Stadt Wildberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“

Umweltbericht

Satzungsbeschluss

Stand 08.02.2024

Satzungsbeschluss

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Anlass und Ziel der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.
Für die kommunale Bauleitplanung schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhalte und Handlungsanweisungen in der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 Abs. 4 und § 2a) vorgegeben sind.

Die Stadt Wildberg verfolgt seit Jahren das Ziel, für gewerbliche Bestandsbetriebe entsprechend deren betrieblichen Entwicklungsbedürfnissen räumliche Entwicklungsperspektiven zu schaffen. Dahinter steht das Ziel, die bestehenden Arbeitsplätze und Wirtschaftsstrukturen zu sichern und damit einen sozialen wie auch ökonomischen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten.

Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung am Standort Untersulzer Brühl im Stadtteil Sulz a.E. ist die Bestandssituation der Firma Köhler, welche als dynamisches und weiter expandierendes Unternehmen derzeit über keine weitergehenden räumlichen Entwicklungsoptionen mehr verfügt und gleichzeitig in einer Gemengelage mit den angrenzenden städtebaulichen Strukturen gelegen ist.

Im Zuge der Erforderlichkeit der Bauleitplanung wurde eine grundsätzliche Verlagerung des Betriebsstandortes als Vermeidungsalternative durch die Firma Köhler geprüft. Festzustellen ist hier, dass unabhängig von dem Fehlen vorhandener alternativer Standortoptionen auf der Westseite der Nagold (für die Firma Köhler aufgrund Ihrer Betriebsausrichtung bedeutsam) ganz grundsätzlich eine solche Verlagerung mit einem Volumen von 5-7 Mio. EUR wirtschaftlich für den Betrieb aktuell und auch in den nächsten Jahren nicht darstellbar wäre und den Betriebsbestand gefährden würde. Der eigentliche Flächenbedarf der Firma Köhler resultiert einerseits aus dem dringenden Bedarf nach gewerblichen Lagerflächen, welche bislang teilweise betriebsextern vorhanden sind. Die Rückführung an den Betriebsstandort soll hier einen reibungsloseren Ablauf gewährleisten und ist auch aufgrund des kurzfristig endenden Pachtverhältnisses der externen Lagerflächen und fehlender Alternativen dringend geboten. Darüber hinaus besteht ein mittelfristiger Bedarf für eine weitere bauliche Entwicklung westlich des Agenbachs zu Erweiterung der in den bestehenden Hallen befindlichen betrieblichen Abläufe. Im weiteren Zusammenhang sollen am Westrand in Fortführung der bestehenden Schuppen weitere Schuppengebäude entwickelt werden, die nicht der Firma Köhler zugehörig sein werden, sondern als Ersatz für Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen (im Gebiet bereits vorhandene Lagerflächen und angrenzende Grundstücke) dienen sollen.

Als Ziel der Bauleitplanung soll der Firma Köhler eine langfristige Entwicklungsperspektive am heutigen Betriebsstandort gegeben und die bislang sukzessiv ablaufende Betriebsentwicklung in ein betriebliches Gesamtentwicklungskonzept in einem städtebaulichen Gesamt-

Satzungsbeschluss

rahmen verbunden mit einem für die Wohnnachbarschaft verträglichen Erschließungskonzept überführt werden. In diesem Zusammenhang soll entlang der Wettegasse eine mittelfristige bauliche Entwicklung erfolgen, um die ehemals vorhandene räumliche beidseitige Kante entlang der Wettegasse wieder herzustellen und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zu Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist einerseits die Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften und andererseits der Änderung des Flächennutzungsplans an diesem Standort erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.

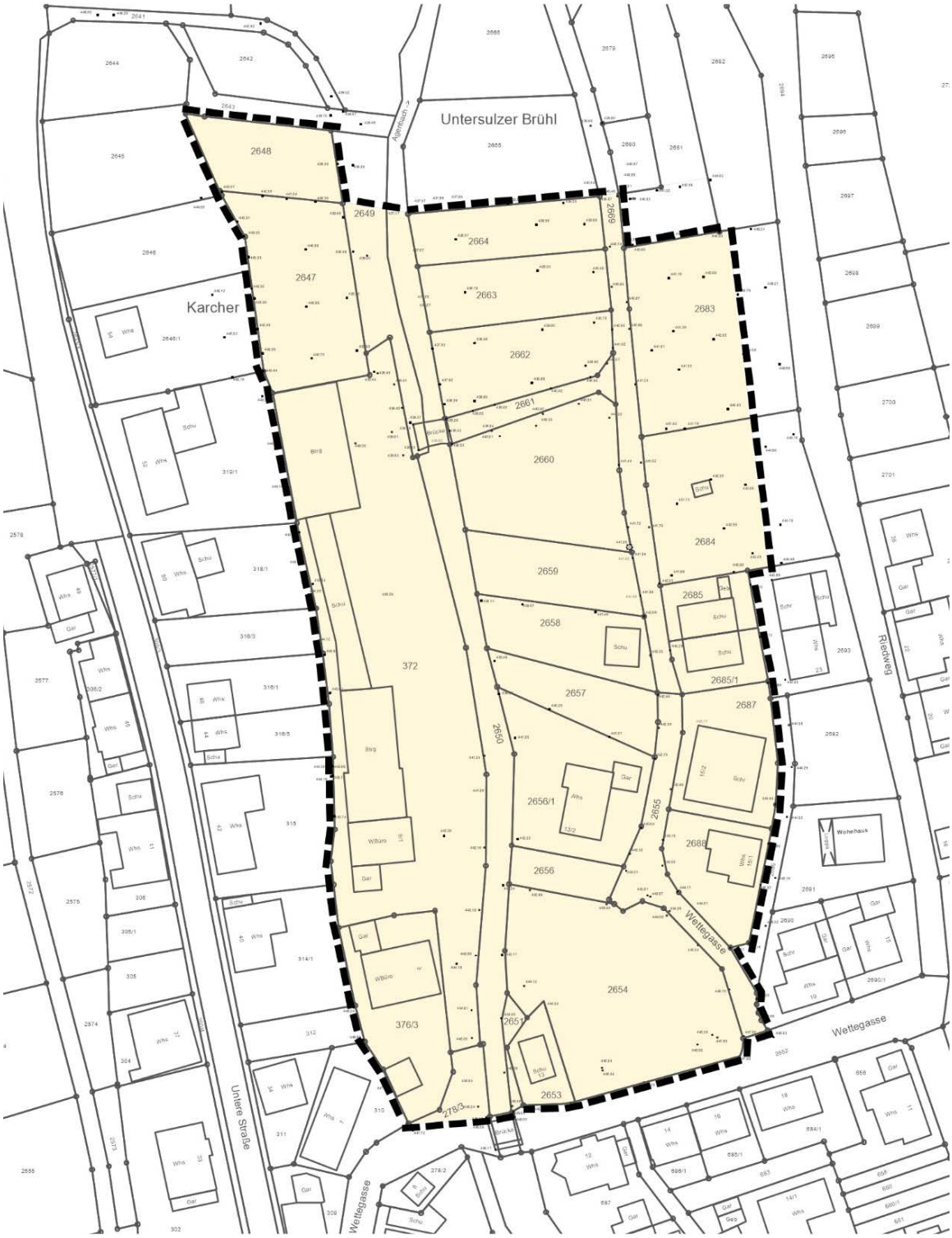
Lage des Plangebiets

Der Plangeltungsbereich liegt am Nordrand des Stadtteils Sulz a. E.:
- wird im Süden durch den Verlauf der Wettegasse (Flst. 2652) begrenzt,
- im Westen durch den westlichen Grenzverlauf der gewerblichen Flächen der Firma Köhler in der Hanglage zu den Grundstücken an der Unteren Straße,
- im Norden durch die angrenzenden Flst. 2643, 2665, 2681 und 2682, sowie Teilflächen der Flst. 2649, 2650 und 2669
- im Osten durchquert der Grenzverlauf die Grundstücke 2683 und 2684 in Nord-Süd-Richtung; im Anschluss wird der Geltungsbereich begrenzt durch das Flst. 2693, den Weg Flst. 2689 sowie das Flst. 2690.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2,18 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Wildberg-Sulz a. E.:
278/3, 372, 376/3, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2653, 2654, 2655, 2656, 2656/1, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2669, 2683, 2684, 2685, 2685/1, 2687 und 2688.

Satzungsbeschluss

Abb.: Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)



Art und Umfang des Vorhabens

Ziele des Bebauungsplans sind die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs in einem städtebaulichen Gesamtrahmen verbunden mit einem für die Wohnnachbarschaft verträglichen Erschließungskonzept sowie die Entwicklung landwirtschaftlicher Schuppengebäude. Der Bebauungsplan setzt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE), ein Mischgebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung landwirtschaftliche Schuppenanlage fest. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke und zusammen mit der Lage des Baufensters eine Bebauung, die auch darauf ausgerichtet ist, die durch die Baugebiets-entwicklung entstehende räumliche Entwicklungsoption effizient und flächensparend auszunutzen.

Die Erschließung erfolgt zum einen direkt über die Wettegasse, zum anderen wird die verlängerte Wettegasse basierend auf einer begleitend erarbeiteten Erschließungsplanung bis auf Höhe der heutigen Zufahrt zu den Betriebs- und Lagerflächen der Firma Köhler ausgebaut, um den Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Weiter nach Norden fortführend (Radwegeverbindung / Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flurstücken) bleibt die Ausbaubreite unverändert.

Die Erschließung der Firma Köhler ist in einem Ringverkehr vorgesehen, im dessen im Regelfall über die heutige Betriebszufahrt an der Wettegasse zugefahren, der Agenbach gequert und über die verlängerte und wie oben beschrieben zum Ausbau vorgesehene verlängerte Wettegasse ausgefahren wird.
Auf die bestehende fußläufige Anbindung nach Norden in Richtung des Alten Friedhofes wird verzichtet, wodurch die Gemengelage zwischen betrieblichem Verkehr und öffentlichem Fußweg aufgelöst wird.

Die Freiflächen entlang des Agenbaches werden grünordnerisch gesichert und weiterentwickelt. In diesem Rahmen ist auf der Ostseite des Agenbaches ein Gewässerrandstreifen mit 5,0 m Breite ab Böschungsoberkante festgesetzt, welcher in weiten Teilen heute schon vorhanden ist. In Abstimmung mit der Firma Köhler wird zudem auch auf der Westseite zu Lasten der heutigen Betriebsfreiflächen und Stellplatzflächen ein ebenfalls 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen auf der Westseite kann dabei nach Süden bis auf Höhe des Betriebsgebäude Wettegasse 9 geführt werden, weiter nach Süden ist die Umsetzung eines Gewässerrandstreifens aufgrund der Zwangspunkte in der Zufahrt und Erschließung der Firma Köhler nicht möglich.

Der Gewässerrandstreifen soll dabei als ein durchlaufender Gehölzbestand entlang des Agenbaches mit dem Ziel eines vernetzenden Elements und möglichst mit Qualifizierung des Gewässers entwickelt werden. Eine Ausnahme bilden die vorhandenen Leitungstrassen auf der West- und z.T. auch Ostseite des Agenbaches, welche mit Leitungsrechten belegt wurden und in der Gestaltung / Bepflanzung des Gewässerrandstreifens zu berücksichtigen sind.

Am Nord- und Ostrand des Plangebietes sind weitere private Grünflächen vorgesehen mit dem Ziel, hier die grünordnerische Einbindung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und dem FFH-Gebiet zu gewährleisten.

Im Bereich des Lagerplatzes auf der Ostseite des Agenbaches ist zur verlängerten Wettegasse hin ebenfalls eine grünordnerische Einbindung vorgesehen, ebenso sind im Vorfeld der landwirtschaftlichen Schuppen vier hochstämmige Einzelgehölze im Vorfeld der Schuppen zum räumlichen Flankieren des Straßenraums vorgesehen.

Satzungsbeschluss

Im Hinblick auf vorhandene Leitungstrassen verlaufen unterirdisch durch das Plangebiet Mittel- und Hochdruckgasleitungen der Netze BW im nordöstlichen Randbereich: Stromversorgungsleitungen der Netze BW im westlichen Verlauf zum Agenbach Regenwasser- und Schmutzwassersammler der Stadt Wildberg im Zulauf aus den angrenzenden Siedlungsflächen auf die Hauptsammler entlang des Verlaufs des Agenbaches

Diese stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung jedoch nicht im Weg und werden auf privaten Grundstücken mit entsprechend zu belastenden Leitungsrechten belegt.

Im Nördlichen Bereich des Plangebietes liegt auf der Westseite des Agenbaches zudem ein größerer unterirdischer Stauraumkanal. Für die genannten Leitungen sind im Bereich privater Grundstücke entsprechende Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

Für die Erschließung des Plangebietes liegt von Seiten des Büros Gauss Ingenieurtechnik eine Konzeption vor, welche folgende Maßnahmenbausteine vorsieht:

Entwässerung des Plangebietes

Für die Bestandsflächen westlich des Agenbachs (Büro- und Betriebsgebäude Fa. Köhler) erfolgt die Ableitung von verunreinigtem Niederschlagswasser zusammen mit Schmutzwasser über den vorhandenen Mischwasser-Kanal/Stauraum „RÜB I – Alter Friedhof“.

Mit den Erweiterungsflächen nach Norden (Flst. 2647) können Dachflächenwässer über die angrenzende Ableitungsmulde aus den Gewannen „Jägerstal“/ „Neue Wiesen“ abgeleitet werden.

Für die Flächen östlich des Agenbachs (Erweiterungsflächen) sieht das Konzept eine differenzierte Ableitung von Niederschlagswasser, abhängig vom Verschmutzungspotential vor. Abflüsse von tendenziell höher belasteten Flächen, wie Verkehrs- und Lagerflächen, werden entweder mittels Maßnahmen zum Erstverwurf (Schmutzfangzellen) teilbehandelt oder – sofern hydraulisch möglich – über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet.

In nachstehender Aufstellung sind die verschiedenen Abwasserarten mit der jeweiligen Ableitungsrichtung aufgelistet:
Die beiden Bestandsgebäude Wettegasse 13/2 und 15/1), welche derzeit noch keinen Kanalanschluss haben, werden im Zuge der Erschließung an die Ortskanalisation angeschlossen.
Schmutzwasser (häuslich): Anschluss an Mischwasser-Kanalisation
Dachflächenwasser (Schuppenanlage, Bestandsgebäude), ca. 0,23 ha: Ableitung über gepl. Regenwasser-Kanal in Agenbach
Hof-/Lagerflächenwasser (ca. 0,52 ha): Bestehende Schmutzfangzelle (Die Oberflächen der Lagerflächenerweiterung werden nach Planung der Firma Köhler an die bestehende Schmutzfangzelle angeschlossen. Die Schmutzfangzelle besteht bereits und ist auf dem Weg vor der Brücke eingebaut.)
Straßenflächenwasser (ca. 0,09 ha): Mischwasserkanalisation

Löschwasserbereitstellung:

Die geforderte Löschwassermenge kann über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Hierzu wird eine Stichleitung DN100 in die Erschließungsstraße eingelegt und auf Höhe von Flst. 2685 ein Hydrantenschacht gesetzt.

Satzungsbeschluss

Starkregenvorsorge / Außengebietsentwässerung:

Von Osten her fallen theoretisch knapp 1,8 Hektar Außengebietsfläche auf die ausgewiesene Schuppenanlage ein. Ein Großteil dieser Fläche besteht jedoch aus Wald- und Streuobst¬wiesenflächen, zudem liegt hier der örtliche Friedhof, weshalb oberflächige Abflüsse aus diesem Bereich nicht zu erwarten sind.
Der geplante Ausbau der Seitenstraße „Wettegasse“ als Erschließungsstich sieht ein stetiges Längsgefälle von mindestens 1,7% nach Norden vor. Hierdurch können oberflächennahe Abflüsse aus lokalen Starkregenereignissen schadlos durch das Plangebiet abgeleitet werden.

Die Lagerflächen werden mit einer Randeinfassung mit entsprechendem Anschlag ausgeführt, so dass das Niederschlagswasser aus „normalen“ Regenereignissen über Einläufe gefasst und der Schmutzfangzelle zugeführt werden kann.
Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind daraus aufbauend zur Vermeidung einer Belastung des Agenbaches Vorkehrungen für den Fall von Starkregenereignissen zu treffen. Gleichermaßen ist dafür Sorge zu tragen, dass anfallendes Löschwasser nicht ohne Vorreinigung in den Gewässerverlauf des Agenbaches gelangen kann.

Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Der Bauleitplan als geplantes Vorhaben beansprucht folgende Flächenquantitäten:

Gesamtplangebietsfläche	ca. 2,18 ha
davon…	
Gewerbegebiet	ca. 0,83 ha (ca. 38 %)
Mischgebiet	ca. 0,66 ha (ca. 30 %)
Sondergebiet	ca. 0,13 ha (ca. 6 %)
Grünflächen und Verlauf Agenbach	ca. 0,45 ha (ca. 21 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha (ca. 5 %)
Versorgungsfläche	ca. 0,003 ha (ca. 0,1 %)

Satzungsbeschluss

2. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes – Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu §´2 (4) und § 2a BauGB)

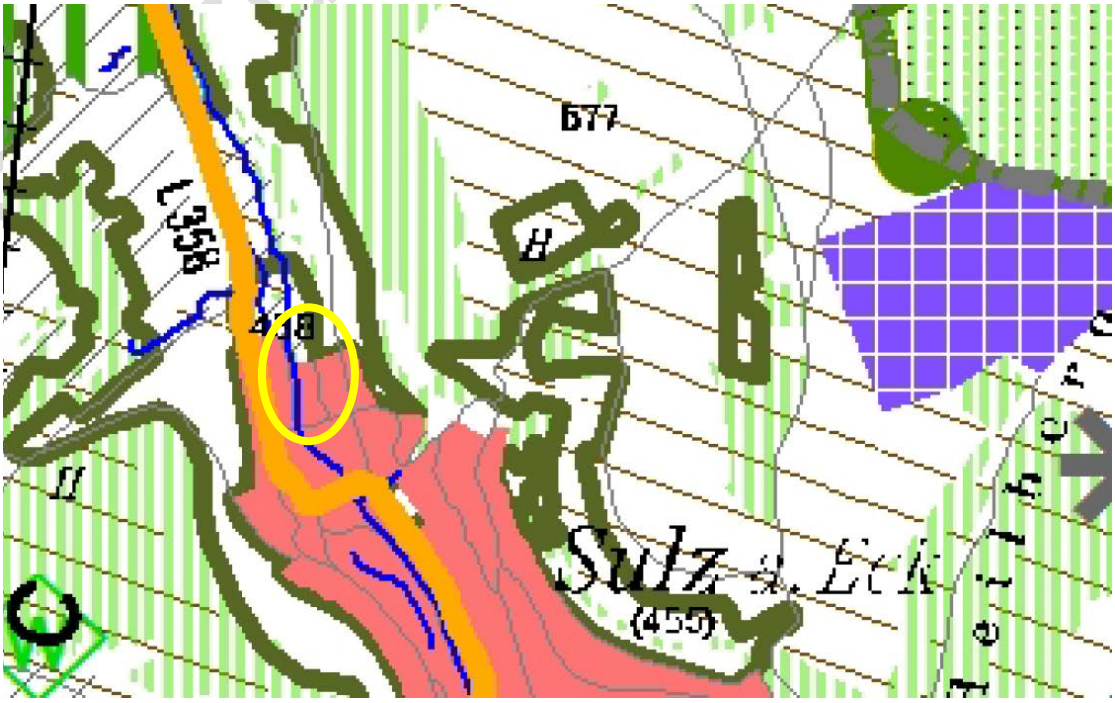
Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 definiert in Plansatz 5.1.2:
„Als Bestandteile zur Entwicklung eines ökologisch wirksamen großräumigen Freiraumverbunds werden folgende überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume festgelegt:
– Gebiete, die Teil des künftigen europaweiten, kohärenten Schutzgebietsnetzes "NATURA 2000" sind, …“
In den Teilflächen des Plangebiets, die im FFH-Gebiet liegen (vgl. Kapitel Schutzgebietskulissen) ist gemäß Plansatz 5.1.2.1 Z „*die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern. Planungen und Maßnahmen, die diese Landschaftsräume erheblich beeinträchtigen, sollen unterbleiben oder, soweit unvermeidbar, ausgeglichen werden.“*
Für die Prüfung der Betroffenheit und Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Calwer Heckengäu“ liegt ein Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Frei-burg, Stand 14.03.2023) vor. Im Zuge des Fachgutachtens wird eine Schadensbegrenzungsmaßnahme für den Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiese) auf einer Teilfläche des Flst. 2903 definiert.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Der am 21.03.2005 verbindlich gewordene Regionalplan Nordschwarzwald 2015 weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet des Bebauungsplans bereits im südlichen Teil als bestehende Siedlungsfläche aus, nördlich angrenzend ist die Abgrenzung des FFH-Gebietes und entlang des Agenbachs eine Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftspflege (von der Verbindlichkeit ausgenommen) dargestellt.

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle: RV Nordschwarzwald)



Satzungsbeschluss

Landschaftsrahmenplan Regionalverband Nordschwarzwald 2017

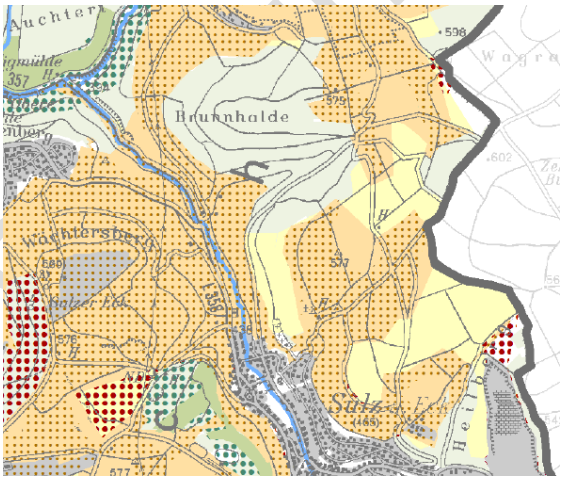
Der Landschaftsrahmenplan ist ein rechtlich unverbindlicher Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf regionaler Ebene. Er zeigt die Ziele und regionalen Schwerpunkte für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Region auf und gibt Hinweise zu ihrer Umsetzung.

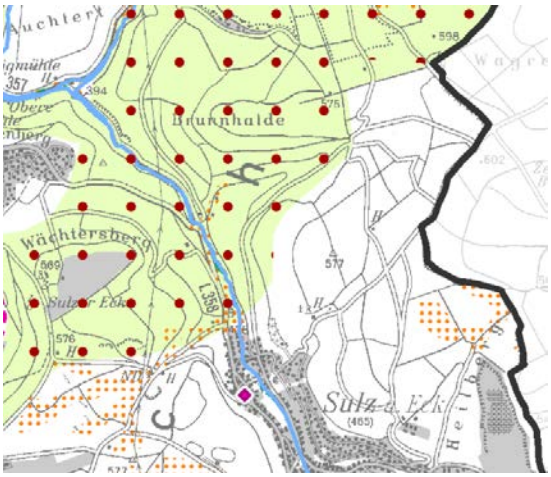
Im Ziel- und Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplanes des Regionalverbands Nordschwarzwald liegt das Plangebiet in einem regional bedeutsamen landwirtschaftlichen Gunstraum. Es handelt sich innerhalb des Plangebiets jedoch um kleinteilige und für die Landwirtschaft schwer nutzbare Flächenzuschnitte, die nicht ackerbaulich bewirtschaftet werden, sondern mit Ausnahme des Flst. 2648 als Grünland der Weidenutzung unterliegen.

Das Plangebiet liegt zudem im Randbereich der Ziele zur Erhaltung und Weiterentwicklung
- der wertvollen Lebensraumkomplexe des Offenlandes für die Biodiversität,
- von Wäldern mit wichtigen Vernetzungsfunktionen,
- der Landschaften mit hohen Erlebnisqualitäten für die extensive Erholungsnutzung
- und von Landschaften mit besonderer Eigenart.

Festzustellen ist, dass die hochwertigen, mit Schutzgebieten (FFH-Gebiet) belegten und auch für den Biotopverbund zusammenhängend wertgebenden Bereiche, sowie auch Waldflächen nördlich außerhalb des Plangebiets liegen. Zu berücksichtigen ist im Hinblick auf das Angrenzen an hochwertige Strukturen ferner, dass es sich bei der Planung um eine erforderliche Weiterentwicklung eines Bestandsbetriebes handelt, welcher als Gesamtbetrieb ökonomisch in Summe standörtlich nicht zu verlagern ist. Bereits durch den Bestandsbetrieb bestehen dabei Vorprägungen auf die Aue des Agenbaches. Alternative Entwicklungsoptionen bestehen vor dem Hintergrund der Lage zu Schutzgebietskulissen, aber auch zu angrenzenden Bestandsnutzungen und der vorhandenen Topografie nicht.

Abb.: Landschaftsrahmenplan Regionalverband Nordschwarzwald 2017, Ziel- und Entwicklungskonzept (Ausschnitte, Quelle: RV Nordschwarzwald)





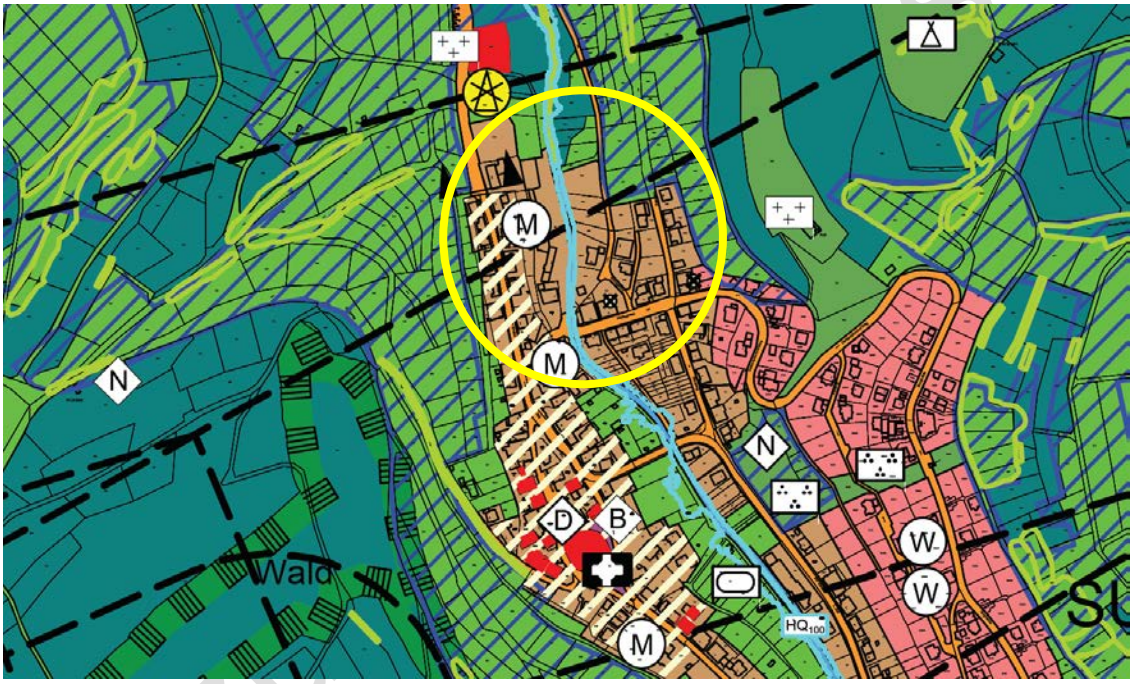
Satzungsbeschluss

Flächennutzungsplan Stadt Wildberg, Gesamtfortschreibung 2030

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030) weist das Plangebiet westlich und östlich des Agenbachs zunächst als gemischte Bauflächen aus, im Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft und entlang des Agenbaches für die Forstwirtschaft an.

Im Zuge der in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB laufenden Änderung des Flächennutzungsplans werden daher die rückwärtigen betrieblichen Flächen der Firma Köhler von gemischten Bauflächen bzw. landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewidmet und die Flächen für die landwirtschaftlichen Schuppen als Sonderbauflächen dargestellt.

Abb.: Bestandsdarstellung des Flächennutzungsplans



Landschaftsplan Stadt Wildberg

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde auch der Landschaftsplan an die aktuellen Rechtsvorgaben angepasst. Im Landschaftsplan sind im Handlungsprogramm Freiraum- und Landschaftserleben für das Plangebiet als Maßnahmen „Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Grünflächen“, sowie „Sicherung und Entwicklung der Erholungsversorgung und des Freiraumangebotes (Rad- und Wanderwege)“ definiert. Diesen Empfehlungen wird insoweit entsprochen, dass der Weg in Verlängerung der Wettegasse Richtung Norden erhalten bleibt und die randlichen Flächen als Grünflächen gesichert werden. Im Handlungsprogramm Naturhaushalt ist für den Agenbach die Maßnahme „Revitalissierung Fließgewässer“ dargestellt. Hierzu werden grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Die im Süden des Plangebiets vorhandenen Altstandorte sind mit der Maßnahme „Wiederherstellung der Bodenfunktion auf belasteten Flächen (punktuelle Altlasten)“ gekennzeichnet. Dies wird im Falle von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen berücksichtigt.

Satzungsbeschluss

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht und EU-Recht

Das Plangebiet liegt im Naturpark Nordschwarzwald. Die Flurstücke 2681, 2683 und 2684 liegen im Randbereich innerhalb des FFH-Gebietes „Calwer Heckengäu“.
Im Norden des Plangebietes existiert entlang des Agenbaches ein geschütztes Offenland-Biotop (Biotopnummer 173182350676 / Bachlauf nördlich Sulz / Talaue mit etwa 2 Meter breitem Bachlauf, der hauptsächlich von älteren Pappeln gesäumt wird. Im südlichen Drittel befinden sich zwischen Bach und Weg zwei kleinere Tümpel). In die Biotopstrukturen wird mit der Planung nicht eingegriffen. Durch die Anlage eines Gewässerrandstreifens wird stattdessen der Bachlauf des Agenbaches aufgewertet und die Option für Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur eröffnet.
Innerhalb des Plangebietes existieren einige Obstgehölze. Diese bilden jedoch keinen zusammenhängenden und geschützten Biotopkomplex aus. Am östlichen Plangebietsrand ist das Flurstück 2684 in seinem östlichen Teil als FFH-Mähwiese kartiert.

Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG, der Betroffenheit und Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiet Calwer Heckengäu sowie hinsichtlich der Beeinträchtigung von nach §30 BNatSchG geschützten Biotopen liegt ein Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023) vor. Hinsichtlich der Betroffenheit des FFH-Gebietes „Calwer Heckengäu“ wird im Zuge des Fachgutachtens eine Schadensbegrenzungsmaßnahme für den Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiese) auf einer Teilfläche des Flst. 2903 definiert.

Abb.: Lage zu Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2023)

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Kernflächen, Kernräumen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbundes trockener oder feuchter Standort. Im Hinblick auf den Biotopverbund mittlerer Standorte liegt der östliche Teil des Flst. 2684 in einer Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Diese Fläche ist dabei deckungsgleich mit der kartierten FFH-Mähwiese im östlichen Teil des Flst. 2684. Entsprechend dem naturschutzfachlichen Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023) wurde die Fläche bei der MaP-Erstellung 2012 bereits als durchschnittlich bewertet und die eingeschränkte Artenausstattung und Habitatstruktur auf eine falsche Pflege (starke Beeinträchtigung) zurückgeführt. Dieser Prozess hat sich bis zum Untersuchungsjahr 2022 fortgesetzt. Aufgrund der falschen Pflege (Beweidung) ist die Artenausstattung weiter verarmt.
Die betroffene Fläche ist daher keine spezielle Ausprägung des Lebensraumtyps und trägt nicht in wesentlichem Umfang zur biotischen Diversität des Lebensraumtyps im FFH-Gebiet bei. Es handelt sich daher um eine Verlustfläche, welche auf Flurstück 2903 im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes rund 300 m östlich der betroffenen Mageren Flachland-Mähwiese ausgeglichen wird und damit auch wieder einen entsprechenden Beitrag zum landesweiten Biotopverbund in der östlichen Hanglage der Aue des Agenbachs leisten kann.

Desweiteren werden die Flurstücke 2683 und 2664 teilbereichsweise von einem Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte überlagert, welche die oben angesprochene ehemalige Flachlandmähwiese mit den kleinteiligen Biotopstrukturen nördlich des Plangebietes vernetzt. Die Biotopverbundfunktion kann hier durch die privaten Grünflächen am Nordrand der Flurstücke 2683 und 2664 aufrechterhalten werden. Diese Flächen bleiben unbebaut, tragen zur grünordnerischen Randausbildung des Schuppengebietes bzw. der gewerblichen Bauflächen bei und sind mit Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Pflanzgeboten nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB belegt.

Abb.: Lage zum großräumigen Biotopverbund (Quelle LUBW 2023)

Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet verläuft in Süd-Nord-Richtung der Agenbach. Der Agenbach ist mit seinem gestreckten Verlauf und den vorhandenen Uferbefestigungen im Bereich der bestehenden Bebauung als wenig naturnah einzustufen, im Bereich des Bachbetts existieren jedoch nach Hinweis von Herrn Dr. Schroth naturnahe Kalk-Sinterablagerungen und der Bach wird von einer Gehölzgalerie begleitet, im Süden als kurz gepflegter Gehölzsaum, im Norden mit starken Erlen, Baumweiden und Pappeln. Im Norden ist der Bachlauf in seinem eher naturnahen Zustand als geschütztes Biotop kartiert.

Für den Agenbach liegt ein Gewässerentwicklungsplan vor (Gewässerentwicklungsplan für die Gewässer Agenbach, Fischbach, Eulenbach und Buchenbach innerhalb der Gemarkungsgrenzen, Dipl.-Ing. (FH) Markus Heberle, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Siedlungsentwässerung, Rottenburg am Neckar, November 2013).

In der Gewässerstrukturkartierung wurde der Agenbach dabei im südlichen Bereich bis auf Höhe Flst. 2656 in Kategorie 6 (sehr stark verändert), daran nördlich angrenzend bis kurz vor dem Brückenbauwerk auf Flst. 2661 in Kategorie 5 (stark verändert) und nachfolgend in Kategorie 4 (deutlich verändert) klassifiziert.

Abb.: Strukturgüteplan

Im Gewässerentwicklungsplan wurden für den betroffenen Gewässerabschnitt u.a. folgende Defizite aufgeführt: Eingeschränkte Durchgängigkeit durch Bauwerke, Uferunterbrechungen durch Verbau bzw. Brückenbauwerke, anthropogene Nutzung bis an den Randbereich, Müllablagerungen, kein durchgehender Saum- bzw. Randstreifen mit standorttypischer Vegetation. Mit dem vorhandenen Brückenbauwerk auf Höhe des Flst. 2661 existiert eine bestehende Querung des Agenbaches, welche in Ihrer Lage und Ausbildung durch die Bauleitplanung nicht verändert wird.

Übergeordnetes Entwicklungsziel ist es, das Gewässersystem des Agenbachs in seinen außerorts gelegenen naturnahen Abschnitten zu sichern und weiter zu entwickeln und in den innerorts gelegenen beeinträchtigten Abschnitten ökologisch aufzuwerten. Dazu wurde u.a. vorgeschlagen Maßnahmen zur Verbesserung der Sohl- und Uferstruktur (Herstellung der Durchgängigkeit, lokale Uferabgrabungen und Laufverschwenkungen) durchzuführen und beidseits die Sicherung eines Gewässerrandstreifens mit Pufferfunktion zur angrenzenden Nutzung und Retentionsfunktion bei Hochwasser.
Durch das Vorsehen eines weitestgehend durchlaufenden Gewässerrandstreifens werden die Vorgaben des Gewässerentwicklungsplans hinsichtlich der Pufferfunktion zur angrenzenden Nutzung und Retentionsfunktion erfüllt, hinzu kommt in der Fläche des Gewässerrandstreifens die Option von qualifizierenden Maßnahmen am Gewässer selbst.

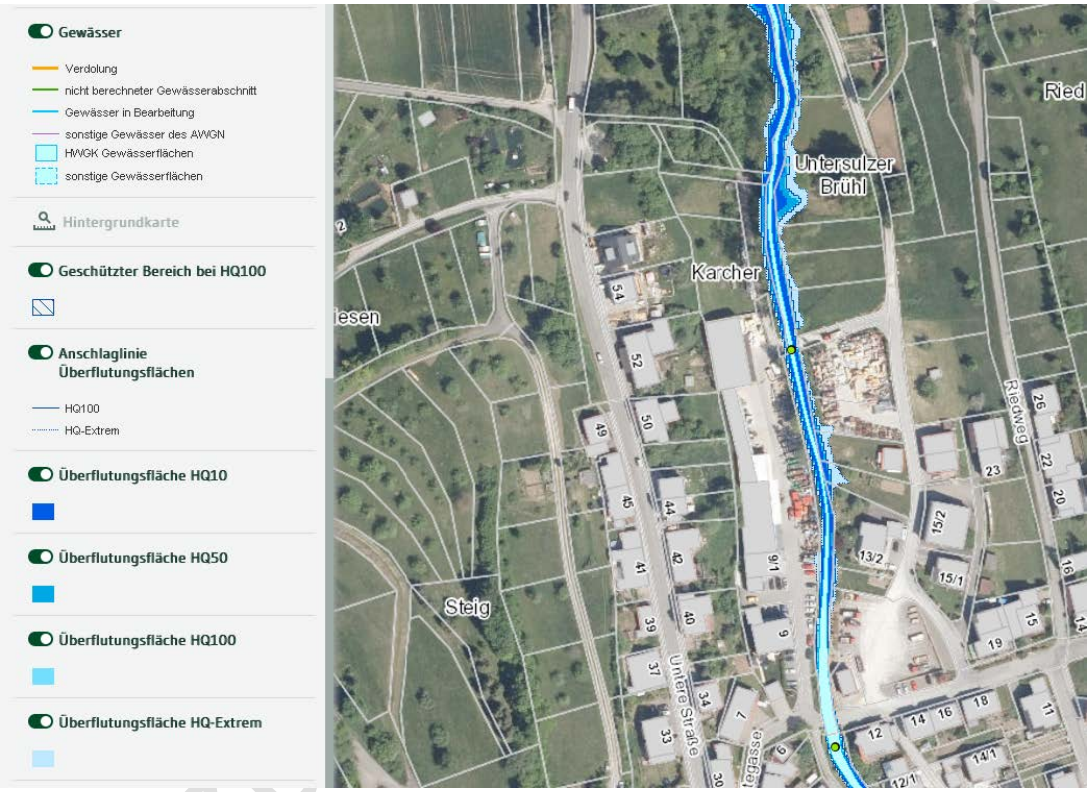
Satzungsbeschluss

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der abgegrenzter Wasserschutzgebietszonen und nicht im Zustrombereich der Wildberger Mineralbrunnen.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet innerhalb der festgesetzten Mischbauflächen bzw. gewerblichen Bauflächen nicht von einer Überflutung im HQ100 betroffen, im HQextrem bordet der Agenbach hingegen leicht nach Osten aus. Die Linien des HQ100 und HQextrem sind im Bebauungsplan auf Basis der vorhandenen Hochwassergefahrenkarte nachrichtlich dargestellt.

Abb.: Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUBW 2022)



Altlasten

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandorte, zum einen auf dem Flurstück 2654, sowie auf dem Flurstück 376/3. Beide Altstandorte sind derzeit mit „B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet. Die Altstandorte sind nachrichtlich in der Plandarstellung des Bebauungsplans dargestellt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG liegt ein Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023) vor.

Auf die in der Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Immissionsschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und im Vorgriff auf das baurechtliche Genehmigungsverfahren die zukünftig im Plangebiet zu erwartende Geräuschbelastungen untersucht. Die Ergebnisse sind in der Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.09.2023) dargestellt.

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

Forstwirtschaftliche Belange

Von der Planung sind Waldflächen nach Landeswaldgesetz (LWaldG) nicht tangiert.

Satzungsbeschluss

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

3.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Punkt 2a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

3.1.1 Allgemeine natürliche Grundlagen / Gebietsbeschreibung

Naturräumliche Lage

In der naturräumlichen Lage ist das Plangebiet dem Naturraum Obere Gäue in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten zuzuordnen.

Potentielle Natürliche Vegetation:

Entsprechend der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg (LUBW 2013) ist für das Plangebiet ein Waldgersten-Buchenwald anzunehmen. Örtlich sind Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald möglich.

Topografie

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Agenbachtals und bezieht sich hauptsächlich auf die Talaue. Das Gelände fällt insgesamt von Süden nach Norden von ca. 448 auf 441 m ü. NN. Nach Osten und Westen in Richtung der Talhänge steigt es um bis zu 5 m an.

3.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet ist geprägt durch den Verlauf des Agenbach mit begleitenden Vegetationsstrukturen.
Linear entlang des Agenbachs und der zur Unteren Straße deutlich ansteigenden Hanglage befinden sich die bestehenden Verwaltungs- und Wohn- und Betriebsgebäude der Firma Köhler, sowie Betriebs- und Lagerflächen. Östlich des Bachlaufs des Agenbaches liegen weitere Lager- und Parkierungsflächen der Firma.
Im Osten des Plangebiets an der dort vorhandenen Erschließungsstraße sind zwei Wohngebäude sowie mehrere Schuppen vorhanden.
Im Norden befinden sich auf beiden Seiten des Agenbachs Grünlandflächen, die überwiegend von Schafen beweidet werden. Hier stehen auch einzelne Bäume bzw. Sträucher. Eine Teilfläche am Ostrand ist als magere Flachlandmähwiese kartiert (vgl. Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023)

In der Summe ist im Schutzgut Arten und Biotope eine mittlere Wertigkeit in der Ausgangssituation festzustellen.

Zur Codierung der einzelnen Biotoptypen vgl. Kap 2.3 Naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und tabellarische Bilanzierung im Anhang.

Satzungsbeschluss

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW 2023)

3.1.3 Schutzgut Boden

Laut der Bodenkarte (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Bodentypen um tiefes, oft kalkhaltiges Gley-Kolluvium und Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund, sowie mäßig tiefes und tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen. Im Hangbereich kommt Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde vor.

Für den Plangeltungsbereich liegen als Basis der Beurteilung der Wertigkeit der Schutzgutfunktionen Daten aus der Bodenschätzung vor.
Dem Schutzgut Boden kommen gemäß Heft 23 der LUBW (Stand 2010) basierend auf den Aussagen der Bodenschätzkarten innerhalb des Plangebietes folgende Bedeutungen zu:

Ausgangszustand	NB	AW	FP	Bodenwerteinheiten
L II b 2 55/52	2	3	3	2,666
L II b 2 50/50	2	3	3	2,666
L II b 3 41/414	2	3	2	2,333
Gebäude	0	0	0	0
Straße, versiegelt	0	0	0	0
Feldweg, versiegelt bzw. befestigt	0	0	0	0
Freiflächen	1	1	1	1

Die Böden weisen damit insgesamt mittelwertige Bodenfunktionen auf.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet verläuft von Süd nach Nord der Agenbach, ein Gewässer II. Ordnung.

Für den Agenbach liegt ein Gewässerentwicklungsplan vor (Gewässerentwicklungsplan für die Gewässer Agenbach, Fischbach, Eulenbach und Buchenbach innerhalb der Gemarkungsgrenzen, Dipl.-Ing. (FH) Markus Heberle, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Siedlungsentwässerung, Rottenburg am Neckar, November 2013). In der Gewässerstrukturkartierung wurde der Agenbach dabei innerhalb des Plangebiets in Kategorie 3 (mäßig verändert) bis Kategorie 6 (sehr stark verändert) klassifiziert.

Übergeordnetes Entwicklungsziel ist es nach dem Gewässerentwicklungsplan, den Agenbach in seinen außerorts gelegenen naturnahen Abschnitten zu sichern und weiter zu entwickeln und in den innerorts gelegenen beeinträchtigten Abschnitten ökologisch aufzuwerten. Dazu wurde u.a. vorgeschlagen harten Uferverbau zu ersetzen und Maßnahmen zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit zu vollziehen.

Satzungsbeschluss

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit des Unteren Muschelkalks (Grundwasserleiter).

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Das Einzugsgebiet der Wildberger Mineralwasserquellen wird durch die Planung nicht tangiert.

3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt im Raum Wildberg ca. 7,5° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 700-900 mm.

Bei dem südlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um ein Dorfklimatop mit vorhandenen Vorbelastungen durch Versiegelungen und baulichen Barrieren im Agenbachtal. Die nördliche Teilfläche ist als Offenlandklimatop zu charakterisieren. Sie besitzt eine Bedeutung für die Entstehung und den Abfluss von Kaltluft in der Leitbahn des Agenbachs.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Randbereich der bestehenden Siedlungsstruktur. Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die die gewerblich und gemischt genutzte Bestandsbebauung mit gebietsprägendem Charakter.

Im Nordteil des Plangebiets schließt sich der strukturreiche Landschaftsraum des Agenbachtals an. Im Landschaftsplan ist das Leistungs- und Funktionsvermögen sowie die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbildeinheiten als hoch bewertet.

3.1.7 Schutzgut Mensch / Erholung

Im Plangebiet ist mit der verlängerten Wettegasse eine wichtige funktionale Zugangssituation in Richtung des angrenzenden Landschaftsraums vorhanden. Diese Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten.

Eine weitere Wegebeziehung, die über die Betriebsflächen der Firma Köhler in Richtung des alten Friedhofs führt, wird aufgrund der vorhandenen Gemengelage aufgegeben. Der alte Friedhof ist weiterhin fußläufig über die Untere Straße erreichbar.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb und angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans.
Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind keine Sachgüter vorhanden.

Satzungsbeschluss

3.1.9 Landwirtschaft

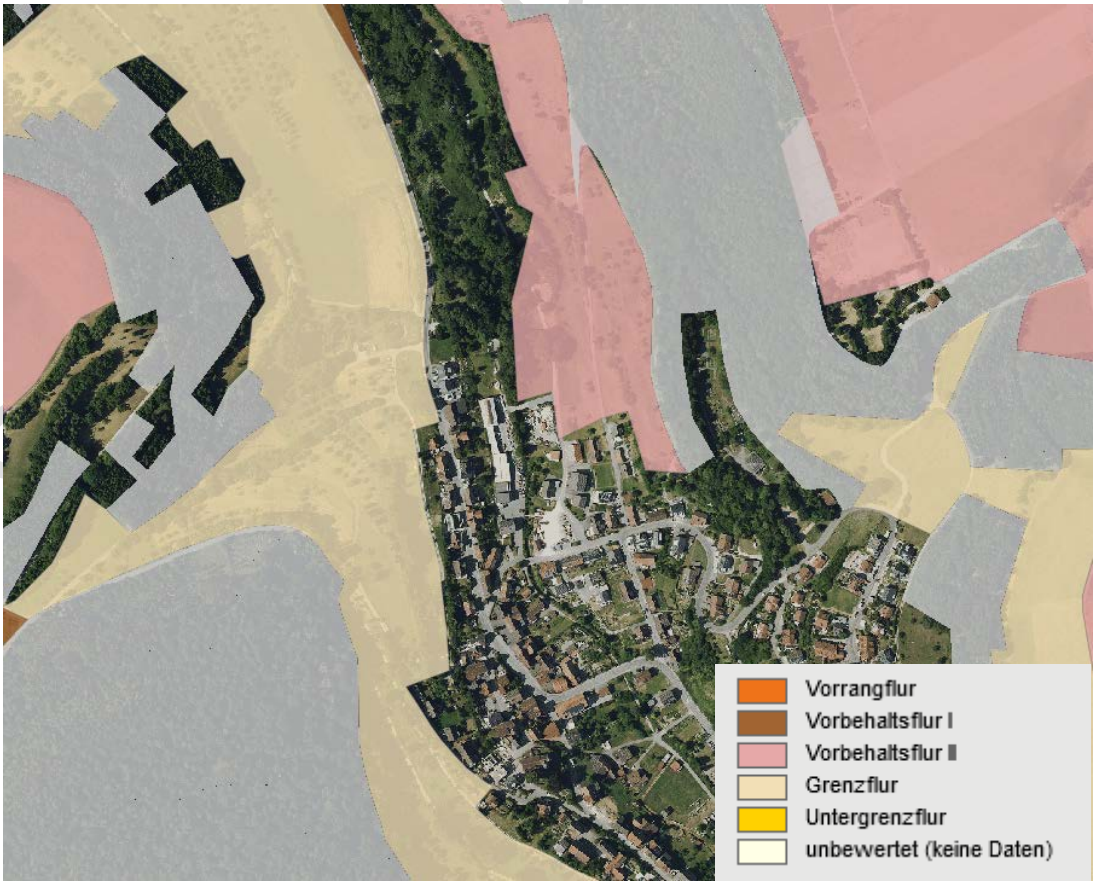
Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Bewertung von landwirtschaftliche Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten kann den Karten der Flurbilanz entnommen werden.
In der Flurbilanz 2022, in der landwirtschaftliche Flächen zu Fluren zusammengefasst und nach der Ertragsfähigkeit der Böden, weiteren Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen, sowie regionalen Kriterien bewertet werden, ist das Plangebiet als Vorbehaltsflur II eingestuft. Dabei handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind.

In der Flächenbilanzkarte erfolgte eine Einordnung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet als Vorrangfläche Stufe II, wobei es sich um landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 -59) und geringer Hangneigung handelt.

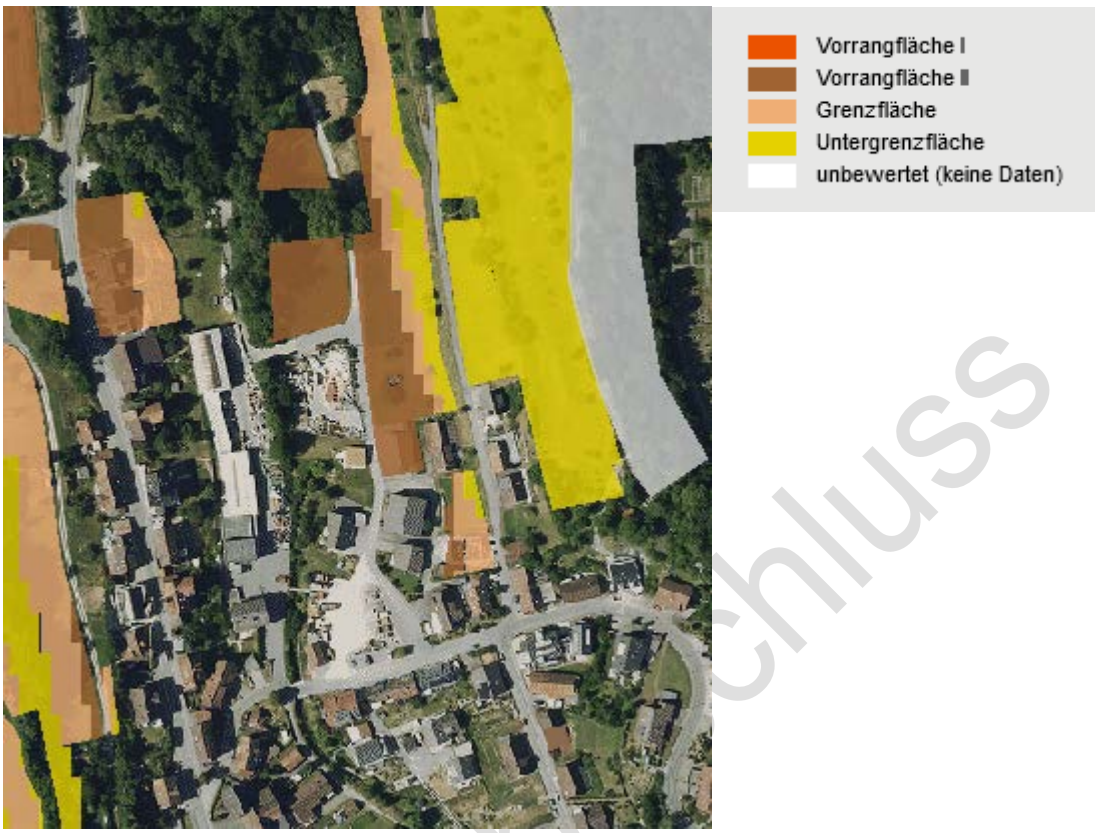
Aufgrund der sehr kleinteiligen, mosaikartigen Nutzungsstruktur, haben die Flächen jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Flächen werden nicht ackerbaulich bewirtschaftet werden, sondern mit Ausnahme des Flst. 2648 mit Schafen beweidet.

Abb.: Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL, 2023)



beschluss

Abb.: Flächenbilanz (Quelle: LEL, 2023)



3.1.10 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen folgende Gesamtbewertung darzustellen:

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung	
Schutzgut Wasser	Verlauf des Agenbachs, keine Lage im Wasserschutzgebiet

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung	
Schutzgut Arten und Biotope	Gebäude, Lager- und Freiflächen, Verlauf des Agenbachs (z.T. geschütztes Biotop), Wiesenflächen (z.T. Magere Flachlandmähwiese)
Schutzgut Boden	Mittelwertige Bodenfunktion, Vorbelastung durch vorhandene Bebauung
Schutzgut Klima / Luft	Funktion zur Kaltluftentstehung, Vorbelastung durch vorhandene Bebauung

Satzungsbeschluss

Schutzgut Landschaftsbild	Strukturreicher Landschaftsraum im Norden, Vorprägung durch vorhandene Nutzung im Süden
Schutzgut Mensch / Erholung	Vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotentials
Landwirtschaft	Beweidetes Grünland, Vorbehaltsflur II

3.1.11 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen demnach ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

In Bezug auf das Plangebiet sind besondere Wechselwirkungen insofern abzusehen, dass durch den Überbauungsgrad sowohl Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope, Boden wie auch auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild abzusehen sind und so im Querbezug zum Tragen kommen.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ist entsprechend der heutigen Bestandsnutzung zu prognostizieren (Gewerbe, Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung).

Satzungsbeschluss

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der plangebietsinternen Ausgleichsflächen gegeben.

Grundsätzliche Wirkfaktoren sind:

Baubedingte Wirkungen:

Diese ergeben sich während der Bauphase; die Wirkungen sind in der Regel von kurzer Dauer.

- Vorübergehende Inanspruchnahme von Boden
- Beseitigung von Vegetation im Baustellenbereich
- Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge
- Vorübergehende visuelle Störungen

Anlagebedingte Wirkungen:

Diese werden durch die Anlage bzw. die Baukörper selbst verursacht; die Wirkungen sind in der Regel langfristig und dauerhaft.

- Dauerhafte Inanspruchnahme / Überbauung von Boden
- Verlust von Biotopstrukturen / Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Zerschneidung der Landschaft bzw. von Teillebensräumen
- Veränderung der Landschaft

Betriebsbedingte Wirkungen:

Diese entstehen durch den Betrieb der Anlage sowie durch Verkehrsbewegungen; die Wirkungen sind ebenfalls langfristig und dauerhaft

- Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
- Lichtemissionen durch die Beleuchtungsanlage und den Verkehr

Satzungsbeschluss

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplans die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen:

4.1.1 Schutzgut Arten- und Biotope

Baubedingte Auswirkungen:
Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen für Pflanzen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der Geltungsbereich während Bautätigkeiten teilweise verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Durch die Bauarbeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen z. B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten.
Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die Inanspruchnahme der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,5 ha. Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die bauliche Entwicklung und die Erschließungsflächen kommt es im Zuge des Baus zu einer erheblichen Eingriffswirkung.
Der Agenbach mit Gewässerrandstreifen bleibt erhalten und wird durch Maßnahmen entwickelt. Hier sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Insgesamt kann der Eingriff jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb ist im Schutzgut Arten und Biotope ein plangebietsexterner Ausgleich in einem möglichst räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet herzustellen.
Gesamtprognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Im Zuge des Betriebs (also im Falle des ordnungsgemäßen Betriebs nach Aufsiedlung durch Gewerbebetriebe) kann es grundsätzlich zu Havarien oder Fehlnutzungen mit Auswirkungen auf die vorhandenen Biotope kommen.
Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Artenschutz

Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG, der Betroffenheit und Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiet Calwer Heckengäu sowie hinsichtlich der Beeinträchtigung von nach §30 BNatSchG geschützten Biotopen liegt ein Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 28.10.2022) vor.
Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (Auszug):

„Unter Berücksichtigung von zwei Vermeidungsmaßnahmen (V1: Bauzeitenbeschränkung und V2: fledermausfreundliche Beleuchtung, …) für das Große Mausohr (Myotis myotis) werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände erfüllt.“

Satzungsbeschluss

4.1.2 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen:
Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorrübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wiedereingebaut. Dabei sind die einschlägigen Richtlinien wie z.B. vom Umweltministerium Baden-Württemberg; aus der Reihe Luft, Boden, Abfall „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.
Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Im Zuge der Überplanung werden unter Ansatz einer kompletten Vollausnutzung der im Bauleitplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,6) mit Überschreitung insgesamt maximal 1,3 ha an gering-bis mittelwertigen Bodenstrukturen durch bauliche Anlagen (Überbauung, private und öffentliche Erschließungsanlagen) in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Flächen besteht in der Folge ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung. Insofern sind die erheblichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden auch weder plangebietsintern noch plangebietsextern ausgleichbar.
Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel, einerseits anfallenden Oberboden entsprechend wiederzuverwenden und durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich indirekt auch zu Verbesserungen im Schutzgut Boden beizutragen.
Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Im Zuge der anlagenbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der gewerblichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

4.1.3 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen:
Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet, einschlägige Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Eingriffe in das Grundwasser bzw. den Aquifer werden baubedingt nicht verursacht.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Satzungsbeschluss

Anlagenbedingte Auswirkungen:
In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen und es bestehen keine Eingriffe in festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hochwasserrisikomanagements.
Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen ergeben sich jedoch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktion als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen in gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden (vgl. oben). Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb dennoch als erheblich zu bewerten. Im Hinblick auf den Ausgleich ergeben sich ebenso die gleichen Prämissen wie beim Schutzgut Boden.
Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Die Entwässerungskonzeption sieht vor, dass unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen über einen geplanten Regenwasserkanal in den Agenbach eingeleitet wird. Niederschlagswasser von Hof- und Lagerflächen wird über die bestehende Schmutzfangzelle vorgereinigt. Weiteres möglicherwiese verschmutzte Oberflächenwasser von den Betriebsflächen westlich des Agenbachs und den Straßenflächen wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Eine Beeinträchtigung des Agenbachs ist somit durch die Entwässerung nicht anzunehmen.
Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der gewerblichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt und in Bezug auf die Grundwasserneubildung die Filter- und Pufferfunktion des Bodens beeinträchtigt wird.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

4.1.4 Schutzgut Klima / Klimaschutz / Klimaschutzfolgenanpassung

Baubedingte Auswirkungen:
Die vorübergehende Inanspruchnahme der klimarelevanten Flächen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der Geltungsbereich während Bautätigkeiten teilweise verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen. Um dies zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die bauliche Weiterentwicklung wird das vorhandene Offenlandklimatop in Anspruch genommen. Die Flächen haben eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets können die Eingriffswirkungen allerdings minimiert werden.
Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für Gewerbe werden sich Gesamtbelastungen der Luft je nach Betriebsstruktur und Verkehrsauswirkungen in einem der Gebietscharakteristik entsprechendem Maße erhöhen. Die Entstehung oder Förderung eines Hotspots im Hinblick auf die Luftreinhalteproblematik ist aufgrund der guten Gesamtdurchlüftung jedoch nicht zu erwarten.

Satzungsbeschluss

In der Summe sind aufgrund der vorhandenen Topografie und der Situation, dass das Plangebiet und die angrenzende Bestandsbebauung auch weiterhin in einem großflächigen und baulich nicht belasteten klimatischen Gesamteinzugsbereich des angrenzenden Offenlandes gelegen sind, die Eingriffswirkungen als nicht erheblich abzuschätzen.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung ermöglicht der Bauleitplan über seine Festsetzungen einerseits die Option der Nutzung regenerativer Energien über die Dach- und Fassadenflächen. Zudem werden Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen getroffen, die zu einer grünordnerischen Strukturierung und damit auch zu Beschattungen, Erhöhung der Feuchteregulierung und Klimamelioration beitragen. Im Hinblick auf Starkregenereignisse werden Vorkehrungen zur Vermeidung einer Belastung des Agenbachs getroffen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen:
Durch die baulichen Tätigkeiten wird der vorhandene Freiraum vorübergehend visuell gestört und beeinträchtigt, wobei nachhaltige Auswirkungen nicht verursacht werden. Die Veränderung der baulichen Silhouette wird den anlagebedingten Auswirkungen zugeordnet.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs führt zu einem Herausrücken des Siedlungsrandes in Richtung Norden. Es wird ein erheblicher Eingriff in einen sensiblen Landschaftsraum vollzogen. Die im Bauleitplan festgesetzten Pflanzgebote und Maßnahmen zielen deshalb darauf ab, eine grünordnerische Einbindung zu erlangen.
Nichtsdestotrotz wird sich die bauliche Silhouette des Ortsrands von Sulz prägend verändern, insbesondere in der Blickbeziehung von Norden.
Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen
Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Satzungsbeschluss

4.1.6 Schutzgut Mensch / Erholung

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bebauung des Gebiets und dem Ausbau der Erschließungsstraße sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Gewerbegebieten typischen Umfang.
Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Die vorhandene Wegeverbindung der verlängerten Wettegasse als eine wichtige funktionale Zugangssituation in Richtung des angrenzenden Landschaftsraums bleibt erhalten.
Eine weitere Wegebeziehung, die über die Betriebsflächen der Firma Köhler in Richtung des alten Friedhofs führt, wird aufgrund der vorhandenen Gemengelage aufgegeben. Der alte Friedhof ist weiterhin fußläufig über die Untere Straße erreichbar.
Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch Lärmemissionen gegenüber dem bestehenden städtebaulichen Umfeld (vgl. Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.09.2023). Zur Vermeidung von Immissionskonflikten werden im Bebauungsplan entsprechende Emissionskontingente festgesetzt.
Belastungen durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets sind nicht anzunehmen.
Durch den geplanten Ausbau der Wettegasse und das Vorsehen eines Ringverkehrs für die Firma Köhler wird die Verkehrssituation so weit wie möglich entlastet.
Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu sehen.

4.1.8 Fläche / Landwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Begründung des Bebauungsplans ist in diesem Kontext die Erforderlichkeit der Planung dargelegt.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 0,5 ha an landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Der In Bezug auf die in der Stadt Wildberg insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (1.917 ha, davon 954 ha Dauergrünland (Stand: 2020) durch 13 Haupterwerbs- und 21 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2020)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan jedoch nur 0,03 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Satzungsbeschluss

Es wird deshalb nicht davon ausgegangen, dass es sich dabei um einen erheblichen Eingriff handelt bzw. eine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs besteht.

4.1.9 Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen wird im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Schadstoffe, Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die Errichtung der Erschließungsstraße und die Entwicklung privater Gebäude und Freiflächen werden jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. Ebenso wird durch den Betrieb wie auch durch die zu erwartenden gewerblichen Verkehre eine Erhöhung der Abgasemissionen und weiterer Schadstoffe (Feinstaub, Abrieb etc.) zu erwarten sein, die sich aber in einem für den festgesetzten Gebietscharakter normalen Maß bewegen werden.

4.1.10 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der gewerblichen Nutzung müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur zur Pufferung und Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen in Form eines geplanten Retentionsbeckens. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

Satzungsbeschluss

4.1.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.
Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Kreisstraße K 4353.
Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken liegen vor allem zukünftigen im gewerblichen Betrieb und mögliche Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, den Agenbach und die vorhandene Wohnbebauung.
Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

4.1.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind derzeit nicht zu sehen.

4.1.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Rahmen dessen über den Durchführungsvertrag auch bereits die einzusetzenden Techniken und Stoffe geregelt werden. Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen kaum abschätzbar: Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen (Gebäude sowie Erschließungsanlagen und Infrastrukturanlagen) werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Satzungsbeschluss

5. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (Punkt 2c Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

5.1 Schutzgut bezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurden im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (jeweils mit Verweis auf die Schutzgutfunktion) vorgenommen:

- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen GRZ *(Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope)*
- Definition der maximalen Gebäudehöhe *(Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima)*
- Maßgaben zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Flächen *(Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima)*
- Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen *(Schutzgüter Wasser, Boden, Klima)*
- Maßgaben zum Verbot unbeschichteter Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink *(Schutzgut Wasser)*
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern *(Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild)*
- Maßgaben zur Verhinderung von Einleitungen in den Agenbach ohne Vorreinigung *(Schutzgut Wasser)*
- Maßgaben zur Lagerung von brennbaren, wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten *(Schutzgut Wasser)*
- Maßgaben zur Beleuchtung zur Schonung nachtaktiver Insekten *(Schutzgut Arten und Biotope)*
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestalt von Werbeanlagen *(Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild)*
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen *(Schutzgut Landschaftsbild)*
- Maßgaben zu Abgrabungen und Stützmauern *(Schutzgut Boden, Siedlungs- und Landschaftsbild)*
- Maßgaben zur Ausführung Niederspannungsfreileitungsnetzes als Kabelnetz *(Schutzgut Landschaftsbild)*

5.2 Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden folgende plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen im Zuge von **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft** und im Zuge von **Pflanzgeboten** vorgesehen:

- **Maßnahme M 1**

  Erhalt von bestehenden Fettwiesen am Gebietsrand Diese sind durch eine zweischürige Mahd mit Abtragen des Mahdguts zu pflegen und nur mäßig zu düngen. Alternativ ist auch eine Beweidung mit anschließender Nachmahd im Herbst möglich.
  Die Maßnahme dient vorrangig den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden und Wasser.

Satzungsbeschluss

- **Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke im Gebietsteil M**

  Das Pflanzgebot für die privaten Baugrundstücke hat zum Ziel, eine Strukturierung zu erreichen.
  Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.

- **Einzelpflanzgebote für Parkierungsanlagen**

  Das Pflanzgebot für Parkierungsanlagen hat zum Ziel, eine grünordnerische Einbindung der entstehenden Stellplätze und eine Beschattung von versiegelten Stellplatzflächen im Kontext des Ziels der Klimaanpassung zu erreichen.
  Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.

- **Einzelpflanzgebot im Vorfeld der landwirtschaftlichen Schuppen**

  Das Pflanzgebot hat zum Ziel, eine Strukturierung entlang der Wettegasse sowie eine Beschattung der Vorfelder der landwirtschaftlichen Schuppen zu erreichen.
  Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.

- **Pflanzgebot 1**

  Das Pflanzgebot 1 entlang des Agenbachs hat zum Ziel einen Gewässerrandstreifen zu entwickeln.
  Das Pflanzgebot dient den Schutzgütern Arten und Biotope, Wasser, Landschaftsbild sowie Klima.

- **Pflanzgebot 2**

  Das Pflanzgebot 2 hat zum Ziel, eine Eingrünung des Lagerplatzes gegenüber dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum und dem von Norden her kommenden Radweg zu erreichen.
  Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.

- **Pflanzgebot 3**

  Das Pflanzgebot 2 hat zum Ziel, eine Eingrünung des Lagerplatzes entlang der Wettegasse zu erreichen.
  Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.

Satzungsbeschluss

Übernahme der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan

Die oben dargestellten und von Seiten der Grünordnungsplanung vorgesehenen Maßnahmen wurden vollinhaltlich in die textlichen Festsetzungen und die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen und erlangen somit eine Rechtsverbindlichkeit.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird aufbauend auf der naturräumlichen Status-Quo-Situation im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ein näherungsweiser Vergleich zwischen den quantitativen Wertigkeiten des Bestands und dem Zustand nach Umsetzung der Planung hergestellt.

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökokonto-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Die Biotopbewertung wurde hierbei anhand des Datenschlüssels (Biotoptypen-Differenzierung) vorgenommen. Die Bilanzierung berücksichtigt bereits plangebietsinterne Ausgleich- und Minimierungsmaßnahmen.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der **Bestandsbilanzierung:**

- Die Bewertung des Agenbachs erfolgt in drei Abschnitten. Im Norden im Bereich des geschützten Biotops ist er relativ naturnah, im Süden als wenig naturnah (vorhandene Uferbefestigungen etc.) einzustufen (Code 12.10, 12.21, 12.22).
- Der gewässerbegleitende Bewuchs ist im nördlichen Abschnitt als Auwaldstreifen (Code 52.33), weiter südlich als Hochstaudenflur (Code 35.42), teilweise mit heimischen und nicht heimischen Sträuchern (Code 44.22) einzustufen.
- Die Grünlandflächen im Süden und Nordosten werden als Fettwiese mittlerer Standorte (Code 33.41) bewertet.
- Die als magere Flachlandmähwiese kartierte Fläche im Osten wird als Magerwiese mittlerer Standorte (Code 33.43) bewertet.
- Die vorhandenen Bäume, sowie auch einzeln stehende, größere Sträucher werden als Einzelbäume auf gering- bzw. mittelwertigen Biotoptypen (Code 45.30) mit einem durchschnittlichen Wert für den Stammumfang bilanziert.
- Die Eingrünung des Lagerplatzes im Norden wird als Hecke mit heimischen und nicht heimischen Straucharten (Code 44.22) bewertet.
- Die Eingrünung der Schotterfläche im Süden wird als Zierrasen (Code 33.80) mit Sträuchern nach Code 44.22 bilanziert.
- Die vorhandenen Gebäude (Scheune, Schuppen) werden als von Bauwerken bestandene Flächen entsprechend Code 60.10 bilanziert.
- Versiegelte Straßen, Wege, Zufahrten und Flächen werden nach Code 60.21 bilanziert.

Satzungsbeschluss

- Lagerflächen und sonstige geschotterte Flächen werden nach Code 60.23 eingestuft.
- Die kleinen Grünflächen an der Wettegasse werden nach Code 60.50 bilanziert.
- Die vorhandenen Privatgärten werden nach Code 60.60 bewertet.

Anmerkungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der **Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung:**

- Die von Bauwerken bestandenen Flächen werden analog Code 60.10 bilanziert. Dabei wird von einer Vollausnutzung der festgesetzten maximalen GRZ zzgl. max. Überschreitung nach BauNVO ausgegangen.
- Die entstehenden privaten Gärten und Betriebsfreiflächen werden als Gärten (Code 60.60) eingestellt. Der Grundwert wird bei den gewerblichen Bauflächen um 50% reduziert, da hier aufgrund der gewerblichen Nutzung entsprechende Randeinwirkungen zu erwarten sind.
- Die vollbefestigten öffentlichen Erschließungsflächen werden nach Code 60.21 bilanziert.
- Die Fläche für die Trafostation wird als Versorgungsfläche (Code 60.40) bilanziert.
- Die Maßnahmenflächen M1 werden als Fettwiese mittlerer Standorte (Code 33.41) bewertet.
- Die Einzelpflanzgebote im Vorfeld der landwirtschaftlichen Schuppen werden als Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (Code 45.30) bewertet.
- Der Gewässerrandstreifen (Pfg 1) wird als Auwaldstreifen (Code 52.33), im Bereich der vorhandenen Leitungen mit Schutzstreifen als gewässerbegleitende Hochstaudenflur (Code 35.42) angesetzt.
- Das Pflanzgebot zur Randeingrünung nach Norden (Pfg 2) mit einer Breite von 5,0 m wird als Feldhecke (Code 41.22) bilanziert.
- Die im Zuge der Eingrünung des Lagerplatzes (Pfg 3) entstehenden Gehölzflächen werden ebenfalls als Feldhecke (Code 41.22) bilanziert, aufgrund der geringen Breite von 2,50 m allerdings mit einem reduzierten Wert.
- Der Agenbach wird entsprechend seines Bestandszustands in die Bilanzierung eingestellt.

Satzungsbeschluss

Abb.: Ausgangszustand Schutzgut Arten und Biotope

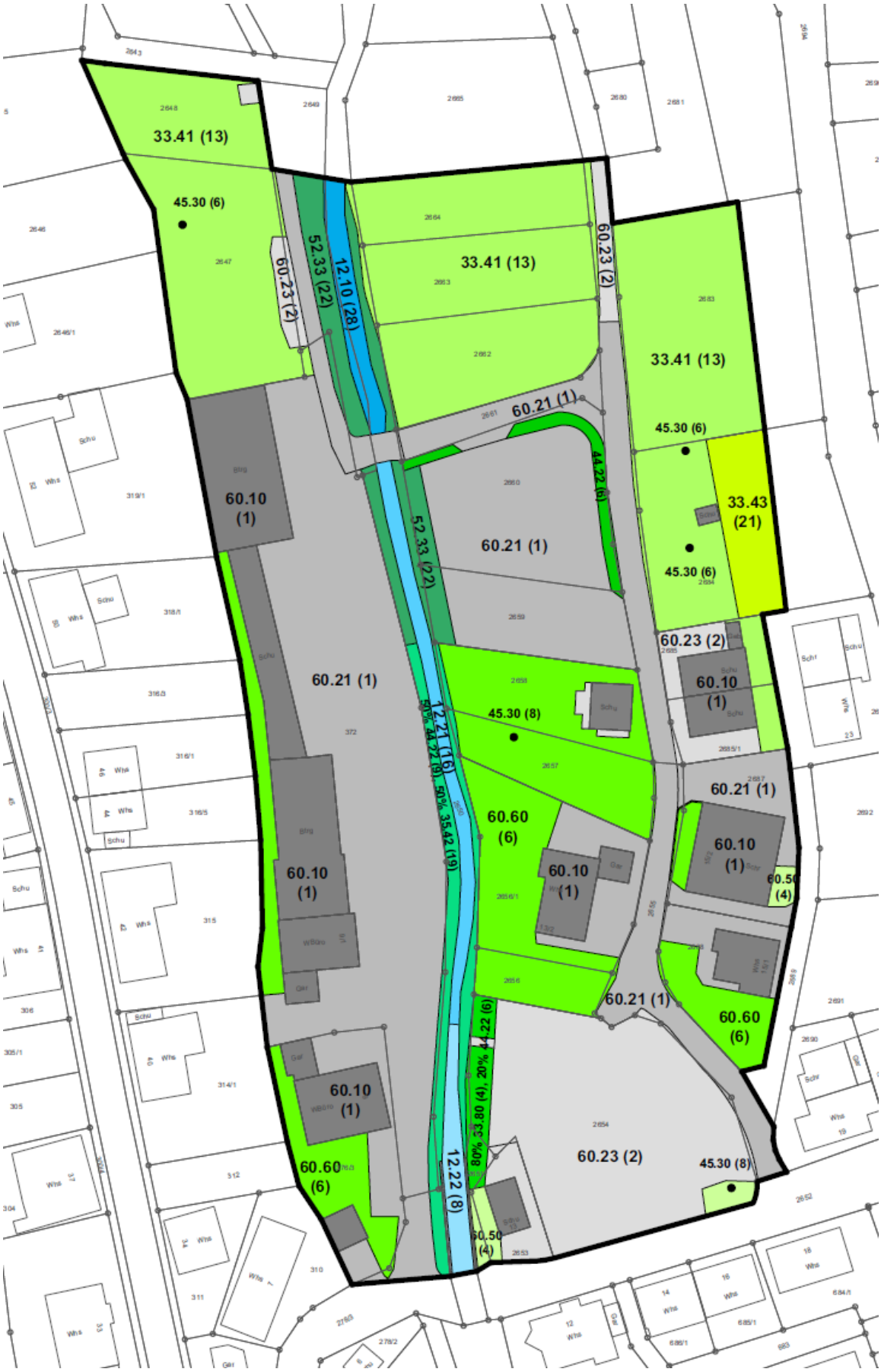
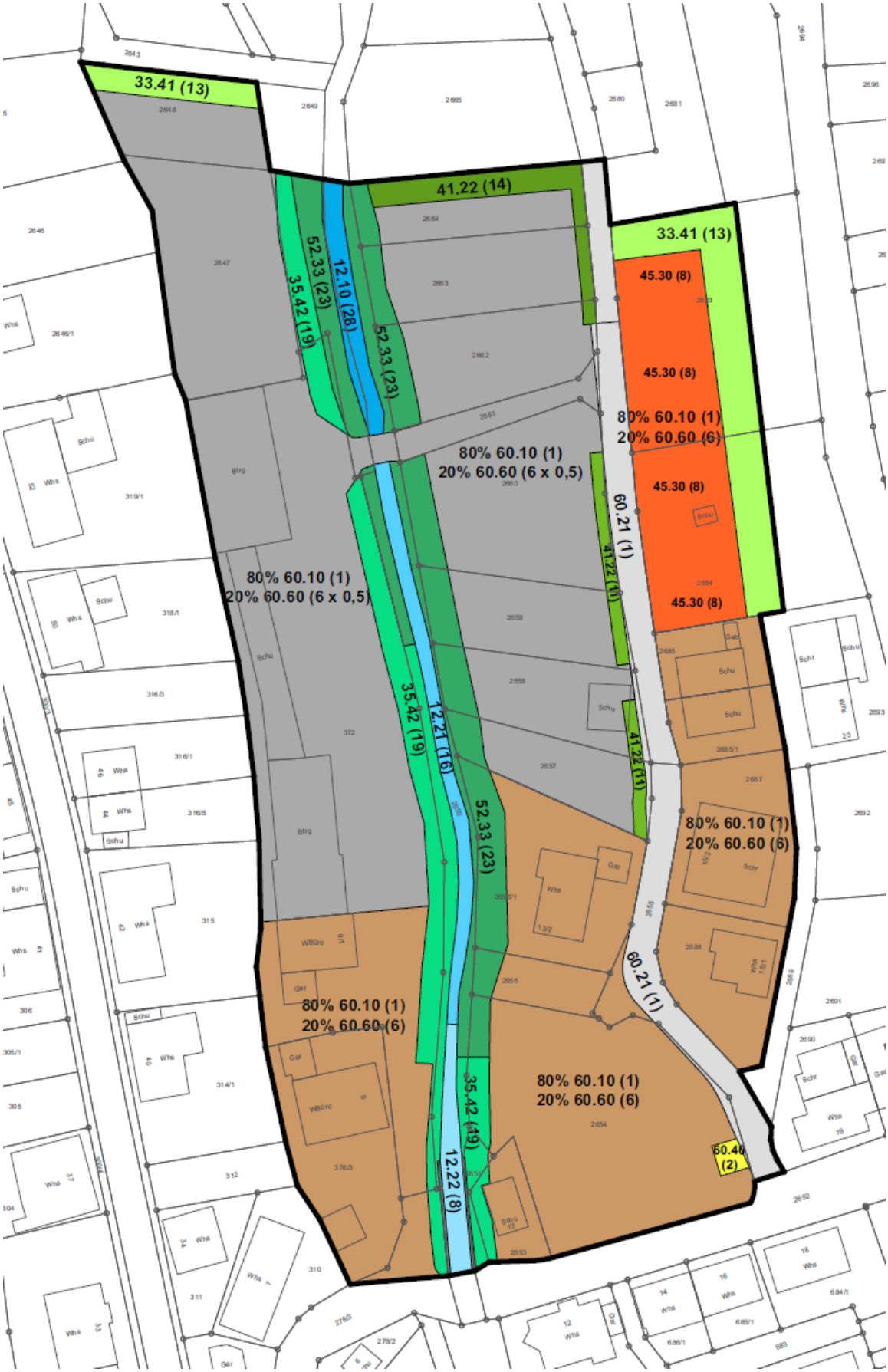


Abb.: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope



Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung (unter Einbeziehung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen) vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Tabelle im Anhang).

Dabei ergibt sich folgendes Ergebnis:

Bilanzierung Bestandszustand:	138.847 Wertpunkte
Bilanzierung Planungszustand:	111.207 Wertpunkte
Defizit im Vergleich zum Bestand:	**- 27.638 Wertpunkte**

In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope ein Defizit verbleibt, welches quantitativ über plangebietsexterne Maßnahmen zu kompensieren ist.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zu der naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert.

Die Grunddaten für die Einstufung der Böden stammen aus der Bodenschätzung. Die vorhandenen Gebäude sowie die Straßen und Wege wurden als versiegelte bzw. befestigte Flächen ohne Bodenfunktionen eingestellt.

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope von einer baurechtlich maximal möglichen Ausnutzung ausgegangen: Dabei wird von einer Vollausnutzung der festgesetzten GRZ 0,8 ausgegangen. Die nicht überbauten Teile des Plangebiets wurden entsprechend ihres Ausgangszustands bilanziert.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt
- 37.658 Ökopunkten zu konstatieren.

Dieses Kompensationsdefizit ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar und ist schutzgutübergreifend über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren.

Satzungsbeschluss

Abb.: Ausgangszustand Schutzgut Boden

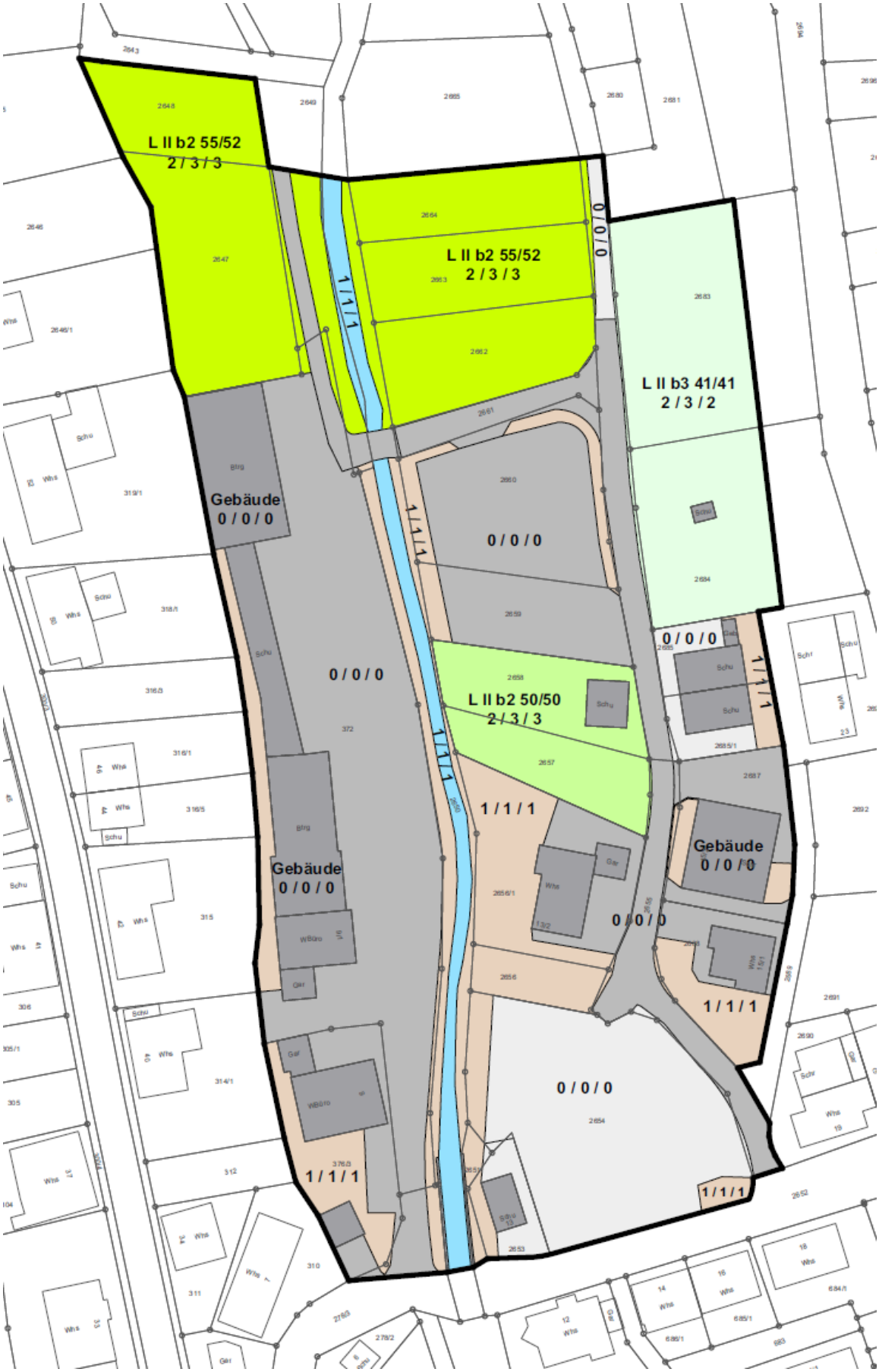
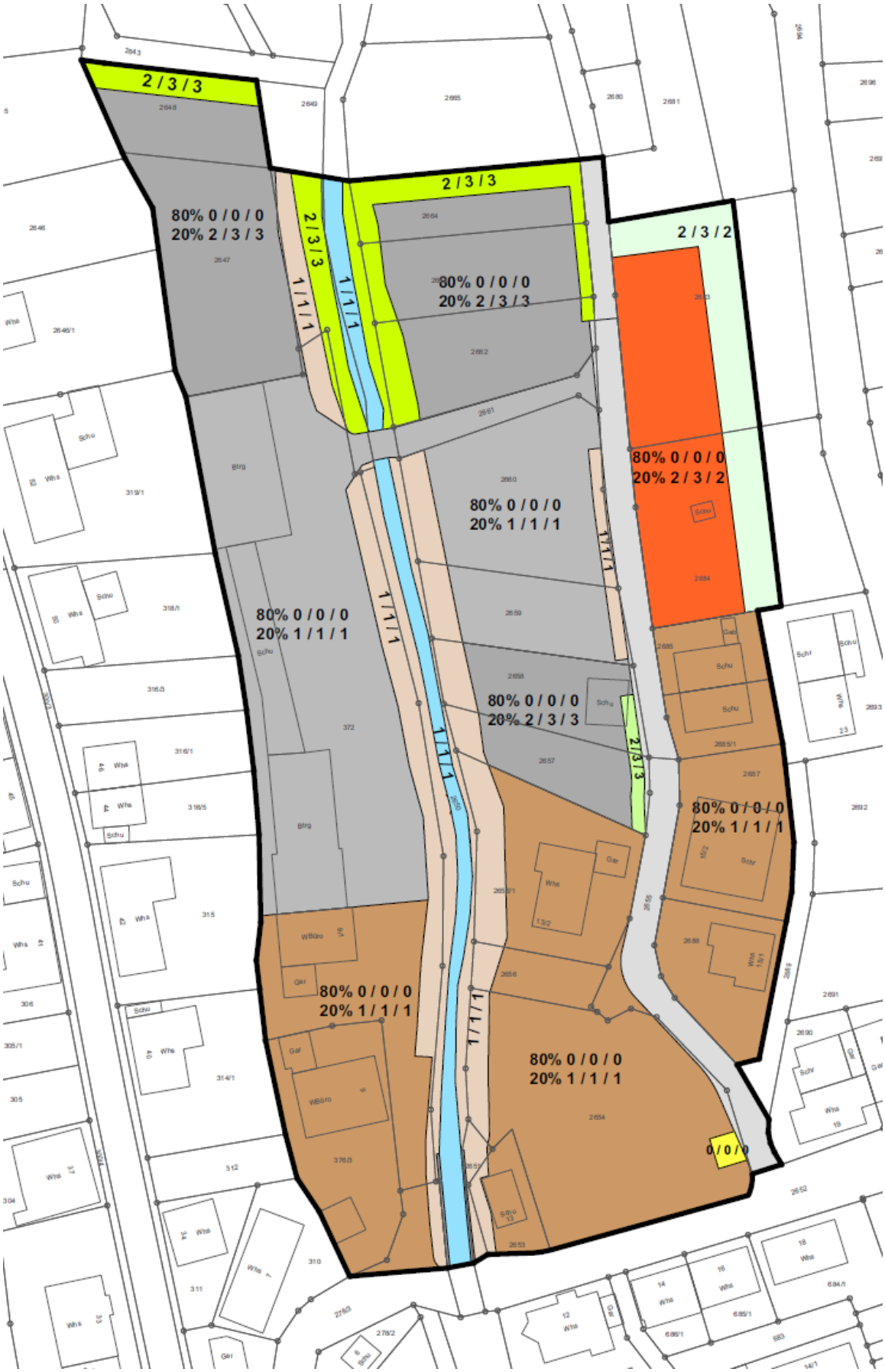


Abb.: Planungszustand Schutzgut Boden



6.3 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von **65.296 Ökopunkten** (27.638 Ökopunkte aus Schutzgut Arten und Biotope, 37.658 Ökopunkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch plangebietsexterne Maßnahmen.

Dazu wird dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahmen folgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wildberg zugeordnet:

- Waldrefugium im Gewann „Heimen und Kirchenrain“ (Nr. 86)

Maßnahmenbeschreibung der zugeordneten Ökokontomaßnahme:
vgl. Maßnahmenkennblatt in der Anlage (Büro StadtLandFluss, Nürtingen, Stand 14.09.2023)

Über die Zuordnung von 65.296 Ökopunkten kann das verbleibende Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Eine Alternative zur weiteren gewerblichen Entwicklung außerhalb des geplanten Standortes existiert nicht, da es sich um Entwicklungsflächen des bereits am Standort ansässigen Firma Köhler handelt, welche darauf angewiesen ist, am Standort und im Kontext der vorhandenen betrieblichen Strukturen eine betriebliche Weiterentwicklung zu vollziehen. Die Alternative wäre hier eine Standortverlagerung der gesamten Firma, welche jedoch wirtschaftlich nicht tragfähig wäre. Eine Alternative zur baulichen Entwicklung am Standort Untersulzer Brühl besteht ebenfalls nicht, da eine Entwicklung beidseits des Agenbachs nach Norden vor dem Hintergrund des bestehenden umliegenden Siedlungsbestandes und der Topografie die einzige räumliche Entwicklungsoption darstellt.
Eine Alternative zur Entwicklung weiterer land- und forstwirtschaftlicher Schuppen existiert grundsätzlich im gesamten Außenbereich des Stadtteils Sulz a.E.. Eine Entwicklung am Standort Untersulzer Brühl wird in der Abwägung jedoch als sinnstiftend erachtet, weil hier bereits Schuppenstrukturen vorhanden sind, an welche räumlich angebunden wird, der Standort noch im Kontext der Siedlungsstruktur und nicht abgesetzt im Außenbereich gelegen ist und zudem die Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Schuppen dazu beitragen kann, die entstehenden weitergehenden gewerblichen Lagerflächen siedlungsstrukturell in der dreidimensionalen Sicht aus dem Agenbachtal besser einzubinden.

Satzungsbeschluss

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, welcher auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotope) aufbaut und damit eine Kongruenz in den Bewertungsmaßstäben beinhaltet.
Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Bestandssituation basiert auf eigenen Vor-Ort-Erhebungen.

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 05.09.2019)

- Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023)

- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 13.09.2023)

8.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind dennoch im grünordnerischen Fachbeitrag überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten plangebietsinternen Flächen wird durch die Stadt Wildberg erstmalig 1 Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Das Monitoring besteht in Abstimmung mit der Fachbehörde aus einer Abprüfung des Zielerreichungsstandes nach 5 und 15 Jahren.

Satzungsbeschluss

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Mit dem **Bebauungsplan „Untersulzer Brühl“** soll planungs- und bauordnungsrechtlich die bauliche Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebs abgesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet, sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftliche Schuppenanlage fest, definiert Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und trifft grünordnerische Aussagen.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Arten und Biotope und im Schutzgut Boden. Weitere wesentliche Eingriffswirkungen liegen im Schutzgut Landschaftsbild durch das städtebauliche Eingreifen in den angrenzenden Landschaftsraum.
Die Eingriffswirkungen in die übrigen Schutzgüter sind letztlich untergeordnet und können zum einen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie auch durch plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen gemildert bzw. eingegrenzt werden.

Zur Definition der naturschutzrechtlichen Kompensation wurde im Zuge des Umweltberichts eine quantitative Bilanzierung der Eingriffssituation vorgenommen. Dabei ist festzustellen, dass sich ein Kompensationsdefizit in der Bilanzierung ergibt. In diesem Zuge werden dem Bebauungsplan zur Kompensation plangebietsexterne Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wildberg zugeordnet.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation wurde eine gutachterliche Einschätzung eingeholt, deren Empfehlungen zur Vermeidung der Gefährdung von geschützten Arten in den Bebauungsplan übernommen wurden.
Auf die beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Stuttgart, den 26.10.2023

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Satzungsbeschluss

Anlagen zum Umweltbericht

(jeweils mit Stand 08.02.2024)

- Anlage 1: Bilanzierungstabelle Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 2: Plandarstellung des Ausgangszustands Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 3: Plandarstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 4: Bilanzierungstabelle Schutzgut Boden
- Anlage 5: Plandarstellung des Ausgangszustands Schutzgut Boden
- Anlage 6: Plandarstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Boden
- Anlage 7: Maßnahmenkennblatt Ökokontomaßnahme Waldrefugium im Gewann „Heimen und Kirchenrain“ (Nr. 86) (Büro StadtLandFluss, Nürtingen, Stand 14.09.2023)

Der Begründung bzw. dem Umweltbericht beiliegende Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 05.09.2019)
- Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023)
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 13.09.2023)

Satzungsbeschluss