorf zur freien Landschaft.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen wird die geplante Siedlungsfläche als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Für das Gewerbegebiet liegt, wie bereits zuvor erläutert, ein konkretes Vorhaben zugrunde, welches die Zusammenführung verschiedener Firmenteile der Waldenmaier GmbH an einem Standort vorsieht. Dennoch sollen auch Teile der Hallen ggf. an weitere Firmen vermietet werden. Unter Berücksichtigung dieses Vorhabens und der Zielsetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung im Teilort Sulzdorf sind im Geltungsbereich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. So können die Anforderungen an die gewerbliche Nutzung flexibel gewahrt werden. Unzulässig sind dagegen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment. Dies auch vor dem Hintergrund die Innenstadt von Schwäbisch Hall als Einzelhandelsstandort zu schützen. Weiterhin unzulässig sind aus städtebaulichen Gründen öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Anlagen für sportliche Zwecke stehen im Umfeld bereits großzügig zur Verfügung, so dass diese Nutzung hier nicht gewünscht ist. Auch eine Tankstelle ist bereits im Bereich der Landesstraße L 1060 vorhanden, so dass kein weiterer Bedarf besteht. Für öffentliche Betriebe besteht hier, auch aufgrund des konkreten privaten Vorhabens, keine Notwendigkeit. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind hier aufgrund des konkreten Vorhabens und der fehlenden Erforderlichkeit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Als zulässige Grundfläche ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,70 festgesetzt, was bei der Nutzung als Gewerbegebiet auch eine angemessene Grundfläche ermöglicht. Dadurch wird einerseits den logistischen Aspekten der gewerblichen Nutzung, bei der gewisse versiegelte Hofflächen und Nebenanlagen erforderlich sind, Rechnung getragen, andererseits kann durch angemessene Beiträge zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses den Ansprüchen eines nachhaltigen Regenwassermanagements Genüge getan werden.

Zur Definition der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude als weiteres Maß der baulichen Nutzung, wird das obere Maß der Gebäudehöhen (GH) bzw. der Trauf-(TH) und Firsthöhen (FH) entsprechend der zulässigen Dachformen festgesetzt. Dieses orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Gebiet, der umgebenden gewerblichen Bebauung, den Anforderungen des Vorhabens sowie einer verträglichen Einfügung der Bebauung in die angrenzende Siedlungsstruktur. Um den jeweiligen Faktoren angemessen Rechnung zu tragen sind daher unterschiedliche Höhenbereiche (HB) definiert. Der Höhenbereich HB1 umfasst dabei den westlichen Teil der bestehenden Gewerbehalle und sichert dort den baulichen Bestand bzw. definiert, was zukünftig noch zulässig ist. Aufgrund der dort vorhandenen Dachformen sind sowohl Traufhöhen bei geneigten Dächern bis maximal 9,00 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) sowie First- bzw. Gebäudehöhen bis max. 11,00 m über EFH festgesetzt. Der Höhenbereich HB2 umfasst den östlichen Teil der bestehenden Gewerbehalle sowie den Produktionsteil der geplanten Erweiterung. Hier sind bisher nur Flachdächer vorhanden und auch in der Erweiterung so vorgesehen. Daher werden dort einheitliche Gebäudehöhen bis maximal 11,00 m über EFH definiert. Die Höhenbereiche HB3 und HB4 wiederum umfassen eine geplante abgestaffelte Büronutzung innerhalb der

Gewerbeflächen, was partiell höhere Gebäudekubaturen erfordert. Daher sind hier im Bereich HB3 maximale Gebäudehöhen von 13,50 m über EFH-Höhe bzw. im Bereich HB4 von 17,25 m über EFH festgesetzt. Eine weitere geringe Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist, sofern die sonstigen Belange eingehalten werden, für technisch notwendige Aufbauten usw. begrenzt zulässig. Weiterhin ist im Höhenbereich HB2 der bereits bestehende Silo der vorgehenden Gewerbenutzung in seiner derzeitigen Höhe weiterhin zulässig. Damit kann insgesamt den städtebaulich gestalterischen Anforderungen für eine Einbindung des Gewerbes in die umgebenden Nutzungen sowie einer modernen gewerblichen Nutzung der Flächen Rechnung getragen werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt im Rahmen einer offenen Bauweise, d.h. unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung, auch Gebäude über 50 m Länge. Um die Belange der Gewerbetreibenden zu berücksichtigen und vernünftige Fertigungsmöglichkeiten zu schaffen, ist dies grundsätzlich erforderlich. Hinzu kommt, dass in der Umgebung auch bereits größere Gebäudelängen üblich sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Rahmenbedingungen des Gebiets sowie am Vorhaben orientieren. Dabei soll einerseits eine gute Nutzbarkeit der bestehenden und geplanten Gewerbehallen gewährleistet werden und andererseits soll sich das Vorhaben in die umgebenden Gewerbenutzungen einfügen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche K 2627/Herdweg ist ein Abstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze vorgesehen, was einerseits die bestehende Raumkante berücksichtigt und andererseits im Zusammenhang mit den Verkehrsgrünflächen des Herdwegs für ein gewisses Abrücken der Bebauung vom öffentlichen Raum sorgt, wodurch der Herdweg keine Tunnelwirkung entfaltet, was im öffentlichen Interesse ist. Im Bereich zu den Nachbargrundstücken sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden und das Vorhaben plangemäß realisiert werden kann. Auf der Nordseite hat die Baugrenze dabei an der schmalsten Stelle einen Mindestabstand von ca. 6,3 m zur Grundstücksgrenze. Durch die entsprechenden Grundstückszuschnitte sowie die Vorhabenplanung ist der Abstand zum nördlichen Angrenzer ansonsten aber größer. Lediglich im Übergang zum bestehenden Feuerlöschteich wird der Abstand durch den Grundstückszuschnitt wieder geringer, wobei die Vorgaben nach LBO eingehalten werden können. Auf der Südseite ist die Baugrenze überwiegend mit einem Abstand von ca. 4,0 m oder mehr festgesetzt. Im Bereich der bestehenden Halle rückt die Baugrenze dann aber ebenfalls von der Grundstücksgrenze ab. Die bereits bestehenden Gebäude auf den Nachbargrundstücken können die erforderlichen Grenzabstände teilweise nicht einhalten. Hier sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Abstandsbaulasten aufzunehmen. Auf der östlichen Seite, im Übergang zur freien Landschaft, orientiert sich die Baugrenze eng am Vorhaben und lässt nur die geplante um im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bebauung zu.

Nördlich und westlich befinden sich bereits weitere Gewerbebetriebe mit ähnlichen baulichen Kubaturen, weshalb die geplante Erweiterung der bestehenden Gewerbehalle im Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen die Anforderungen an eine siedlungsverträgliche Einbindung erfüllt.

Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätze sind diese generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind aber für Mitarbeiter sowie die erforderlichen logistischen Fahrzeuge im gesamten Gewerbegebiet zulässig. Damit kann dem Umstand des Nachweises einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen sowie an einer Unterbringung der Fahrzeugflotte der Firma, im Rahmen der gewerblichen Nutzung, Rechnung getragen werden.

Geh- / Fahr- und Leitungsrechte:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen. Für den im nördlichen Randbereich verlaufenden öffentlichen Oberflächenwasserkanal sowie für die ebenfalls dort verlaufende und erforderliche Feuerwehrzufahrt zum Löschteich nordwestlich des Plangebiets wird ein Geh-,

Fahr- und Leitungsrechte entlang der nördlichen Plangebietsgrenze definiert, so dass die Haltung und Unterhaltung der bestehenden Entwässerungseinrichtungen sowie die erforderlichen Zufahrten gesichert werden.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung:

Zur Minimierung von möglichen Eingriffen in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Artenschutzes und der Landschaftspflege ist im Plangebiet Vorsorge zu treffen. Dazu sind Flächen und Maßnahmen vorzuhalten, die mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB minimieren bzw. gänzlich vermeiden und unter den Ziffern 1.8.1 bis 1.8.5 des Textteiles bzw. auch unter Ziff. I.5.6 dieser Begründung und in Anlage 6 und 7 zum Bebauungsplan beschrieben sind. Durch diese Maßnahmen werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden/Fläche und Wasser minimiert bzw. vermieden. Mit diesen Maßnahmen kann dann ein voller Ausgleich, auch im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes erreicht werden. Auf die weiteren Ausführungen dazu im Umweltbericht Kap. II.5.0 und II.6.0 wird zusätzlich verwiesen.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Im Bebauungsplan sind Gebäudehöhen festgesetzt, die sich auf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) beziehen. Dieser Maßbezugspunkt ist aufgrund des konkreten Vorhabens auf eine Höhe von 385,60 m ü.NN festgelegt, wobei dieser Wert um 50 cm nach oben oder unten über- bzw. unterschritten werden darf. Somit wird eine genaue Definition der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen geschaffen, die sich an der bereits bestehenden Gewerbehalle orientiert, um so durch einen möglichen Erdmassenausgleich im Gebiet auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur eingeschränkt zulässig. Dabei sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Dadurch kann eine störende Wirkung dieser Anlagen auf den öffentlichen Raum vermieden werden. Ansonsten sind diese Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten. Damit sollen insbesondere die Belange der Nachbarn geschützt und eine gestalterisch vertretbare Einbindung solcher Anlagen erreicht werden.

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 Plangebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei sind insbesondere Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, zur Gestaltung von Stellplätzen, zu den unbebauten Flächen der Grundstücke, zu Einfriedungen und Stützmauern sowie zu Maßnahmen der Regenrückhaltung getroffen.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Daher sind die Fassaden der baulichen Anlagen in Beton, Putz, Holz, Glas oder Metall auszuführen, was auch dem Charakter der umgebenden Bebauung entspricht. Um große Fassadenflächen optisch zu gliedern sind Fassaden über 30 m Länge aufzuteilen und im Abstand von 20 m sind beispielsweise Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten vorzusehen, die eine entsprechende Gliederung der Fassade bewirken. Durch eine entsprechende Gliederung kann einerseits die Wirkung der Fassaden auf den öffentlichen Raum verträglicher gestaltet und andererseits können die Gebäudekubaturen optisch reduziert werden, was sich beides positiv auf die Einfügung des Vorhabens in den Siedlungsraum auswirkt.

Die Farbgebung der Fassaden ist vorab mit dem Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung, abzustimmen.

Dächer

Dächer sind grundsätzlich sehr prägend und daher ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele und des Vorhabenbezugs sowie der bereits vorhandenen Gebäude überwiegend nur als Flachdächer vorgesehen. Lediglich im Bereich HB1, der den westlichen Teil der bestehenden Hallen mit den dortigen Satteldächern erfasst, sind eben diese Satteldächer bis zu einer Dachneigung DN bis 25° als Dachform zulässig. Somit ist einerseits die im Bestand schon umgesetzte Gebäudetypik gesichert und andererseits sind für die geplante Nutzung zweckdienliche Dachformen festgesetzt.

Bezüglich der Dachdeckung sind reflektierende und glänzende Materialien, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, hier nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind dabei mindestens extensiv, das heißt mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke, zu begrünen. Gleiches gilt auch für Garagen und Nebengebäude bei denen nur Flachdächer zugelassen sind. Damit kann ein wirksamer Beitrag zur Regulierung des Oberflächenwasserabflusses geleistet werden.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt, die sich auf die verschiedenen Dachformen beziehen. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand für solar- und solarthermische Anlagen einzuhalten. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden. Für die Entwässerung des Gebäudes muss auf dem Grundstück Sorge getragen werden.

Werbeanlagen

Regelungen für Werbeanlagen sind bei gewerblichen Vorhaben von größerer Bedeutung, um eine gestalterische Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden nach einer angemessen Außendarstellung Rechnung zu tragen. Primär sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und sie dürfen die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigen. Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder innerhalb von Dachflächen, mit wechselndem oder bewegten Licht und Werbeanlagen die in den Außenbereich wirken. Bei derartigen Anlagen wäre von einer verunstaltenden bzw. erheblich störenden Wirkung auszugehen, weshalb diese ausgeschlossen werden. Zulässig ist dagegen entlang des Herdwegs eine freistehende Werbeanlage welche eine maximale Höhe von 8,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe aufweisen darf und eine Werbefläche von max. 10 m² auf zwei Seiten nicht überschreitet. Damit kann wiederum dem Aspekt einer angemessenen Außendarstellung für die Gewerbetreibenden nachgekommen werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Geländeveränderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange der Öffentlichkeit und von Natur und Umwelt besser gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen hier ebenfalls zu einer städtebaulichen Qualität des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses an einer möglichst gering gehaltenen Versiegelung, einer verträglichen Geländegestaltung sowie einer zweckmäßigen aber optisch integrierten Einfriedung bei. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.

Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen die Wasserdurchlässigkeit sowie ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen usw. zulässig. Hinsichtlich des leicht profilierten Plangebiets reicht dies zur Geländemodellierung aus. Innerhalb der Privaten Grünflä-

che ist zudem eine naturnah gestaltete Geländemodellierung im Zusammenhang mit der Schaffung von Zauneidechsenhabitaten zulässig.

Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Gewerbegebiet in Verbindung mit der Wirkung der Einfriedungen auf den öffentlichen Raum als Metall- oder Holzzäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Des Weiteren sind diese Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Außenbereichsflächen um mindestens das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken und zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Einfriedung sind Gehölze der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Damit kann dem öffentlichen Interesse an einer angemessenen Gestaltung von Einfriedungen, wie auch dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden Genüge getan werden. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll den Lebensraumansprüchen von Kleintieren Rechnung getragen werden.

Stützmauern sind an den Grenzen zum Außenbereich generell unzulässig. Ansonsten können Stützmauern mit bis zu 1,0 m Höhe errichtet werden, sofern diese begrünt sind oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden. Zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange muss mit dem Wandfuß von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ein Abstand von mind. 50 cm eingehalten werden.

Niederschlagswasserbehandlung

Die Niederschlagswasserbehandlung ist ein wichtiges Thema da es Überschwemmungsgebiete entlasten und den Wasserhaushalt schonen kann. Zur Regenrückhaltung sind auf dem Grundstück private Regenrückhalte-Einrichtungen zwingend erforderlich. Diese Regenrückhaltung muss bei unbegrünten Dächern einen Pufferbehälter von 2 m^3 Volumen je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche aufweisen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m^2 Dachfläche haben. Zusätzlich wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen von 2 m^3 Volumen je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche aufweist. Dies kann mittels einer Zisterne, eines Rückhaltebeckens, etc. geschehen. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung. Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von >10 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Durch die Versiegelung des Bodes und eine nur sehr mäßige Wasserdurchlässigkeit ist ein Versickern nicht möglich. Daher sind grundsätzlich verschiedene Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.3) zur Minimierung des Versiegelungsgrades und damit eine Reduzierung der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das gepufferte Dachflächenwasser muss dabei an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden, welcher im Norden des Plangebiets verläuft und das Dachflächenwasser einem Vorfluter zuführt.

Durch die Maßnahmen der Regenrückhaltung kann ein hoher Prozentsatz des im Gebiet auftretenden Oberflächenwassers gepuffert und dem natürlichen Gewässer zugeführt werden.

5.6 GRÜNORDNUNG

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

- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute Einbindung des geplanten Vorhabens in den Bestand,
- Berücksichtigung der landschaftlichen Verhältnisse und umgebender Landschaftselemente,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung, Randeingrünung usw.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine intensive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche (Textteil Ziff. 1.7) mit Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung zur Gestaltung als Ortsrandeingrünung und zur gleichzeitigen Schaffung von neuen Lebensräumen für Brutvögel und Zauneidechsen. Beinhaltet ist die Erhaltung und die Neuanlage von Gehölzen und Sträuchern sowie die Schaffung einer extensiv genutzten Wiese mit Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen (Textteil Ziff. 1.10.1).
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens (Textteil Ziff. 1.8.1), zur insektenfreundlichen Beleuchtung (Textteil Ziff. 1.8.2) sowie zur Baufeldfreimachung (Textteil Ziff. 1.8.3).
- Externe Ersatzmaßnahme zur Kompensation der Verluste bei den einzelnen Schutzgütern durch die Umsetzung der Planung. Auf einer Teilfläche von 9.750 m² sind die intensiv genutzten Wiese im Ortsteil Hausen in der Gemeinde Oberrot als Extensivwiesen zu entwickeln. Dazu ist artenreiches Saatgut einzubringen und die Fläche ist zukünftig extensiv zu bewirtschaften (Textteil Ziff. 1.8.4 und Anlage 6).
- CEF-Maßnahme zur Anlage von dauerhaften Ersatzhabitaten für Zauneidechsen. Dabei sind für die Verluste von Revieren im Plangebiet auf landwirtschaftlich schlecht nutzbaren Flurstücken im Ortsteil Hausen der Gemeinde Oberrot insgesamt 2.500 m² neue Habitatflächen für Zauneidechsen anzulegen. Es sind neue Heckenstrukturen mit Totholzanteil zu pflanzen oder bestehende Hecken durch Pflegeschnitte in ihrer Grenzlinie zu verlängern. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu prüfen (Textteil Ziff. 1.8.5 und Anlage 7).
- Pflanzgebot 2 (PFG 2) zur Durchgrünung des Plangebiets. Dabei ist im Gewerbegebiet (GE) pro 2.000 m² Gewerbegebietsfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 3 anzupflanzen. Weiterhin sind die Mindestgröße und die Anforderungen an die Pflanzenqualität definiert (Textteil Ziff. 1.10.2).
- Unzulässigkeit von nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.10.3)
- Gestaltungsvorschriften für Fassaden. Fassadenflächen von Gebäude über 30 m Länge sind im Abstand von mind. 20 m zu gliedern. Als Gliederung können dabei auch Kletterpflanzen der Pflanzliste 2 verwendet werden (Textteil Ziff. 2.1.1).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen, die nicht für den LKW-Verkehr bestimmt sind, dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften zu den unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind die nicht mit anderen zulässigen Nutzungen belegten Flächen der Grundstücke zu begrünen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind an die örtliche Topographie anzupassen, Stützmauern sind zu begrünen und Einfriedungen müssen Bodenabstände für Kleintiere aufweisen (Textteil Ziff. 2.4).

Das geplante Gewerbegebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen zur Durchgrünung und zur Ortsrandeingrünung in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben gut in die Umgebung eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer II.3.0 bis II.6.0 und Tab.1, Seite 35 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 5, Seite 39 - 42 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Der Planungsraum gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zur „Haller Bucht mit Rosengarten“, das wiederum zur Hohenloher und Haller Ebene als Teil der Südwestdeutschen Schichtstufenlandschaft gehört. Landschaftsform und -charakter sind geprägt durch die große Stufenrandbucht zwischen Waldenburger und Limpurger Bergen sowie dort von den geologischen Schichten des Gipskeupers. Dabei schneidet der Kocher tief in den oberen Muschelkalk ein, ansonsten ist die Landschaft durch flache Mulden zwischen niedrigen Rücken gekennzeich-

net. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Waldgersten-Buchen-Wald zugeordnet werden, der insbesondere durch Arten wie Rotbuche, Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Esche und Vogelkirsche in der Baumschicht sowie durch Arten wie Schlehe, Hasel, Roter Hartriegel, Ein- und Zweigriffl. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster und Echter Hundsrose in der Strauchschicht geprägt ist.

Die bisher im Außenbereich liegenden Flächen werden teilweise landwirtschaftlich als Pferdekoppeln genutzt, sind teilweise durch den wilden Aufwuchs von Gehölzstrukturen geprägt und gehören teilweise zum Ökosystem des Rautwiesenbachs mit begleitenden Ufergehölzen und Feuchtwiesen. Östlich schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Gebiet an. Etwa zwei Drittel des Plangebiets sind bereits bebaut, versiegelt und gewerblich genutzt.

Der Rautwiesenbach mit seinem Gehölzgürtel und den begleitenden Feuchtwiesen ist als Biotop geschützt, liegt jedoch nur geringfügigst innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser Biotoptyp wird durch weitere ähnliche Strukturen in der direkten Umgebung ergänzt.

Die Neuausweisung des Gewerbegebiets betrifft also zusammenfassend insbesondere bereits jetzt schon gewerblich genutzte Flächen sowie Außenbereichsflächen mit naturschutzfachlich höherwertigen Strukturen sowie Pferdekoppeln als landwirtschaftliche Nutzung und sonstige Gehölzflächen. Der Geltungsbereich orientiert sich im Wesentlichen an den bestehenden Grundstücksgrenzen sowie mit gewissem Abstand dem Verlauf des Rautwiesenbachs.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe unter den Ziffern I.4.0 sowie II.3.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend der Biotopwert-Tabellen bilanziert (siehe Tabellen 2 bis 5, Seiten 39 - 42).

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 0,56 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dabei handelt es sich aber ausschließlich um Pferdekoppeln im Umfeld der bestehenden gewerblichen Nutzung bzw. im Zusammenhang mit dem angrenzenden Pferdehof. Die für die Gewerbegebietsausweisung notwendigen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Hall und es besteht kein Rechtsanspruch auf die dauerhafte Fortführung der aktuellen Nutzung. Daher kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung kein Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Auf eine Bereitstellung von Ersatzflächen für die entfallenden Pferdekoppeln kann unter diesen Voraussetzungen verzichtet werden.

Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen werden möglichst gering gehalten. Da im Plangebiet selbst jedoch nur ein Teil des Ausgleichs hergestellt werden kann, müssen auch externe Maßnahmen für den Ausgleich herangezogen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind allerdings auf Flächen beschränkt, deren Nutzung durch eine relativ steile Topographie und einen Besatz von Gehölzstrukturen im Ortsteil Hausen der Gemeinde Oberrot geprägt ist. Die Bewirtschaftung dort stellt sich bereits im Bestand als schwierig dar. Eine Reduzierung der Bewirtschaftung und die Umwandlung in eine extensiv genutzt Wiese wir die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Flächen daher nur geringfügigst beeinträchtigten, wodurch die agrarstrukturellen Belange auch hier berücksichtigt werden.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung des Plangebiets kann es zu Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten. Dies gilt insbesondere für den südlich des Plangebiets bestehenden Pferdehof.

Durch die Erhaltung des bestehenden Feldweges im Osten des Geltungsbereichs ist die Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dort weiterhin gesichert. Es ergibt sich hier keine wesentliche Verschlechterung der Bestandssituation. Die Funktion landwirtschaftlicher Drainageleitungen wird nicht eingeschränkt.

Aufgrund des geringfügigen Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft zwar betroffen, aber der Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unter den gegebenen Randbe-

dingungen insgesamt als vertretbar 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 in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die geplanten Gewerbeflächen werden über die bereits bestehenden Zu- und Abfahrten für die vorhandene Gewerbehalle erschlossen. Mittels einer Umfahrt um das Gebäude können Anliefer- und Abholverkehr ohne wenden zu müssen auf dem Betriebsgelände abgewickelt werden. Gleichzeitig können durch die Umfahrt ausreichende Rettungswege vorgehalten werden.

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, kann durch das bestehende Verkehrsnetz der angrenzenden Straßen in Sulzdorf bzw. das übergeordnete Verkehrsnetz aufgenommen werden und stellt keine wesentliche Belastung für die benachbarten Firmen oder die Bewohner von Sulzdorf dar.

Hinsichtlich der Parkierung ist innerhalb der Gewerbegebietsflächen eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für Mitarbeiter und ggf. für Besucher oder Kunden des Betriebs nachzuweisen. Der fußläufige Anschluss an das Plangebiet erfolgt ebenfalls über den Herdweg. Dieser verfügt auf der Westseite über einen Fuß- und Radweg und über die weiteren Fußwege und Straßen der Umgebung. die den Anschluss an die Siedlungsflächen von Sulzdorf herstellen, wird die Verbindung zur Ortsmitte gewährleistet.

Unmittelbar südlich des Plangebiets besteht zudem die Bushaltestelle „Mahläcker“, welche die Anbindung des Bereichs an den ÖPNV gewährleistet.

6.2.3 SONSTIGES

Im Plangebiet sind keine Fundorte für Kultur- und Sachgüter bekannt. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich aber die archäologische Verdachtsfläche „Schwäbisch Haller Landhege“ mit dem angenommenen historischen Verlauf.

Innerhalb des Planbereichs befindet sich die Altablagerung „Küchenmöbelfabrik Schaffitzel“, welche derzeit mit Handlungsbedarf „B“ - belassen und dem Kriterium „Entsorgungsrelevant“ im Bodenschutz und Altlastenkataster (BAK) geführt wird. Laut fachtechnischer Bewertung der Verdachtsfläche geht von der Altablagerung keine Gefährdung für Mensch oder Tier durch eine Mobilisierung der Schadstoffe aus. Bei Grabarbeiten im Bereich der Altablagerungen ist eine Entsorgung des anfallenden Materials notwendig.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets ist aufgrund der Lage zum Teilort und den weiteren gewerblichen Nutzungen und unter dem Aspekt einer sinnvollen Nachnutzung der bestehenden Gewerbehalle in diesem Bereich wenig störend für die gewachsene Ortsstruktur und beeinträchtigt keine Naherholungsräume.

Sonstige Belange sind von der Planung nicht berührt.

6.3 MAßNAHMEN

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

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Baugebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie. z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Erhaltung und Förderung wertvoller geschützter Landschaftselemente und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,

- Eingrünung des Baugebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen,
- Vermeidung neuer Erschließungsanlagen durch die Nutzung bestehender Infrastruktur.
- Weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht in Kap. II.5.0.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Schwäbisch Hall ist das Plangebiet größtenteils enthalten und im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Gemäß dem AKP und dem Nachweis der Regenwasserbehandlung aus dem Jahr 2017 ist das Schmutzwasser aus dem Baugebiet an den bestehenden Kanal im Herdweg anzuschließen. Das Dachflächenwasser ist gesondert zu puffern und gedrosselt in den bestehenden Oberflächenwasserkanal abzuleiten.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Grundsätzlich ist jedoch mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.3 und 2.4) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit eine Reduzierung der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Im gesamten Plangebiet gelten die vorgesehenen Festsetzungen zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern mit Anlage von Pufferbehältern, die ein Rückhaltevolumen von 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche aufweisen müssen. Der permanente Abfluss aus diesen Behältern muss mindestens 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche betragen. Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das gepufferte Dachflächenwasser muss dabei an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden, welcher zu dem im Norden des Plangebiets verläuft und den Anschluss an einen Vorfluter herstellt. Damit kann ein hoher Prozentsatz des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers über die Regenrückhaltungen gepuffert und dem natürlichen Gewässer zugeführt werden. Somit kann insgesamt ein sinnvolles Regenwassermanagement zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses geschaffen werden.

In den vorhandenen Unterlagen sind für das Plangebiet keine Drainageleitungen verzeichnet. Ein entsprechender Hinweis mit Handlungsempfehlungen beim Auffinden von Drainagen ist im Textteil unter Ziffer 5.15 jedoch aufgenommen. In jedem Fall dürfen diese nicht durch einen Umschluss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung wie auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation ist über die in den angrenzenden Straßen verlegten Leitungen gewährleistet.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

8.0 KOSTEN

Der Stadt Schwäbisch Hall entstehen durch die Planung keine Folgekosten für bauliche Maßnahmen. Ggf. erforderliche Kosten für Anpassungen der Verkehrsflächen im Bereich der Zu- und Abfahrten oder Anpassungen am Ver- und Entsorgungsnetz sind vom Vorhabenträger zu entrichten.

II UMWELTBERICHT

1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung von Gewerbeflächen (GE) im Rahmen einer vorhabenbezogenen Planung für die Erweiterung einer bestehenden Gewerbehalle.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Ein Gewerbegrundstück mit unterschiedlich definierten Höhenbereichen (HB) und einer maximaler Gebäudehöhe in HB 4 von 17,25 m und einer GRZ von 0,7.
Erschließung	Anbindung über den bestehenden Herdweg / K 2627 sowie über die Bühlertalstraße / L 1060. Innere Erschließung über eine private Umfahrt. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme. Regenrückhaltung der Dachflächenwässer dezentral in Regenrückhalteeinrichtung auf dem Grundstück mit gepufferter Ableitung in den angrenzenden Oberflächenwasserkanal.
Flächeninanspruchnahme	ca. 2,53 ha (brutto) davon: ca. 2,31 ha Gewerbeflächen = 91,3 % ca. 0,22 ha Grünflächen = 8,7 % Neue, dauerhaft versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung, Verkehrsflächen): ca. 0,77 ha entspricht ca. 30,4 %

2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen. Die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen 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. Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.
Regionalplan Region Heilbronn-Franken	Ziffer 1.2.4 (G) Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt. […] Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems Natura-2000 erforderlichen Flächen. Ziffer 1.2.5 (G) Die dezentrale Siedlungsstruktur der Region Heilbronn-Franken ist im Sinne eines Punktaxialen Systems weiter zu entwickeln. Dazu ist die zuwanderungsbedingte Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen zu orientieren und schwerpunktmäßig auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

	Ziffer 1.2.6 (G) Für die Bevölkerung der Region Heilbronn-Franken soll ein ausreichendes und vielfältiges Arbeitsplatzangebot zur Verfügung stehen. Dabei ist dem Strukturwandel und den jeweiligen Standortvoraussetzungen Rechnung zu tragen. Ziffer 2.1.3.1 (G) Der Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall / Crailsheim im Ländlichen Raum als stärker vernetzter Teilraum soll dem benachbarten Ländlichen Raum Entwicklungsimpulse vermitteln. Dabei sollen die beiden Mittelzentren Schwäbisch Hall und Crailsheim als Entwicklungsmotoren wirken. Ziffer 2.3.0.1 (G) Die Zentralen Orte haben mit ihren sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen die Aufgabe, die überörtliche Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Verflechtungsbereiches wahrzunehmen. Sie werden nach vorhandener bzw. geplanter Ausstattung und entsprechender funktionaler Bedeutung unterschieden in: Klein-, Unter-, Mittel- und Oberzentren. Ziffer 2.3.2 (Z) Die Aufgaben der Zentralen Orte mittlerer Stufe für die jeweils zugehörigen Mittelbereiche sind laut Plansatz 2.5.9 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 in den zentralen Gemeindeteile der Stadt Schwäbisch Hall zu erfüllen. Ziffer 2.4.0 (G) Die Siedlungsentwicklung ist als regionale Aufgabenstellung einerseits am regionalen Bedarf, andererseits am Leitbild der Nachhaltigkeit zu orientieren. Hierbei sind neben ökonomischen, sozialen und demographischen auch ökologische Anforderungen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen. Neue Bauflächen sollen an der Ortstypik orientiert werden. Dabei ist auch auf die ökologische und landschaftliche Einbindung der Flächen, auf Kulturdenkmale und deren Umgebung und die Abstimmung mit den immissionsschutzbezogenen Aspekten zu achten. Ziffer 3.2.2 (G) Altstandorte und Altablagerungen sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen beachtet werden und wann immer möglicher einer geeigneten dauerhaften und unschädlichen Nachnutzung zugeführt werden.
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der VG Schwäbisch Hall	Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall ist zwischenzeitlich überholt und stellt für das Plangebiet bzw. die naturschutzfachlichen Belange keine relevanten Aussagen mehr zur Verfügung.
Schutzgebiete	Etwa 200 m Luftlinie südlich des Geltungsbereich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.27.075 „Nordteil der Limpurger Berge mit Abhängen und Geländeteilen zwischen Hessental und Sulzdorf“.
FFH- und Vogelschutzgebiete	Keine betroffen.
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 sind dies die Biotope Nr. 169251271337 „Quelltopf und Bachlauf östlich Sulzdorf“ und Nr. 169251271299 „Feuchtbiotop um Quelltopf südöstlich Sulzdorf“. Im Umgriff des Geltungsbereichs aber mit ausreichendem Abstand bestehen neben den genannten zudem die Biotope Nr. 169251270923 „Schlehenhecken am Bahndamm östlich Sulzdorf“ und Nr. 169251 270919 „Magerrasen II westlich Dörrenzimmern“. Südöstlich des Geltungsbereich befindet sich zudem die FFH-Flachlandmähwiese Nr. 6500012746115164 der Kategorie C. Ein Teil des Geltungsbe-

	reichs befindet sich im 1.000 m Suchraum des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte sowie als Kernfläche und Kernraum im Biotopverbund feuchter Standorte.
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz	Keine betroffen.

3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Vorbemerkungen	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 35 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 5, Seiten 39 - 42.	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Im Plangebiet selbst sowie unmittelbar angrenzend befinden sich verschiedene nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützte Biotope; direkt östlich angrenzend befindet sich der Rautwiesenbach mit gut ausgeprägtem Gehölzsaum entlang des Gewässerlaufes; als weiteres Strukturelement befindet sich unmittelbar östlich der bestehenden Gewerbehalle ein Feldgehölz auf einer Altablagerung; zwischen Rautwiesenbach und Feldgehölz werden die Flächen als Weide genutzt und ein Grasweg dient der Erschließung; sonstige Gehölze am Herdweg gepflanzt und eher siedlungstypisch ausgeprägt; Plangebiet wird bisher zu größeren Teilen gewerblich mit Lagerhallen und Hofflächen genutzt und ist entsprechend versiegelt oder teilversiegelten; von den versiegelten Hofflächen führt ein geschotterter Weg zum Löschteich nordöstlich; die Übergangsbereiche zwischen den Bebauungen sowie zwischen Bebauung und Außenbereich sind durch ruderalisierte Vegetation mit überwiegendem Grasanteil geprägt;	Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Aussagen in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung Matthias Wolf, welche dem Bebauungsplan als Anlage 4 beigefügt ist. Gehölzelemente entlang des Rautwiesenbachs sind als Biotope geschützt; in diese Bereiche wird durch die Planung ebenso wenig eingegriffen, wie in die geschützten Feuchtwiesenbereiche; das zentral gelegene Feldgehölz kann nicht erhalten werden; Brutvogelkartierung ergab hier gewisse Konflikte, die nur durch CEF-Maßnahmen kompensiert werden können; die vorhandenen Weide- und Wegeflächen sowie gepflanzte Gehölze bieten zwar gewisse Lebensräume, sind für seltene oder gefährdete Tierarten aber nicht essentiell; die bebauten und versiegelten Flächen des Plangebiets sind naturschutzfachlich nicht von Bedeutung; im Bereich der Böschungen und der Übergänge zwischen Bebauung und Gehölzen bestehen gewisse Habitatpotenziale für Reptilien und Amphibien sowie teilweise auch für Insekten; durch die Planung sind insbesondere Lebensräume von Zauneidechsen betroffen, die im Rahmen von CEF-Maßnahmen mit Umsiedlung der betroffenen Tiere in Ersatzhabitate außerhalb der

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt (Fortsetzung)		direkten Umgebung aber ausgeglichen werden können; Amphibien wären nur bei Eingriffen in den Löschwasserteich betroffen, was nicht geplant ist; für Insekten bestehen Ausweichmöglichkeiten; im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung konnten für alle weiteren Tiergruppen Konflikte ausgeschlossen werden; seltene oder gefährdete Pflanzenarten kommen nicht vor; Insgesamt mittlere bis hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes, artenschutzrechtliche Konflikte können nur durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungs- sowie CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.
Boden	Überwiegend schwere wasserstauende Tonböden (Pelosole und Pseudogleye aus Fließerden); Wertigkeit Bodenfunktionen: - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1 - Filter und Puffer: 3,5 im Plangebiet ist die Altablagerung Nr. 00650-002 „Küchenmöbelfabrik Schaffitzel“ bekannt.	Insgesamt mittlere Qualität des Bodens; hohe Vorbelastungen durch bereits versiegelte, teilversiegelte oder verdichtete Flächen sowie auch die intensive Nutzung durch die Landwirtschaft; alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt; Boden ist nicht vermehrbar; Bodeneingriffe auf maximal 0,56 ha Fläche geplant; zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung; insgesamt mittlere bis hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes.
Fläche	Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“; Überwiegender Teil der Flächen ist bereits gewerblich bebaut und versiegelt oder teilversiegelt oder anderweitig intensiv genutzt; Bewuchs mit Bäumen und Gehölzen in den Randbereich der bisherigen und der geplanten Bebauung im Gebiet; Bodengefüge insgesamt nur noch in einzelnen Teilbereichen natürlich.	Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich; die bereits versiegelten und bebauten Flächen des Gebiets sowie die intensiv genutzten und veränderten Flächen haben ihre Wertigkeit schon gänzlich oder teilweise verloren, eine Nutzungsänderung würde kaum weitere Beeinträchtigungen bedeuten; Freiflächen des Plangebiets werden teilweise als Weide

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Fläche (Fortsetzung)		bewirtschaftet wodurch eine gewisse Vorbelastung besteht; Bereiche entlang des Rautwiesenbachs sind derzeit noch unbelastet; alles in allem geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Fläche bei Erhalt der Bereiche am Rautwiesenbach; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Fläche sind nicht zu erwarten.
Wasser	*Oberflächenwasser* Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht direkt vorhanden, unmittelbar östlich verläuft aber der Rautwiesenbach als kleineres Fließgewässer mit Feuchtbereichen in seinem Quellgebiet südlich der Plangebietsflächen. Weiterhin dient der Rautwiesenbach als Vorfluter für angrenzende Drainagen. *Grundwasser* Untersuchungsraum gehört zur hydrogeologischen Einheit der sedimentierten Triasgesteine (Gipskeuper), die als Grundwassergeringleiter einzustufen sind, meist nur geringer Schichten- bzw. Sickerwasseranfall; relativ gute Filterwirkung des Bodens; bereits bestehende Versiegelungen im Bereich der Gebäude, Hofflächen und Wege; Verdichtungen durch landwirtschaftliche Tätigkeit.	Durch zusätzliche Neuversiegelungen erfolgt raschere Ableitung von Regenwasser; Vorbelastungen durch Versiegelung und Teilversiegelung sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet. Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist gering einzuschätzen, da ausreichende Deckschichten vorhanden sind; durch die Planung erhält das Grundwasser ggf. weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch lokal geringfügig sinken; wirksame Neuversiegelung für das Schutzgut Wasser liegt bei maximal 0,53 ha Fläche; insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes, Gesteinsformationen im Gebiet nur gering wasserdurchlässig, zudem bereits vorhandene Vorbelastungen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
Luft	Plangebiet befindet sich an einem leicht geneigten Hang auf der Hochebene zwischen Kocher und Bühler im Übergang zum Siedlungskörper von Sulzdorf und umgeben von Gehölzstrukturen; Durchlüftung des Plangebiets aufgrund der topografischen Situation und aufgrund der	Aufgrund der relativ freien Lage am Siedlungsrand mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des Reliefs der Landschaft ausreichende Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet; Luftleitbahnen bestehen durch Rautwiesenbach als kleinere Leitbahn für Sulzdorf;

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Luft (Fortsetzung)	Freiflächen im Gebiet sowie in der Umgebung insgesamt gut, bebaute Teile aber nur noch teilweise durchlüftet; Kaltluftleitbahn des Rautwiesenbaches für Sulzdorf bedingt siedlungsrelevant; Versiegelungen durch Baukörper und Hofflächen sorgen bereits für starke Vorbelastungen.	Bestehende Bebauung unterbricht den Luftabfluss zum Rautwiesenbach bereits teilweise; neue Versiegelung und Erweiterung der Baukörper werden zur teilweisen Abnahme der Kaltluftproduktion im Gebiet führen was gewisse Auswirkungen auf das Kleinklima haben wird; Kaltluftabfluss wird aufgrund angepasster Bauweise und Vorbelastungen aber nicht weiter beeinträchtigt; insgesamt ist eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegeben; zusätzliche Beeinträchtigungen wirken sich nicht erheblich aus.
Klima	Zur Lage siehe unter „Luft“; Durchschnittliche Jahrestemperatur 7,5 - 8°, Mittlere Temperatur im Jan. -0,5°, im Juli +17°, Durchschnittl. Niederschläge ca. 950 mm p.a;. Relief des Plangebiets ist eher flach ausgeprägt und durch Versiegelung bereits zu größeren Teilen belastet; Freiflächen des Gebiets aber ehr der östlichen Umgebung als Flächen für Kaltluftproduktion aufgrund der Geländeneigung und im Zusammenhang mit der Kaltluftleitbahn des Rautwiesenbachs für die kleinklimatische Situation in Sulzdorf und Umgebung relevant.	Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage im Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsraum; wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht betroffen, da ausreichende Freiflächen in der Umgebung vorhanden sind; insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes, aufgrund ausreichender Flächen in der Umgebung aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaftsbild und Naherholung	*Landschaftsbild* Das Plangebiet ist, ebenso wie die unmittelbare Umgebung bereits bebaut und im Gesamtzusammenhang als Gewerbegebiet südlich des Zentrums von Sulzdorf erkennbar; nach Osten hin gute Eingrünung durch bereits vorhandene Gehölzstrukturen; Landschaftsraum außerhalb der Ortslagen und des Gewerbegebietes durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt;	Geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung mit den vorgesehenen Kubaturen fügt sich insgesamt in den umgebenden Siedlungsbereich ein; Gehölzelemente des Rautwiesenbachs werden erhalten und dienen weiterhin als eingrünende Elemente am Siedlungsrand; mittels weiterer Maßnahmen zur Durchgrünung sowie zur Gestaltung der Außenteile der Gebäude wird das Landschaftsbild auch im Nahbereich nicht

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Landschaftsbild und Naherholung (Fortsetzung)	anthropogene Überformung der Landschaft ist bereits allgegenwärtig spürbar. *Naherholung* Plangebiet selbst wird nicht für Naherholung genutzt, da keine Infrastrukturen bestehen und die Flächen auch nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind; umgebendes Wegenetz wird teilweise für Breitensport, Spaziergänge oder den Reitsport genutzt.	wesentlich negativ beeinflusst; insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der Erhaltung der Eingrünenden Landschaftselemente auch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Wesentliche Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen sind nicht betroffen; das umgebende Wegenetz kann weiterhin uneingeschränkt genutzt werden; Insgesamt ist für das geplante Gebiet auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und der Eingliederung in die Umgebung eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegeben.
Menschen und seine Gesundheit	Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über bestehenden Herdweg und private Hofflächen; Gebiet ist bisher bereits zu weiten Teilen gewerblich genutzt und überprägt, übrigen Flächen sind landwirtschaftliche genutzt oder Gehölzbestände; nördlich, südlich und westlich grenzt ebenfalls gewerbliche Bebauung an.	Geringe Mehrbelastung an Verkehr und Lärm im Bereich der bestehenden Gewerbeareale der Umgebung; unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten; Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt, insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
Kultur und Sachgüter	Archäologischer Prüffall zum Verlauf der Schwäbisch Haller Landhege östlich angrenzend.	Flächen des Prüffalls werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
Wechselwirkungen	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich dem Verlust von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss in einem Verhältnis zueinander.	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
Sonstige	Die Flächen des Plangebiets liegen teilweise innerhalb eines 1.000 m-Suchraumes für Biotope mittlerer Standorte des Landesplans Biotopvernetzung.	Innerhalb der definierten Suchräume eignen sich Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in die genannten Biotope; diese Vorgabe kann in der Planung

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Sonstiges (Fortsetzung)		berücksichtigt werden; übergeordnete Planungsziele sind somit nicht betroffen.

4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Boden / Fläche		x	Eingriff in Boden auf ca. 0,56 ha
Wasser		x	Neuversiegelung auf ca. 0,53 ha
Luft		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Klima		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Landschaftsbild / Naherholung		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Mensch und seine Gesundheit		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Kultur- und Sachgüter		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Sonstige		x	Siehe unter Ziffer 3.0

5.0 MASSNAHMEN

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt anteilig 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 4, Seite 36 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 die Bewertung des Eingriffsausgleichs werden die Werte der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt und Boden /Fläche 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 im Plangebiet eine negative Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	-36.234 Punkte
Schutzgut Boden/Fläche	-45.602 Punkte
Schutzgut Wasser	-5.241 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	-1.268 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	+167 Punkte

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und

der Landschaftspflege rechnerisch für alle Schutzgüter zusammen ein Biotopwertpunktedefizit von ca. 88.100 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 ist für den weiteren Ausgleich insbesondere bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden / Fläche, Wasser und Klima / Luft eine ergänzende Maßnahme außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Diese Maßnahme befindet sich südlich des Weilers Neuhausen in der Gemeinde Oberrot, wo auch Maßnahmen für Zauneidechsen realisiert werden sollen, die in Kombination eine deutliche Aufwertung des Artenspektrums und der Lebensräume in diesem Bereich darstellen. Für das Defizit an Ökopunkten ist dabei die Umstellung einer intensiven Wiesenbewirtschaftung auf eine extensive Bewirtschaftung mit Initialansaat durch eine artenreiche Wiesenmischung vorgesehen. Durch die Erhöhung der Artenvielfalt sowie die Aufwertung des Landschaftsbildes in diesem Bereich können neue Ökopunkte generiert werden. Mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme E 1 (siehe Beschreibung unten bzw. im Textteil unter Ziffer 1.8.4 sowie in Tabelle 5, Seite 42) ergibt sich folgende Eingriffsausgleichsbilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	+41.766 Punkte
Schutzgut Boden	- 45.602 Punkte
Schutzgut Wasser	- 5.241 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	- 1.268 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	+9.917 Punkte

Dies ergibt zusammengefasst einen vollen Ausgleich der durch den Eingriff versursachten Defizite, so dass mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme rechnerisch kein Verlust an Ökopunkten mehr zu erwarten ist. Grundsätzlich wird mit diesen Maßnahmen ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz angestrebt, womit dann ein Vollausgleich des Planungseingriffs gewährleistet werden kann. 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	**Kurze Beschreibung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Pflanzen: ▪ Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig (Textteil Ziff. 1.10.3). ▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. 1.10.1, 1.10.2 und 4). ▪ Besondere Sorgfalt bei allen Baumaßnahmen im Bereich der geschützten Biotope (Textteil Ziff. 5.10). Tiere: ▪ Maßnahmen zur Herstellung neuer Habitate für Brutvögel sowie für Zauneidechsen (Textteil Ziff. 1.7, 1.8.5 und 1.10.1) ▪ Herstellung der Einfriedigungen mit ausreichendem Bodenabstand für Kleintiere wie Igel usw. (Textteil Ziff. 2.4.4). ▪ Herstellung der privaten und öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets mit insektenfreundlicher Beleuchtung (Textteil Ziff. 1.8.2). ▪ Zum Schutz vor Vogelschlag ist für großflächige Verglasungen entsprechendes Spezialglas zu verwenden (Textteil Ziff. 5.10). ▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in

	der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziff. 3.1). ▪ 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). Biologische Vielfalt: ▪ Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung (Textteil Ziff. 1.7, 1.10.1, 1.10.2 und 2.1.2). ▪ Erhalt der bestehenden hochwertigen Grünstrukturen der Umgebung durch Gewährleistung ausreichender Abstände (Lageplan).
Boden / Fläche	▪ Festsetzung der EFH-Höhe und Hofflächen, so dass ein Erdmassenausgleich im Baugebiet weitestgehend möglich ist (Textteil Ziff. 1.11 und Lageplan). ▪ Schutz und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet (Textteil Ziff. 1.8.1) ▪ Verpflichtung zur Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern im Bereich HB4 (Textteil Ziff. 2.1.2) ▪ Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. 5.4). ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. 5.4).
Wasser	Grund- und Oberflächenwasser: ▪ Herstellung von Anlagen zur Regenrückhaltung dezentral als privates Regenrückhaltebecken, als Zisterne oder als Dachbegrünung (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.5). ▪ Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Pufferung und gedrosselten Abfluss des Dachflächenwassers (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.5). ▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge bei öffentlichen und privaten Parkplatzflächen (Textteil Ziff. 2.3). ▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziff. 5.6).
Luft / Klima	Luft: ▪ Reduzierung der Schadstoffemissionen durch Nutzung regenerativer Energien, Gebäudestellungen usw. (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2). Klima: ▪ Angepasste Durchgrünung und landschaftliche Eingrünung des neuen Gewerbegebiets (Textteil Ziff. 1.10.1 und 1.10.2). ▪ Teilweise Erhalt bestehender Grünstrukturen (Textteil Ziff. 5.10). ▪ Reduzierung der versiegelten Flächen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet (Textteil Ziff. 2.1.2, 2.3 und Lageplan).
Landschaftsbild /Naherholung	▪ Gute landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Baum- und Gehölzpflanzungen, tw. Erhalt bestehender Gehölze (Textteil Ziff. 1.10.1 und 1.10.2 sowie 5.10). ▪ Gestaltungsvorschriften zu Dächern und Gebäuden 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).

	▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziff. 1.2.2).
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten.
Kultur- und Sachgüter	▪ Keine erforderlich.
Sonstige	▪ Keine erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen	
A 1	Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung – ▪ Die ausgewiesene Grünfläche dient einerseits der Schaffung neuer Lebensräume für Zauneidechsen und Brutvögel und andererseits der Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Gehölzstrukturen als Ortsrandeingrünung. Dabei sind am nördlichen, westlichen und östlichen Rand der Pflanzgebotsfläche standorttypische und für zweigbrütende Vögel geeignete Sträucher der Pflanzliste 3 auf einer Breite von jeweils mind. 5 m zu pflanzen. Diese sind gut zu durchmischen und mit einer entsprechenden Dichte innerhalb der Pflanzgebotsfläche zu setzen. Die restlichen Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Wiesen und Säume mit lockerer Oberbodenschicht anzulegen. Dazu ist eine Magerrasenmischung einzusäen und die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7). Innerhalb dieser extensiven Flächen sind Lesesteinhaufen, Totholz und Sand einzubringen, so dass sich neue Lebensräume für Zauneidechsen etablieren können (Textteil Ziff. 1.7 und 1.10.1).
E 1	Externe Ersatzmaßnahme Auf einer Teilfläche von ca. 9.750 m² des Flurstücks 47 der Flur 1 der Gemarkung Hausen der Gemeinde Oberrot ist die bestehende intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Dazu ist die Wiese, beispielsweise durch Striegeln, für eine initiale Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung auf mageren Standorten vorzubereiten. Anschließend ist die Aussaat mit der Saatgutmischung vorzunehmen und die Flächen sind dann nur noch extensiv zu pflegen (keine Düngung, Abfuhr des Mähguts, 2-malige Mahd, nicht vor dem 15.06.). Die Umsetzung der Maßnahme ist durch ein Monitoring zu prüfen (siehe Textteil Ziff. 1.8.4 und Anlage 6).
E 2	Externe Ersatzmaßnahme ▪ Zur Kompensation der Verluste von Revieren der Zauneidechse sind im Bereich der Flurstücke 46, 47, 50/1, 50/2, 70 und 74/4 der Flur 1 der Gemarkung Hausen der Gemeinde Oberrot auf insgesamt mind. 2.500 m² Fläche neue Habitate für Zauneidechsen anzulegen bzw. durch Pflegemaßnahmen herzustellen. Dabei sind entsprechend den Ausführung zum speziellen Artenschutz zur Umsiedlung der Zauneidechse neue Heckenstrukturen mit Totholzanteil zu pflanzen oder es sind bestehende Hecken durch Pflegeschnitte in ihrer Grenzlinie zu verlängern und durch Totholz oder Steinsatz strukturell aufzuwerten. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist zu gewährleisten und durch ein Monitoring zu prüfen (siehe Textteil Ziff. 1.8.5 und Anlage 7).

6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)
Ohne die Überplanung des Gebiets mit Festsetzung eines Gewerbegebiets würde die derzeit nur eingeschränkte Nutzung der Gewerbehalle weiterhin bestehen. Auch die landwirtschaftlich intensive Nutzung als Weideland würde gemäß den Pachtverträgen weitergehen. Die zunehmende Ruderalisierung der Vegetation, das Aufwachsen und sich Ausbreiten von Gestrüpp, insbesondere im Umgriff des bereits wild aufgewachsenen Feldgehölzes und der Übergangsbereiche zwischen den Nutzungen würde sich ebenfalls fortsetzen. Dies entspricht aber nicht dem Landschaftscharakter und würde die Flächen negativ beeinträchtigen. Ebenso wäre eine nur teilweise Nutzung der Gewerbehalle in heutiger Zeit auch kein naturschutzfachlich anzustrebender Zustand. Aufgrund der geringen Flächengröße ist derzeit, wie erwähnt, weder die Nachnutzung der Gewerbehalle interessant, noch ergibt sich für die Weideflächen eine andere sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung. Da hinter dem Vorhaben ein konkreter Investor steht, der hier vor Ort Arbeitsplätze erhalten und ggf. weitere Schaffen möchte ist die Ausweisung von Bauland dringend erforderlich. Daher existiert die Null-Variante in der Praxis ebenso wenig wie die Möglichkeit das Vorhaben an einem anderen Standort umzusetzen.

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Allgemein: Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt sind insbesondere durch den Wegfall des Feldgehölzes sowie der angrenzenden Böschungen und Übergangsbereiche zu den Weideflächen spürbare Verluste feststellbar. Weiterhein entfallen Weideflächen, Graswege und ruderalisierte Zwischenflächen, teilweise mit starker Verdichtung durch Befahrung, im Rahmen der Planung, die jedoch für die Fauna keine wesentliche Bedeutung haben. Auch die asphaltierten und überbauten Flächen spielen für Tiere nur eine sehr untergeordnete Rolle. Die Flora ist nur im Bereich der Gehölzbestände, die teilweise als Biotope geschützt sind, hochwertiger. Der Eingriff in diese Strukturen wird allerdings auf das geringst mögliche Maß reduziert und die Verluste werden an anderer Stelle durch strukturelle Aufwertungen ausgeglichen. Insgesamt können durch geeignete Maßnahmen dauerhafte erheblich negative Auswirkungen vermieden werden, da bedeutende Lebensräume oder Populationen von Tieren und Pflanzen erhalten bzw. an anderer Stelle neu geschaffen werden. Auch erheblich negative Auswirkungen bezüglich der Zerschneidung von Lebensräumen sind nicht zu erwarten, da ein Großteil der Grünstrukturen im Plangebiet sowie in der Umgebung erhalten wird und für betroffene Tierarten CEF-Maßnahmen ergriffen werden müssen. Das Kompensationsdefizit für dieses Schutzgut kann allerdings nur über gebietsexterne Maßnahmen in einen Kompensationsüberschuss umgewandelt werden, der dann schutzgutübergreifend für den Ausgleich der Defizite an anderer Stelle genutzt werden kann. Pflanzen: Die vorliegende Planung hat auf seltene Pflanzen und ihre Lebensräume keine wesentlich negativen Auswirkungen. Die Gehölzbestände werden so erhalten, dass die Artenvielfalt innerhalb dieser Strukturen insgesamt vielfältig bleibt bzw. durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zur Pflanzung von Laubgehölzen ergänzt wird. Die übrigen Flächen bieten bisher nur wenig Biodiversität und können durch die Anlage von extensiv genutzten Wiesen und Säumen sogar aufgewertet werden. Auswirkungen auf die Artenvielfalt

	oder komplexere ökosystemare Funktionen sind daher nicht zu erwarten. Tiere: Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Tierarten dauerhaft erheblich betroffen sind. Die nachgewiesenen Zauneidechsen müssen im Zuge der Artenschutzmaßnahmen aus ihrem derzeitigen Lebensraum gefangen und an anderer Stelle im Rahmen einer externen Kompensationsmaßnahme, wo neue Habitate angelegt werden, wieder angesiedelt werden. Die im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen Grünstrukturen werden zwar in weiten Teilen erhalten, dennoch müssen im Zuge der Erschließung Habitate von gehölzbrütenden Vögeln entfernt werden. Daher sind für den Verlust an Lebensräumen ausreichende Initialpflanzungen zur Neuanlage von Gehölzstrukturen als CEF-Maßnahmen vorzusehen. Da die bestehenden Habitatstrukturen für Säuger, Amphibien und Insekten bisher nur bedingt oder gar nicht geeignet sind, gibt es nur geringe oder gar keine Lebensraumverluste bei diesen Tierartengruppen. Durch den Erhalt der Strukturelemente der Umgebung, wie beispielsweise des Löschteichs, kann davon ausgegangen werden, dass im gesamträumlichen Zusammenhang keine gravierenden Auswirkungen auf diese Tierarten zu erwarten sind. Durch noch externe Ersatzmaßnahmen können zudem weitere Lebensräume für unterschiedliche Tierarten geschaffen bzw. aufgewertet werden. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind gravierende Auswirkungen auf die Tiere und ihren Lebensraum nicht zu erwarten. Biologische Vielfalt: Die biologische Vielfalt kann durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mittelfristig sehr wahrscheinlich erhalten bzw. in den Randbereichen sogar gefördert werden, da unter anderem Biotoptypen entwickelt werden sollen, die in der Umgebung bisher eher selten vorkommen. Hinzu kommt, dass im Plangebiet selbst nur wenige wertvollere Strukturen entfallen, größtenteils gehen landwirtschaftlich intensiv genutzte oder ruderalisierte Flächen verloren, deren Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht und im Hinblick auf die biologische Vielfalt eher mäßig ist. Bei entsprechender Pflege und Entwicklung können zusätzlich auch die zu erhaltenden Strukturen einen Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der biologischen Vielfalt leisten.
Boden / Fläche	Boden: Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird der Ober-(Mutter-)boden separat und für eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden. Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Gebäude und ihren Nebenflächen erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen, der zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes führt. Es ergeben sich Eingriffe in den Boden auf ca. 0,56 ha Fläche, wobei eine Neuversiegelung auf etwa 0,53 ha Fläche erfolgt. Durch die bereits erfolgten Bodeneingriffe im Bereich der Altablagerung sind neue Bodeneingriffe nur auf relativ geringen Flächen erforderlich. Da im Gebiet insgesamt schon gewisse Vorbelastungen durch Versiegelung und Verdichtung bestehen und die festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs diesen weiter reduzieren ergibt sich zwar ein Kompensationsdefizit

	für das Schutzgut, dieses schafft aber in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Fläche: Es gehen durch die Planung anteilig unbebaute Freiflächen verloren. Dieser Wertverlust des Schutzgutes Fläche könnte nur durch die Entsiegelung und Renaturierung anderer baulich genutzter Flächen annähernd gleichwertig ersetzt werden. Solche Flächen stehen im vorliegenden Fall nicht zur Verfügung. Da für größere Teile des Plangebiets aber bereits eine Vorbelastung durch Versiegelungen, Teilversiegelungen, Eingriffe in den Boden und Verdichtungen bestehen und das Vorhaben des Investors sehr konkret ist, müssen die Belange des Schutzgutes gegenüber dem öffentlichen Interesse zur Ausweisung von Bauland zurückgestellt werden. Ein zusätzlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.
Wasser	Grundwasser: Keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürfte. Der geologische Untergrund des Gipskeupers bedingt bereits im Bestand eine geringe Wasserdurchlässigkeit der Böden. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind im Rahmen der Bebauung der Grundstücke zu prüfen, um ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen. Oberflächenwasser: Durch die Planung ergibt sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 0,53 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 Regenrückhalteeinrichtungen gewährleistet. Durch die Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Reduzierung der versiegelten Flächen usw. kann der Eingriff minimiert werden. Im Zusammenhang mit den geologischen Verhältnissen und der geringen Versickerungsleistung des Bodens ergibt sich für dieses Schutzgut ein verhältnismäßig geringes Kompensationsdefizit.
Klima / Luft	Luft: Die mit der Nutzung des Gebiets zusammenhängenden Emissionen wie gewerbliche Abluft, Verkehr, Staub usw. rufen aufgrund der Nutzungsintensität im Zusammenhang mit der topographischen Situation und der Lage am Ortsrand von Sulzdorf keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervor. Dies insbesondere dadurch, dass das Gebiet aufgrund der Randlage nur unwesentlich vorbelastet und ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist. Klima: Eine Versiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienten stellt eine Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse dar. Diese Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Umgebung bzw. negative Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsgebiete sind aber nicht erheblich, da in der Umgebung noch ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, insbesondere durch die Durchgrünung und sehr gute Randeingrünung des Gebiets kann der Eingriff zudem abgemildert werden. Es verbleiben im Gebiet geringfügige Kompensationsdefizite, die nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter durch die positiven Auswirkungen

	der Planung auf andere Schutzgüter kompensiert werden können.
Landschaftsbild / Erholung	Landschaftsbild: Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen eine negative Wirkung dar, während die Überplanung von bestehender Bebauung in der Regel wenige oder gar keine negativen Auswirkungen hat. In der vorliegenden Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung berücksichtigt, da bereits größtenteils bebaute Flächen in Anspruch genommen werden, die eingrünenden und vernetzenden Strukturelemente der Umgebung zu großen Teilen erhalten werden und verschiedenen Vorgaben zur Kubatur und zur Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht werden. Die zukünftige Bebauung wird in Verbindung mit den Strukturelementen im umgebenden Landschaftsraum optisch gut eingebunden und die Erweiterung des Gewerbegebiets wird bereits von Beginn an im Landschaftsraum nur unwesentlich auffallen. Auch eine erhebliche Fernwirkung ist nicht gegeben. Durch die Ergänzung der Landschaftselemente und die konstruktiven und gestalterischen Vorgaben zu den Gebäuden wird das Vorhaben keine Kompensationsdefizite bei diesem Schutzgut hervorrufen. Naherholung: Durch das umgebende Wegenetz, welches in die offene und attraktive Landschaft vermittelt, wird der Planungsraum von den Bürgern für die Erholungsnutzung aufgesucht. Hierbei spielt vor allem eine unbebaute Landschaft mit weitem Ausblick eine wesentliche Rolle für die Erholungsfunktion. Da das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung aber bereits bebaut sind wird sich das Vorhaben nicht negativ auf diese Erholungsaspekte auswirken, da die Vorbelastungen bereits erheblich sind und die Erweiterung des Baukörpers keine unberührte Landschaft mehr betrifft. Daher sind negative Auswirkungen der Planung auf Freizeit und Erholung nicht zu erwarten, in der Umgebung verbleiben großzügige Freiflächen und attraktive Landschaftsräume, so dass der Eingriff insgesamt bereits ausgeglichen ist.
Mensch und seine Gesundheit	Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Lärm oder sonstigen Immissionen auch auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Durch die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen werden die Belange der Menschen berücksichtigt.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Erheblich negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden
Sonstige	Im Rahmen der Planung können Ausgleichsmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung sowie zu Schaffung neuer Lebensräume für Brutvögel und weitere Tierarten in einem 1.000 m Suchraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte geschaffen werden. Damit wird diesem übergeordneten Planungsziel Rechnung getragen.

7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem konkreten Vorhaben zur Nachnutzung und Erweiterung der bestehenden Gewerbehalle im Herdweg. Da dem Investor keine anderen Flächen für das Vorhaben zur Verfügung stehen, kann eine Realisierung an anderer Stelle von vorneherein ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die bereits bestehende Gewerbehalle und

die umgebende Nutzung, wäre die Realisierung an einem anderen Standort wahrscheinlich mit größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Somit besteht momentan keine Planungsalternative.

8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Daten- grundlagen	▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 2020 ▪ Digitales Orthophoto, Stand 2024 ▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Januar 2025 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken vom 03.07.2006 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des VG Schwäbisch Hall vom 19.11.2015 ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, „Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 171 Göppingen“, 1961 ▪ Bodenfunktionskarte, Geologisches Landesamt, 2007 ▪ Geologische Übersichtskarte Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 6824 Schwäbisch Hall von 1977 und Datenübersicht LGRB ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	▪ Bebauungsplan-Entwurf „Herdweg 29“ mit Lageplan, Textteil und Begründung mit Umweltbericht, LKP+ vom 13.02.2025 ▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP+ Mai 2019 ▪ Studie zum speziellen Artenschutz gem. §44 BNatSchG, Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung, Matthias Wolf, vom 12.04.2022 ▪ Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG Umsiedlung von Zauneidechsen, Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung, Matthias Wolf, vom 07.11.2023
Methodik	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. Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt. Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Landesanstalt für Umwelt,

	Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel ergänzend und im Hinblick auf die Rahmenbedingungen verbal-argumentativ durchgeführt.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitorings gemäß § 4c BauGB ist die Stadt verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln. Ferner ist sie dadurch in der Lage bei Bedarf zeitnah 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 Umweltauswirkungen bei den verschiedenen Schutzgütern ist hier insbesondere die Umsetzung der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen für die Erhaltung und Entwicklung der Gehölzbestande im Gebiet, zur Umwandlung der Weideflächen in extensive Magerwiesen sowie zur Schaffung von Zauneidechsenhabitaten und der Anlagen von Wiesenflächen, jeweils als externe Ersatzmaßnahme in der Gemeinde Oberrot zu prüfen. Gleichzeitig sind die Kohärenz der Qualität und des Umfangs der Lebensstätten der Zauneidechsen sowie die Maßnahmen für den Schutz und die Erhaltung des Bodens zu überprüfen.

Die Durchführung und Wirkung der CEF-Maßnahmen ist von der Stadt vor Beginn der Bauarbeiten und die gesonderte Lagerung des Oberbodens während der Bauzeit zu prüfen. Die weiteren Maßnahmen sind erstmalig spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Umsiedlung von Zauneidechsen und zur Wirkung der Gehölzpflanzungen sowie die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Weide- in Wiesenflächen zu prüfen. Ferner ist eine Prüfung der Funktionalität des geplanten Oberflächenwasserkonzeptes mit Regenrückhalteeinrichtungen und die Erhaltung der bestehenden Gehölzelemente erforderlich. Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Sulzdorf wichtige Fläche dar, da durch die Schaffung von attraktiven Gewerbebauflächen einerseits der Bestand an gewerblicher Bebauung aufgewertet und andererseits auch in eher ländlich geprägten Räumen wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen oder erhalten werden können. Die neu auszuweisende Plangebietsfläche hat eine Größe von ca. 2,53 ha, wobei davon 1,46 ha bereits als Siedlungsfläche mit Gewerbe genutzt werden. Die vorgesehenen Kubaturen der gewerblichen Hallen mit Einbeziehung und Weiterentwicklung der Bestandsbebauung entsprechend den Zielen einer landschaftsverträglichen Integration fügen sich mit den bestehenden und geplanten Grünstrukturen sowohl in die Landschaft, als auch in den bestehenden Siedlungsrand ein. Es ist aufgrund des Einzelvorhabens keine neue oder innere Erschließung erforderlich. Das bestehende Straßennetz muss nicht angepasst werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, ergeben sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter nicht. Dennoch wird durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust von Lebensräumen seltener und bedrohter Tierarten sowie der Bodenfunktionen ausgelöst, der zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht. Die Verschlechterungen der Bestandssituation müssen dabei durch weitgehende Maß-

nahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kompensiert bzw. im Vorfeld des Eingriffs als CEF-Maßnahmen ausgeglichen werden.

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

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Neuanlage von Regenrückhalteeinrichtungen.
- Festsetzung von Flächen zur Erhaltung und Entwicklung bestehender Biotope und zur Extensivierung angrenzender Flächen.
- Festsetzung von Maßnahmen zur Umsiedlung von Zauneidechsen außerhalb des Plangebiets an einen neuen Standort.
- Festsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Gestaltung und Kubatur der baulichen Anlagen.

Die entfallenden Lebensräume für Zauneidechsen sowie für diverse Brutvögel können durch Maßnahmen zur Schaffung neuer Lebensräume insgesamt so ausgeglichen werden, dass die lokalen Populationen nicht nachhaltig geschädigt werden. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch die möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden, muss insgesamt aber schutzgutübergreifend durch interne und externe Maßnahmen kompensiert werden. Die ebenfalls nur wenig erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Naherholung, Mensch und seine Gesundheit, Wechselwirkungen und der regionalplanerischen Ziele können durch die Maßnahmen zur Schaffung bzw. Ergänzung von Landschaftselementen mit neuen Möglichkeiten zur Herstellung einer Biotopvernetzung zukünftig weitestgehend ausgeglichen werden. Wesentliche negative Umweltauswirkungen werden insbesondere durch die Festsetzung der externen Ersatzmaßnahmen nicht stattfinden. Mit den noch abzustimmenden Maßnahmen wird ein vollständiger rechnerischer Ausgleich angestrebt. Dazu ist insbesondere das vorgesehene Monitoring-Konzept zur Prüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffe in Natur und Umwelt durch die geplante Ausweisung von Gewerbegebietsflächen keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. sind nicht ganz auszugleichende Umweltbelange gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Schaffung von Gewerbeflächen, zur Sicherung und Entwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen, zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II. 5.0, Seite 27 bis 30 dieser Begründung mit Umweltbericht.

TABELLEN

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

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

[1)] *Ausgleich berücksichtigt*

Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole

negative Auswirkungen		positive Auswirkungen	
sehr hoch	- 5		
hoch	- 4	bedingt positiv	+
mittel	- 3	positiv	++
gering	- 2	sehr positiv	+++
sehr gering	- 1		

Für das Vorhaben ist durch die Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einem Vollausgleich zu rechnen. Das Vorhaben ist daher als umweltverträglich zu bewerten.

11.2 TABELLE 2: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG – SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE / BIOLOGISCHE VIELFALT

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	Fläche	ÖP	Biotopwert	Fläche	ÖP
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.	Bestand	m²	Bestand	Planung	m²	Planung
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.0		**Bestand**												
1.1		Bestehende Gewerbegebietsflächen (14.585 m²)												
1.1.1	33.80	*Zierrasen*		0			4	12	4	350	1400			
1.1.2	35.64	*Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation*		0	0	8	11	15	11	1109	12199			
1.1.3	42.20	*Gebüsch mittlerer Standorte*		0	0	9	16	27	16	76	1216			
1.1.4	60.10	*Von Bauwerken bestandene Fläche*					1		1	6853	6853			
1.1.5	60.21	*Völlig versiegelte Straße oder Platz*					1		1	6197	6197			
1.2		Außenbereichsflächen (10.711 m²)												
1.2.1	33.63	*Intensivweide*					6		6	5646	33876			
1.2.2	35.11	*Nitrophytische Saumvegetation*		0	0	10	12	21	12	282	3384			
1.2.3	35.64	*Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation*		0	0	8	11	15	11	677	7447			
1.2.4	41.10	*Feldgehölze*		0	0	10	17	27	17	3105	52785			
1.2.5	60.23	*Weg o.Platz m.wassergeb.Decke,Kies o.Schotter*		0			2	4	2	145	290			
1.2.6	60.25	*Grasweg*					6		6	803	4818			
2.0		**Planung**												
2.1		Geplante Gewerbegebietsflächen (23.145 m²)												
2.1.1	45.10-30a	*Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 12 St à 96 cm*		0	0	4	8					8	1152	9216
2.1.2	60.10	*Von Bauwerken bestandene Fläche (70%)*					1					1	16202	16202
2.1.3	60.21	*Völlig versiegelte Straße oder Platz (10%)*					1					1	2314	2314
2.1.4	60.60	*Garten (20%)*					6					6	4629	27774
2.1.5		*Dachbegrünung*			0	1	4					4	305	1220
2.2		Grün- und Ausgleichsflächen (2.151 m²)												
2.2.1	33.43	*Magerwiese mittlerer Standorte*		0	0	12	21	27				21	729	15309
2.2.2	35.12	*Mesophytische Saumvegetation*		0	0	11	19	25				19	606	11514
2.2.3	41.10	*Feldgehölze*		0	0	10	14	17				14	763	10682
		Summe								25.243	**130.465**		25.243	**94.231**

* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!

Bilanzwert Bestand	**130.465**	**ÖP**
Bilanzwert Planung	**94.231**	**ÖP**
Differenz	**-36.234**	**ÖP**

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 (Wertstufe x 4 x Fläche)	
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung					
		vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher
1.0	**Bestand**																
1.1	Best. Gewerbegeiet																
1.1.1	versiegelt	13.050	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
1.1.2	Gehölze	76	0	2	0	1	0	3,5	0	0	0			2,167	0,000	659	0
1.1.3	Wiese + Ruderalvegetation	1.459	0	1,5	0	1	0	3,5	0	0	0			2,000	0,000	11.672	0
1.2	Außenbereich																
1.2.1	Weide + Ruderalvegetation	6.323	0	1,5	0	1	0	3,5	0	0	0			2,000	0,000	50.584	0
1.2.2	Feldgehölz + Saum	3.387	0	2	0	1	0	3,5	0	0	0			2,167	0,000	29.354	0
1.2.3	Grasweg	803	0	1	0	1	0	3,5	0	0	0			1,833	0,000	5.889	0
1.2.4	teilversiegelt	145	0	0	0	1	0	1	0	0	0			0,667	0,000	387	0
2.0	**Planung**																
2.1	Gepl. Gewerbegebiet																
2.1.1	versiegelt	0	18.211	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.1.2	teilversiegelt	0	305	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	813
2.1.3	Garten	0	4.629	0	1,5	0	1	0	3	0	0			0,000	1,833	0	33.946
2.2	Gepl Grünflächen																
2.2.1	Gehölze	0	763	0	2	0	1	0	3,5	0	0			0,000	2,167	0	6.613
2.2.2	Wiesen und Saumvegetation	0	1.335	0	2	0	1	0	3,5	0	0			0,000	2,167	0	11.570
	Gesamtwert	**25.243**	**25.243**													**98.544**	**52.942**
	Differenz															**-45.602 ÖP**	

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 WASSER, KLIMA / LUFT, LANDSCHAFTSBILD / NAHERHOLUNG

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
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
B	4		0	0		0	0		0	0		0	0	Feldgehölze	3.105	12.420	Feldgehölze	763	3.052	besondere
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
bc	3,5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	allgemeine
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
C	3		0	0		0	0	Außenbereichsfl.	10.658	31.974	Grün- und Ausgl.fl	2.098	6.294		0	0	Magerwiese und	1.335	4.005	allgemeine
			0	0		0	0	gering geneigt	0	0	gering geneigt	0	0		0	0	Saumvegetation	0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
cd	2,5		0	0		0	0		0	0		0	0	Weideflächen	7.553	18.883		0	0	allgemeine
			0	0		0	0		0	0		0	0	und Wege	0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
D	2	Gipskeuper	12.048	24.096	Gipskeuper	6.727	13.454		0	0	Gepl. Siedlung	23.145	46.290		0	0	Gepl. Gew.gebiet	23.145	46.290	geringe
			0	0		0	0		0	0	durchgrünt	0	0		0	0	durchgrünt	0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
de	1,5	teilversiegelte Fl.	145	218	teilversiegelte Fl.	305	458	Best. Siedlung	14.585	21.878		0	0	Best. Siedlung	14.585	21.878		0	0	geringe
			0	0		0	0	gering durchgrünt	0	0		0	0	gering durchgrünt	0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
E	1	versiegelt	13.050	13.050	versiegelt	18.211	18.211		0	0		0	0		0	0		0	0	geringe
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
Fläche/Wert			25.243	37.364		25.243	32.123		25.243	53.852		25.243	52.584		25.243	53.180		25.243	53.347	
Kompensation		Defizit / Überschuss -5.241 ÖP						Defizit / Überschuss -1.268 ÖP						Defizit / Überschuss 167 ÖP						

Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotope	**Defizit / Überschuss**	**-36234 Ökopunkte**
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden	**Defizit / Überschuss**	**-45602 Ökopunkte**

ERSATZMASSNAHME E1

Umwandlung einer Intensiwiese in eine artenreiche Magerwiese
Fläche ca. 9.750 m²
Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft]

Schutzgut	Bewertung vorher			Bewertung nachher			Bemerkungen	Kompensationswert
	Fläche	Typ	ÖP	Fläche	Typ	ÖP		
Pflanzen und Tiere	9.750 m²	33.41	13	9.750 m²	33.43	21		**78.000 ÖP**
								0 ÖP
Boden	0 m²		2,666	0 m²		3,000		**0 ÖP**
Wasser	0 m²	Stufe D	2	0 m²	(Stufe C)	3		**0 ÖP**
Klima / Luft	0 m²	Stufe C	3	0 m²	(Stufe B)	4		**0 ÖP**
Landschaftsbild / Erholung	9.750 m²	Stufe C	3	9.750 m²	(Stufe B)	4	pauschal + 1 Stufe	**9.750 ÖP**

GESAMTZUSAMMENSTELLUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Schutzgut	Planexterner Kompensationsbedarf	Maßnahmen	Gesamtergebnis / Gesamtbilanz
Pflanzen und Tiere	-36.234 ÖP	78.000 ÖP	**41.766 ÖP**
Boden	-45.602 ÖP	0 ÖP	**-45.602 ÖP**
Wasser	-5.241 ÖP	0 ÖP	**-5.241 ÖP**
Klima / Luft	-1.268 ÖP	0 ÖP	**-1.268 ÖP**
Landschaftsbild / Erholung	167 ÖP	9.750 ÖP	**9.917 ÖP**