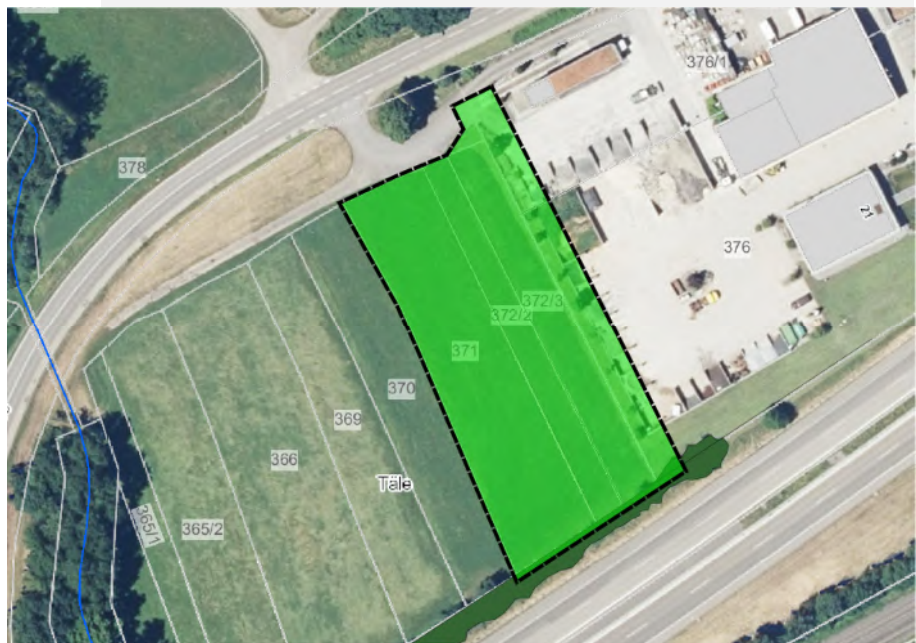




STADT LORCH
STADTTEIL WEITMARS

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „WEITMARSWIESEN II“



UMWELTBERICHT

gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB

01. Juni 2026

Annette Titze, Dipl.-Ing.
Freie Garten- und Landschaftsarchitektin
Weilerhöhe 1
73345 Hohenstadt
titze-landschaftsarchitektur@t-online.de

Inhalt

1	EINLEITUNG	
1.1	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRUAUMES	4
1.2	METHODIK	5
1.2.1	Prüfmethode	5
1.2.2	Bestehender Bebauungsplan	5
1.2.3	Besonderheiten	5
1.3	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
1.3.1	Fachgesetze	6
1.3.2	Fachplanungen	7
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	9
2.1	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
2.1.1	Schutzgut Fläche	9
2.1.2	Schutzgut Boden	11
2.1.3	Schutzgut Arten und Biotope	13
2.1.4	Schutzgut Wasser	15
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	16
2.2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER BELANGE DES MENSCHEN UND DER KULTUR- UND SACHGÜTER	16
2.2.1	Schutzgut Landschaftsbild, Mensch und Erholung	16
2.2.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
3	ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
3.1	WIRKFAKTOREN (BAU-, ANLAGE- UND BETRIEBSBEDINGTE WIRKUNGEN) SOWIE KONFLIKTE UND BEEINTRÄCHTIGUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS	
3.1.1	Schutzgut Fläche	19
3.1.2	Schutzgut Boden	19

3.1.3	Schutzgut Arten und Biotope	20
3.1.4	Schutzgut Wasser	23
3.1.5	Schutzgut Luft und Klima	23
3.1.6	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung	24
3.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
3.1.8	Gesamtbilanz	26
3.2	WECHSELWIRKUNGEN	26
3.3	WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	27
3.4	ALTERNATIVENPRÜFUNG	27
3.5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER MASSNAHME	27
3.6	ERGÄNZENDE ANGABEN	27
4	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR MINIMIERUNG UND ZUR KOMPENSATION DES EINGRIFFS	27
4.1	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN	28
4.2	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	29
4.3	WEITERE FESTSETZUNGEN	29
5	MONITORING	30
6	ZUSAMMENFASSUNG	30
7	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	32
	ANHANG	34
	ANLAGEN	37

1 EINLEITUNG

Für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die zu beachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt.

Der Umweltbericht stellt somit den zentralen Teil der Umweltprüfung dar und ist die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung, sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Stadt Lorch.

1.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS, ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES

Die Stadt Lorch hat die Aufstellung des Bebauungsplans „WEITMARSWIESEN II“ im Stadtteil Weitmars beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Weitmarswiesen zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 371, 372/2, 372/3, sowie Teilflächen der Flurstücke 376, 376/1 und 51. Die Flächen sollen eine Weiterentwicklung des Standorts für aktuelle und künftige betriebliche Anforderungen ermöglichen.

Die Erweiterungsfläche erstreckt sich über 4.050 m² bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche und liegt zwischen der Bundesstraße B 29 im Süden und der Talstraße (K 3313) im Norden und schließt im Osten am die bereits bebauten Flächen des Gewerbegebiets „Weitmarswiesen“ an. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die bestehende Infrastruktur der Talstraße.



Abb. 1: Fläche Bebauungsplan (GRUNDLAGE LUBW KARTENDIENST)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts (entsprechend den Vorgaben und der Gliederung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), dessen abschließendes Ergebnis nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung der Abwägung der Kommune unterliegt. Dabei bezieht sich der Umfang der Umweltprüfung auf den gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannte Prüfmethode.

1.2 METHODIK

1.2.1 Prüfmethode

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsraums ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der schutzgutbezogene Wirkungsraum bezieht sich dagegen auf die zu erwartende Reichweite erheblicher Auswirkungen und erstreckt sich daher auch auf die nähere Umgebung des Plangebiets.

Die Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und die sich daraus entwickelnden Kompensationsmaßnahmen basieren auf der Analyse vorhandener Karten, Planungen und vorhabenrelevanter Untersuchungen, verbunden mit entsprechenden Geländebegehungen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der Methodik der LUBW Baden-Württemberg. Im Zusammenhang mit der Planung sind die Vorschriften des § 44 BNatSchG hinsichtlich „besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten“ zu prüfen. Dazu wurde im März 2025 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis wurde im Umweltbericht berücksichtigt.

1.2.2 Bestehender Bebauungsplan

Festsetzungen für Pflanzgebote bzw. Pflanzvorgaben auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen dienen als Grundlage für grünplanerische Vorgaben im Bereich der Erweiterungsfläche.

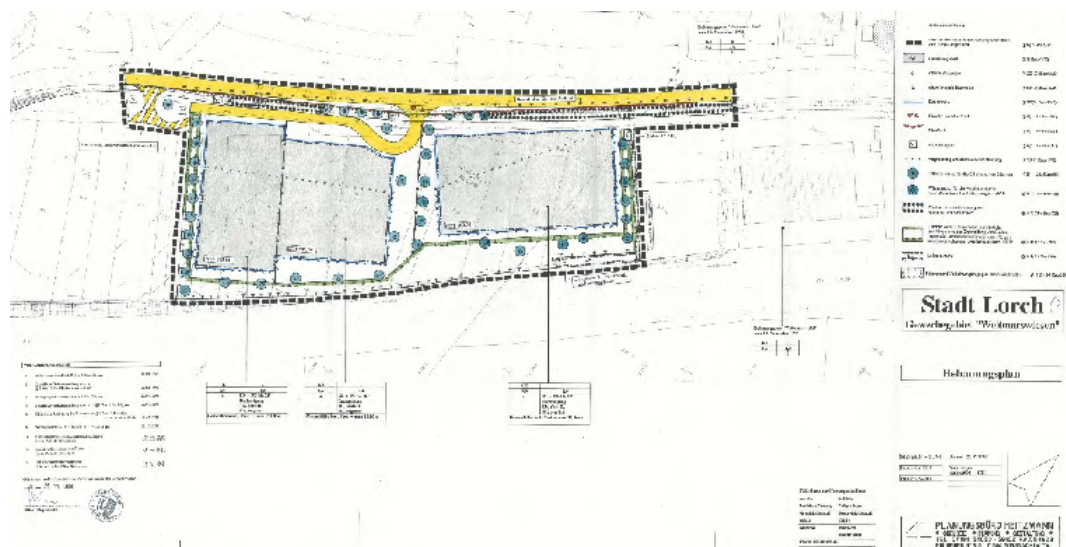


Abb. 2: Auszug „Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weitmarswiesen“
Zeichnerischer Teil (Planungsbüro Heizmann | Brüdener Str. 5 | 71554 Weissach im Tal)

1.2.3 Besonderheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben landwirtschaftlichen Flächen auch Bereiche des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Weitmarswiesen“ (1999). Grundlage für die Eingriffsbilanzierung in diesem Teilbereich ist somit ein Vergleich dessen, was im alten Bebauungsplan zulässig bzw. vorgegeben ist, mit den aktuellen Festsetzungen der neuen Planung.

1.3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Nach dem BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detailierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.3.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die Vorgaben des § 1 a BauGB (i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 2025 I Nr. 348) i. V. m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i. d. F. vom 29. Juli 2009), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 I Nr. 87 maßgebend.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird im Rahmen der Umweltprüfung auf diese Gesetzesvorgaben reagiert. (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) mit seinen entsprechenden Verordnungen ist hinsichtlich der auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen zu beachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 96 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 20) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG i. d. F. v. 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) zum Schutz des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Vorgaben zur Beseitigung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bebauungsplanung finden sich im § 46 WG Baden-Württemberg.

Durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (i. d. F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (i. d. F. vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247) wird die Nachhaltigkeit der Bodenfunktionen sichergestellt.

Das NatSchG BW vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124) regelt den allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndRL 2013 / 17 / EU vom 13. Mai 2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193) und die Richtlinie 2009 / 147 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten, zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndRL 2013 / 17 EU vom 13. Mai 2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193) zu berücksichtigen.

1.3.2 Fachplanungen – Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

REGIONALPLAN

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostwürttemberg (Rechtskraft: 12.09.2025) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Siedlungsfläche Planung – Industrie und Gewerbe“ dargestellt.



Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte
(GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der „Stadt Lorch sind die betreffenden Flurstücke als Fläche für Gewerbe ausgewiesen.

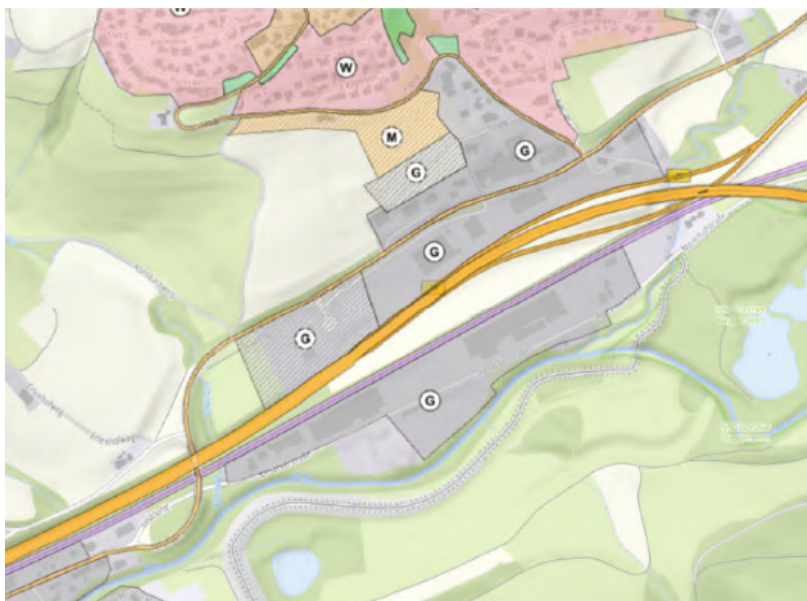


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lorch

SCHUTZAUSWEISUNGEN

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Weiterhin finden sich keine Denkmale, Geotope oder Ausgleichsflächen im Vorhabensbereich.

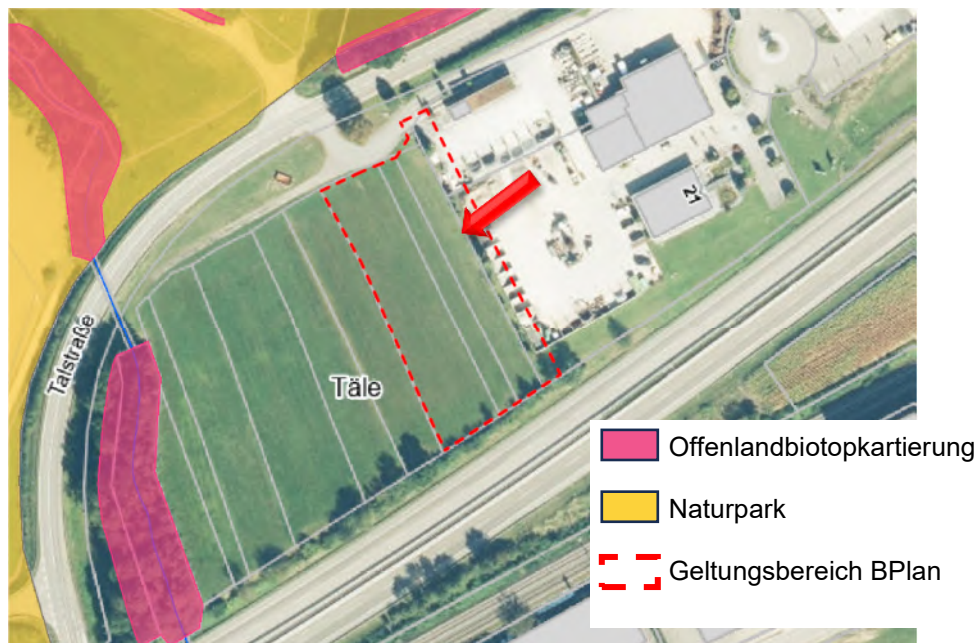


Abb. 5: Schutzausweisungen (GRUNDLAGE LUBW KARTENDIENST)

WEITERE VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSTRÄGER

BIOTOPVERBUND

Ziel des landesweiten Biotopverbunds ist neben dem Schutz vorhandener, zusammenhängender Freiräume die nachhaltige Sicherung funktionsfähiger Wechselbeziehungen in der Landschaft und die Vernetzung von Lebensräumen.



Abb. 6: Biotopverbund Gewässerlandschaften 2020 (GRUNDLAGE LUBW KARTENDIENST)

In der Biotopverbundplanung Baden-Württemberg ist die Fläche nicht für den landesweiten Biotopverbund gekennzeichnet.

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Um den zuvor genannten Belangen Rechnung zu tragen, werden im Nachfolgenden die einzelnen Schutzgüter betrachtet und bewertet. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB).

Die Darstellung von Bestand, vorhandenen Vorbelastungen und / oder Empfindlichkeiten, sowie die Funktion der einzelnen Schutzgüter erfolgt zunächst im vorhandenen Zustand, um die Auswirkungen der Bebauungsplanung auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale zu definieren.

Die mit der Planung verbundenen Veränderungen des Zustandes und die damit zusammenhängenden Auswirkungen auf die Umwelt werden in einem 2. Schritt erfasst und bewertet. Aus dieser Bewertung werden anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Die Schutzgüter „Boden“ und „Biotop / Tiere und Pflanzen“ werden nach Bewertungsvorgaben bewertet. Die Schutzgüter „Fläche“, „Klima“, „Wasser“, „Landschaftsbild“, „Mensch“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden verbal-argumentativ abgehandelt.

2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

2.1.1 Schutzgut Fläche

GESETZLICHE ZIELE

Gemäß Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostwürttemberg wird die Fläche als „Siedlungsfläche Planung – Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird nicht in Anspruch genommen.

BESTANDSANALYSE

Die Stadt Lorch mit dem Stadtteil Weitmarswiesen liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 in der „Randzone um einen Verdichtungsraum“. Der LEP verweist darauf, dass Randzonen Entlastungsfunktionen für Verdichtungsräume hinsichtlich Wohnstandort- und Betriebsverlagerungen im Zug der Suburbanisierung nehmen.

FLÄCHENBEDARF

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4.050 m².

AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Überbaubarkeit der Fläche vorbereitet, so dass bis zu 2.800 m² Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt werden können und die weitere landwirtschaftliche Nutzung unterbunden wird.

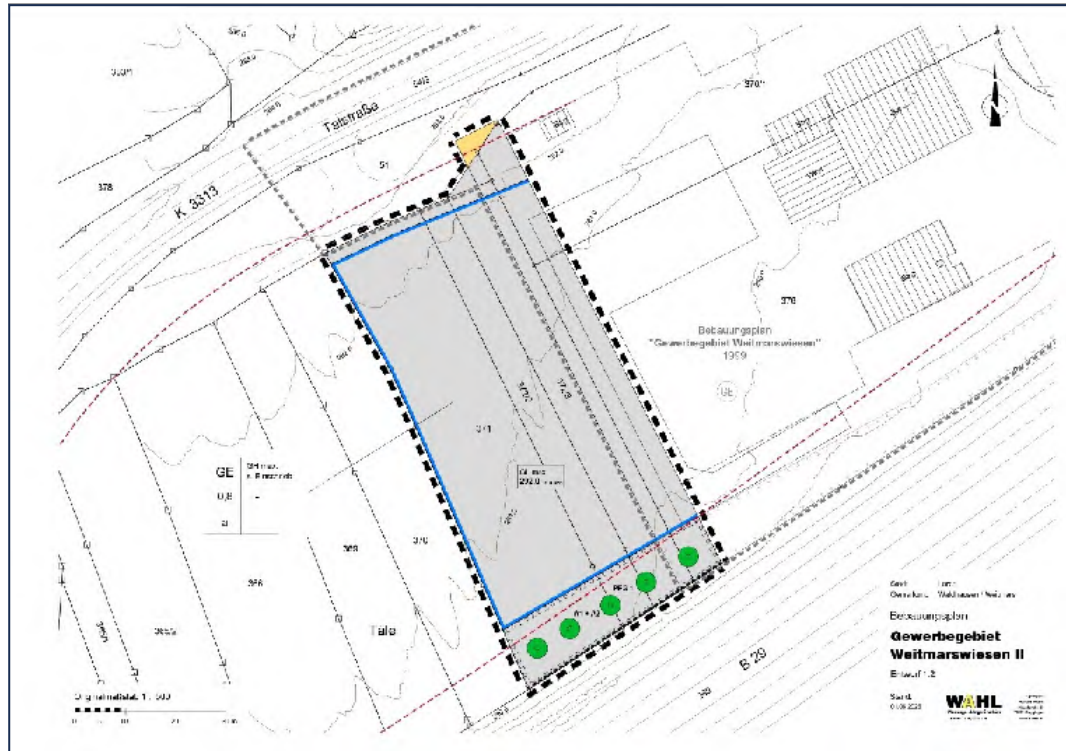


Abb. 7: Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weitmarswiesen II“ Stadt Lorch
Zeichnerischer Teil (Wahl Planungs- & Ingenieurbüro | 73571 Göggingen)

Die Flächenaufteilung im Plangebiets sieht folgendermaßen aus: (Grundlage E/A-Bilanz)

Fläche Geltungsbereich (gesamt)	4.051 m²	100 %
Gewerbegebiet	3.501m ²	86.4 %
Erschließung	28 m ²	0.7 %
Grünflächen	522 m ²	12.9 %

2.1.2 Schutzgut Boden

GESETZLICHE ZIELE

Die zunehmende Beanspruchung von Grund und Boden durch Siedlungs- und Erschließungsmaßnahmen erfordert einen umfassenden Schutz des Bodens, der in § 1 a Abs. 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Berücksichtigung findet. Die Begrenzung der Flächenversiegelung, die Förderung der Regenwasserversickerung und der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser sind die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Wasserhaushaltes. Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gilt es, „nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen“. Bei Veränderungen der Bodenbeschaffenheit besteht die Verpflichtung, „Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können“.

BESTANDSANALYSE

Der Vorhabenbereich wird der hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusskiese und Sande“ (GWL) zugeordnet. Tiefgründige lehmig-tonige Substrate kennzeichnen den Untergrund. Neben Bodentyp und Ausgangsgestein entscheiden die Lage im Landschaftsrelief und das Klima mit über den Wasser-, Luft- und Nährstoffhaushalt der Böden.

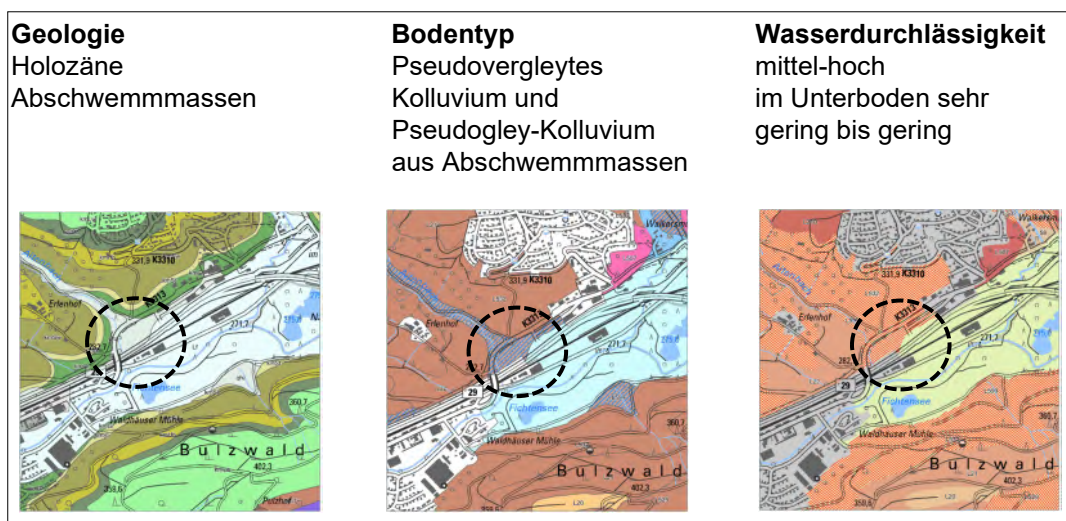


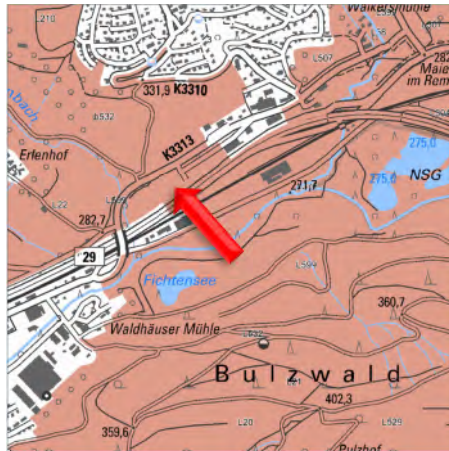
Abb. 8: Geologie (Quelle LGRB GEOPORTAL)

NUTZUNG

Der größte Teil der Bebauungsplanfläche unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Ca. 20 % der Fläche ist bereits bebaut (Bauflächen aus BPlan Weitmarswiesen) bzw. ist gärtnerisch angelegt. In der Flurbilanzkarte 2022 Ostalbkreis (Stand März 2026) ist die Fläche mit „Vorbehaltsflur I Wertstufe II“ aufgeführt.

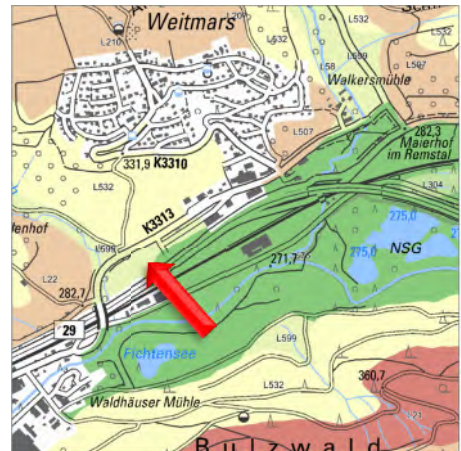
Altlasten oder sonstige Vorbelastungen der Böden sind nicht bekannt. Im Geltungsbereich befinden sich keine Geotope.

Standort für naturnahe Vegetation



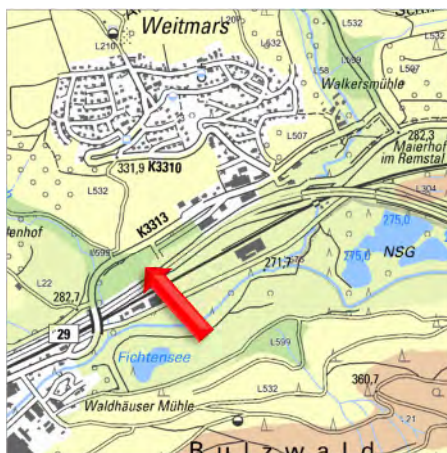
keine hohe oder sehr hohe Bewertung

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



mittel-hoch (2.5)

Natürliche Bodenfruchtbarkeit



hoch (3.0)

Filter und Puffer für Schadstoffe



hoch (3.0)

Abb. 9: Bodenfunktionen (Quelle: LGRB GEOPORTAL)

Grundlage für die Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen sind die Klassenzeichen und Bodenzahlen der Bodenschätzungskarte. Für Flächen mit denselben geologischen Merkmalen werden Bodenzahlen zwischen 54 und 76 ausgewiesen.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTS BODEN IM BESTAND

In den Bodenfunktionenkarten nach „Bodenschutz 23“ der LUBW 2011 ist eine Gesamtbewertung mit 2.83 verzeichnet und bildet die Grundlage für die nachfolgende Bewertung.

Bilanzierung Biotopwert Boden - Bestand

Flst.Nr.	Fläche m²	Klassen- zeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden) nach LGRB	Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden) nach ALK/ALB	Biotopwert- punkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Boden- fruchtbarkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe				
371	1.900	Wiesenfläche	3.0	2.5	3.0	2.83		11.32	21.508
372/2	620	Wiesenfläche	3.0	2.5	3.0	2.83		11.32	7.018
372/3	595	Wiesenfläche	3.0	2.5	3.0	2.83		11.32	6.735
376 +	300	Grünfläche	3.0	2.5	3.0	2.83		11.32	3.396
376/1	636	überbaute Fläche	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0	0.0
Gesamt	4.051								38.657

Tabelle 1: Bilanzierung Biotopwert Boden - Bestand (s. Anhang 2)

2.1.3 Schutzgut Arten und Biotope

GESETZLICHE ZIELE

Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und / oder historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Der Schutz der biologischen Vielfalt ist im BauGB verankert. Die der Umweltprüfung zu Grunde liegenden Ziele sind der Erhalt der Artenvielfalt, die Sicherung von Lebensräumen und der Schutz besonders gefährdeter Arten.

BESTANDSANALYSE

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans finden sich Vegetationsstrukturen unterschiedlicher Ausprägung.

Ein Teil der überplanten Flächen wird bereits gewerblich genutzt. Hier finden sich neben Gewerbebauten auch Baumpflanzungen auf regelmäßig gemähten Wiesenflächen. Der überwiegende Teil des Geländes unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung.

Angeichts der Biotopausstattung des Untersuchungsraumes kann das Vorkommen von Höhlenbrütern bzw. Gebüschbrütern im direkten Eingriffsbereich ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Wiesenflächen stellen zwar potenzielle Flächen für Offenlandarten dar, sind aber durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die hohen Lärmemissionen der südlich angrenzenden Bundesstraße in ihrer Habitateignung stark eingeschränkt.

Von den in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie kann im geplanten Maßnahmenbereich ein Vorkommen von geschützten Arten ausgeschlossen werden. In der weiterführenden Planung sind daher keine notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTS ARTEN UND BIOTOPE IM BESTAND

Im Plangebiet finden sich folgende Nutzungs- bzw. Vegetationsstrukturen



Abb. 10: Lageplan Bestand - Vegetationsstruktur + Realnutzung (s. Anlage Planteil 1)

Der Biotopwert des Plangebiets im Bestand stellt sich folgendermaßen dar:

Bilanzierung Biotopwert Arten + Biotope - Bestand

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert- punkte	Fläche m²	Bilanzwert (Punkte)
33.60	Intensivgrünland	6	3.115	18.690
42.20	Gehölzpflanzung aus Pflanzgebot 2	14	596	8.344
45.30 b	Einzelbaum aus Pflanzgebot	288	10 St	2.880
	StU 48 cm aus Bestand ermittelt			
60.10	überbaute / überbaubare Flächen	1	312	312
60.21	völlig versiegelte Straße	1	28	28
Gesamt			4.051	30.254

Tabelle 2: Bilanzierung Biotopwert Schutzgut Arten und Biotope - Bestand (s. Anhang 3)

Die Bewertung des Baumbestandes erfolgte nach dem tatsächlich ermittelten Stammumfang der Bestandsbäume (Ansatz Durchschnittswert).

2.1.4 Schutzgut Wasser

GESETZLICHE ZIELE

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind u. a. Einflüsse der Baumaßnahmen auf den Grundwasserhaushalt zu betrachten. Die Begrenzung der Flächenversiegelung, die Förderung der Regenwasserversickerung und der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser sind die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Wasserhaushaltes i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB.

Das Schutzgut Wasser umfasst neben den Oberflächengewässern den Grundwasserkörper. Im Plangebiet sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden, weshalb im Folgenden lediglich das Teilschutzgut Grundwasser betrachtet wird.

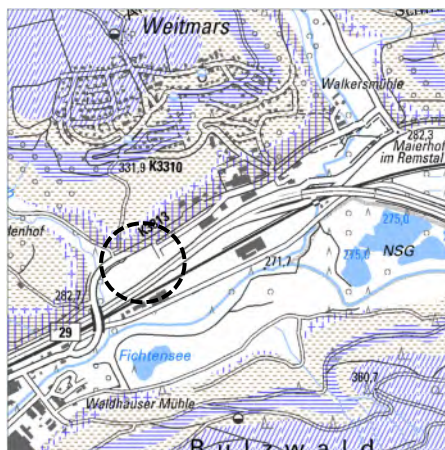
Das Grundwasser ist ein wichtiger Teil des Wasserkreislaufs und sichert als primäre Ressource die Trinkwasserversorgung. Wichtigstes Ziel ist also die Sicherung der Grundwasserqualität durch Schutz vor Verunreinigungen und die Sicherung der Grundwasserneubildung.

BESTANDSANALYSE

Die Fläche des Plangebiets liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusssande und Sande“ (GWL).

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTS WASSER

Flächen tragen je nach Art unterschiedlich stark zur Grundwasserneubildung bei. Gemessen wird dies an der Grundwasserneubildungsrate aus Niederschlag. Die vorliegenden Flächen weisen eine geringe Rate auf, so dass eine Versiegelung dieser Flächen für den Grundwasserhaushalt keine Gefährdungen erkennen lässt.



Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter

Abb. 11: Grundwasserneubildung (Quelle LGRB GEOPORTAL)

Die anstehenden Böden des Gebiets aus holozänen Abschwemmmassen besitzen im vorliegenden Fall eine mittlere Schutzfunktion gegenüber Eintragungen ins Grundwasser.

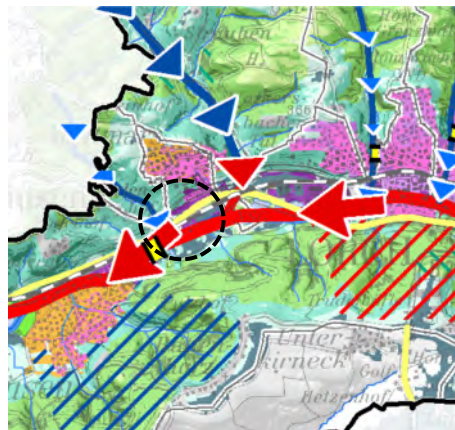
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

GESETZLICHE ZIELE

Luft und Klima sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes. Diese sind im § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB, sowie in § 1 Abs. 5 BauGB verankert. Neben dem Schutz des Kleinklimas steht der Erhalt von klimabedeutsamen Flächen, die aufgrund der Vegetationsstruktur, Topographie und Lage geeignet sind, für Temperatenausgleich, Lüfterneuerung und Ventilation zu sorgen.

BESTANDSANALYSE

Das Plangebiet ist als Freifläche mit Klimaaktivität (Freilandklimatop) zu sehen. Ein Freiland-Klimatop weist einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur, sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Damit verbunden ist eine nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion. Bedeutende Kaltluftströme zum Luftaustausch sind im Bereich der Erweiterungsfläche in der vorliegenden Karte zum Schutzgut Klima/Luft des Regionalverbands Ostwürttemberg nicht verzeichnet.



Leistungs- und Funktionsfähigkeit der
Luftleitbahnen am Aitenbach



mittlere Bedeutung

Abb. 12: Klimatope und Kaltluftproduktion
(REGIONALPLAN VERBAND OSTWÜRTTEMBERG, KLIMAKARTE)

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTS LUFT UND KLIMA

Bei der Erweiterungsfläche des Vorhabenstandorts handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftliche Grünflächen (Freiland-Klimatop). Insofern trägt dieser Bereich grundsätzlich zur Kaltluftentstehung bei, durch Verkehrsemissionen aus der direkt angrenzenden B 29 sind die Luftleitbahnen jedoch potenziell belastet.

2.2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER BELANGE DES MENSCHEN UND DER KULTUR- UND SACHGÜTER

2.2.1 Schutzgut Landschaftsbild, Mensch und Erholung

GESETZLICHE ZIELE

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut steht das Landschaftsbild im Vordergrund. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft finden im § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Berücksichtigung. Die Aufnahme in den Belangekatalog des Umweltschutzes im § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB betont die Bedeutung der Landschaft.

Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche, zum anderen regenerative Aspekte von Bedeutung. Zur Beurteilung werden sowohl temporäre, als auch dauerhafte Wirkfaktoren, die im Zusammenhang mit der angestrebten Planung zu erwarten sind, (z. B. Lärm, Schadstoffemissionen, Beeinträchtigung der Erholungsfunktion) betrachtet.

BESTANDSANALYSE

LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild lässt sich anhand der Kriterien Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft bewerten, die Bewertung beinhaltet jedoch immer subjektive Elemente.

Der Geltungsbereich liegt zwischen Bundesstraße im Süden und Talstraße im Norden. Im Osten schließen Gewerbeflächen an. Lediglich der westlich gelegene Aitenbach weist landschaftsbildprägende Grünstrukturen auf. Die Wiesenflächen, die zur Erweiterung des Baugebiets herangezogen werden, besitzen für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht dokumentiert.

MENSCH UND ERHOLUNG

Bei der Erholungseignung der Landschaft muss zwischen der wohnungsnahen Erholung und der Nutzung zur Wochenenderholung unterschieden werden. Der bisher unbebaute Teil des Plangebiets ist durch die Lage und die vorhandene Lärmbelastung durch die B 29 (> 40 dB (A)) für die siedlungsnahen Erholung wenig geeignet.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTS MENSCH, LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Durch die Lage des Plangebiets zwischen Infrastruktureinrichtungen und am Rand bestehender Gewerbeflächen ist die Bedeutung hinsichtlich Erholungsqualität und Landschaftsbild als gering einzuschätzen.

2.2.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

GESETZLICHE ZIELE

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder auch kulturellem Wert sind. Kriterien zur Bewertung von Kulturgütern sind u. a. ihre kulturhistorische oder regionaltypische Bedeutung. Der Schutz dieser Kulturgüter gehört nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung.

BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG

Historische Agrarkulturstrukturen gehören zu den Archiven der Kulturgeschichte. Heute noch sichtbarer Reste einer historischen Landnutzung sind im Bereich der Bebauungsplanerweiterung nicht vorhanden.

Archäologischen Denkmäler sind nicht bekannt. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen sind als Sachgüter zu bewerten.

3 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Bewertung der Umweltauswirkungen geplanter Vorhaben stellt neben der Bestands-erfassung und -bewertung die zweite wichtige Grundlage für die Bewertung des Eingriffs dar.

3.1 WIRKFAKTOREN (BAU-, ANLAGE- UND BETRIEBSBEDINGTE WIRKUNGEN) SOWIE KONFLIKTE UND BEEINTRÄCHTIGUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS

Im Folgenden werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und die daraus resultierenden Konflikte und Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Der Wertverlust für die einzelnen Schutzgüter wird auf Basis der Bewertungstabellen, sowie der Methodik der Bestandsbewertung prognostiziert.

WIRKFAKTOREN - ALLGEMEIN

Bei **baubedingten Wirkfaktoren** handelt es sich um temporäre, während der Bauphase auftretende Auswirkungen.

Wirkfaktoren	Auswirkungen
Bautätigkeiten	* Bodenverdichtung * Störung / Zerstörung von Lebensräumen für Fauna und Flora * Beeinträchtigung des Landschaftsbildes * Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge * Grundwassergefährdung
Lärm, Erschütterungen, Verschmutzungen	* Störung der Lebensräume von Fauna und Flora * Beeinträchtigung des Menschen

Bei **anlagebedingten Wirkfaktoren** handelt es sich um dauerhaft auftretende Auswirkungen, die durch das (Bau)Gebiet selbst und die zugehörigen baulichen und technischen Anlagen bedingt sind.

Wirkfaktoren	Auswirkungen
Flächenversiegelung / Bebauung	* Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna * Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen * Veränderung des Wasserhaushalts * Veränderung des Landschaftsbildes * Veränderung der klimatischen Standortverhältnisse
Bodenbewegungen	* Verlust von Bodenfunktionen * Umlagerung und Verdichtung von Oberboden

Im Unterschied zu den baubedingten Auswirkungen beschränken sich die **betriebsbedingten Auswirkungen** auf diejenigen Wirkfaktoren, die auf die Nutzung zurückzuführen sind. Die Dauerhaftigkeit der Beeinträchtigungen muss bei der Ermittlung der Erheblichkeit berücksichtigt werden.

Wirkfaktoren	Auswirkungen
Lärm- Staub- und Lichtemissionen	* Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna * Beeinträchtigung des Menschen
Schadstoffemissionen durch KFZ-Verkehr	* Belastung von Luft / Klima * Individuenverlust bei Tieren

3.1.1 Schutzgut Fläche

AUSWIRKUNGEN

Durch die geplante Erweiterung des Baugebiets werden landwirtschaftliche Produktionsflächen dauerhaft der Nutzung entzogen.

Für das Schutzgut „Fläche“ sind Beeinträchtigungen infolge Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Der Flächenverlust ist nicht ausgleichbar, so dass ein erheblicher Eingriff verbleibt.

Der durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen verursachte Eingriff in das Schutzgut Fläche ist nicht ausgleichbar.

3.1.2 Schutzgut Boden

AUSWIRKUNGEN

Mit der Umsetzung der Planung und Erweiterung des Baugebiets ist eine Teilversiegelung des Bodens verbunden. Weiterhin wird durch entsprechende Bodenbewegungsmaßnahmen die Bodenstruktur grundlegend verändert.

Baubedingte Wirkungen	1. Veränderung von Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Auffüllung, Abgrabung und Verdichtung durch zeitlich begrenzte Inanspruchnahme durch den Baubetrieb. 2. Möglicher Schadstoffeintrag durch Lagerung von Baumaterialien und durch den Baubetrieb. 3. Lärmemissionen durch Fahrzeug- und Maschinenbetrieb Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei entsprechendem Baustellenmanagement nicht zu erwarten.
Anlagenbedingte Wirkungen	1. Überbauung und Neuversiegelung von Flächen im zulässigen Rahmen des Bebauungsplans. 2. Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen. Die aufgeführten Wirkungen führen zu einem erheblichen Konflikt mit den Belangen des Schutzguts Boden.
Betriebsbedingte Wirkungen	1. Schadstoffemissionen durch KFZ- und Lieferverkehr 2. Emissionen von Gebäuden (Lärm, Licht) Betriebsbedingt sind nach heutigem Kenntnisstand nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTS BODEN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG

Bei Umsetzung der Planung und den entsprechenden Baumaßnahmen ist eine teilweise Überformung des Geländes erforderlich. Aufgrund von Abgrabungen, Auffüllungen und Veränderungen im Zuge künftiger Baumaßnahmen ist von Bodenveränderungen auszugehen, die die ursprüngliche Funktionserfüllung deutlich einschränken.

Bilanzierung Biotopwert Boden - Planung

Flst.Nr.	Fläche m²	Klassen- zeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden) nach LGRB	Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden) nach ALK/ALB	Biotopwert- punkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Boden- fruchtbarkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe				
	2.800	überbaubare Flächen bei GRZ 0.8	0	0	0	0	0	0	0
	28	Erschließung versiegelte Flächen	0	0	0	0	0	0	0
	1.223	Grünflächen	3.0	2.5	3.0	2.83		11.32	13.844
Gesamt	4.051								13.844
Schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahme									
		Maßnahme	Kompensationsleistung je m² = Gewinn an Wertstufen oder Ökopunkte pro m²						
		M1	Wertstufe pro m²		Ökopunkte pro m²				
Gesamt									0

Tabelle 3: Bilanzierung Biotopwert Planung - Schutzgut Boden (s. Anhang 3)

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch Gegenüberstellung der versiegelten Fläche in Bestand (s. S. 13 Tab. 1) und Planung.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen primär ein Biotopwert-Defizit von 24.813 Ökopunkten. Das Defizit wird durch den Zukauf von Ökopunkten ausgeglichen.

FAZIT

Durch die Erweiterung des bestehenden Baugebiets sind gegenüber dem Bestand negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Bodenfunktionen können nach Umsetzung der Planung nur noch im Bereich begrünter Flächen erfüllt werden.

Die zu erwartende Eingriffswirkung des Vorhabens liegt auf Grund des vorhandenen Ertragspotenzials der natürlich anstehenden Böden auf der beanspruchten Erweiterungsfläche im mittleren-hohen Bereich (Vorbehaltsflur I). Eine Kompensation der Funktionsfähigkeit des Bodens ist realistisch nicht möglich.

3.1.3 Schutzgut Arten und Biotope

AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet weist durch vorhandene Bebauung bereits eine Teilversiegelung auf. Durch die geplante Überbauung weiterer 3.115 m² bestehender Wiesenflächen wird die vorhandene Biotopausstattung weiter reduziert.

Die Umsetzung künftiger Baumaßnahmen bewirkt u. a. den direkten Verlust von Bäumen und eine Reduzierung an Wiesenflächen.

Baubedingte Wirkungen	1. Beeinträchtigung und/oder Verlust von Lebensräumen durch zeitlich begrenzte Flächeninanspruchnahme (Baubetrieb). 2. Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Lärm-, Schadstoff-, Staubemissionen oder Erschütterungen. 3. Veränderung der standörtlichen Gegebenheiten durch Bodenbewegungen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen sind bei entsprechendem Baustellenmanagement nicht zu erwarten.
Anlagenbedingte Wirkungen	1. Verlust / Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten für Vögel 2. Verlust von Grünstrukturen Die aufgeführten Wirkungen führen zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Biotope
Nutzungsbedingte Wirkungen	Betriebsbedingt sind nach heutigem Kenntnisstand nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTS ARTEN UND BIOTOPE BEI UMSETZUNG DER PLANUNG

Nutzungs- und Vegetationsstrukturen nach Umsetzung der Planung

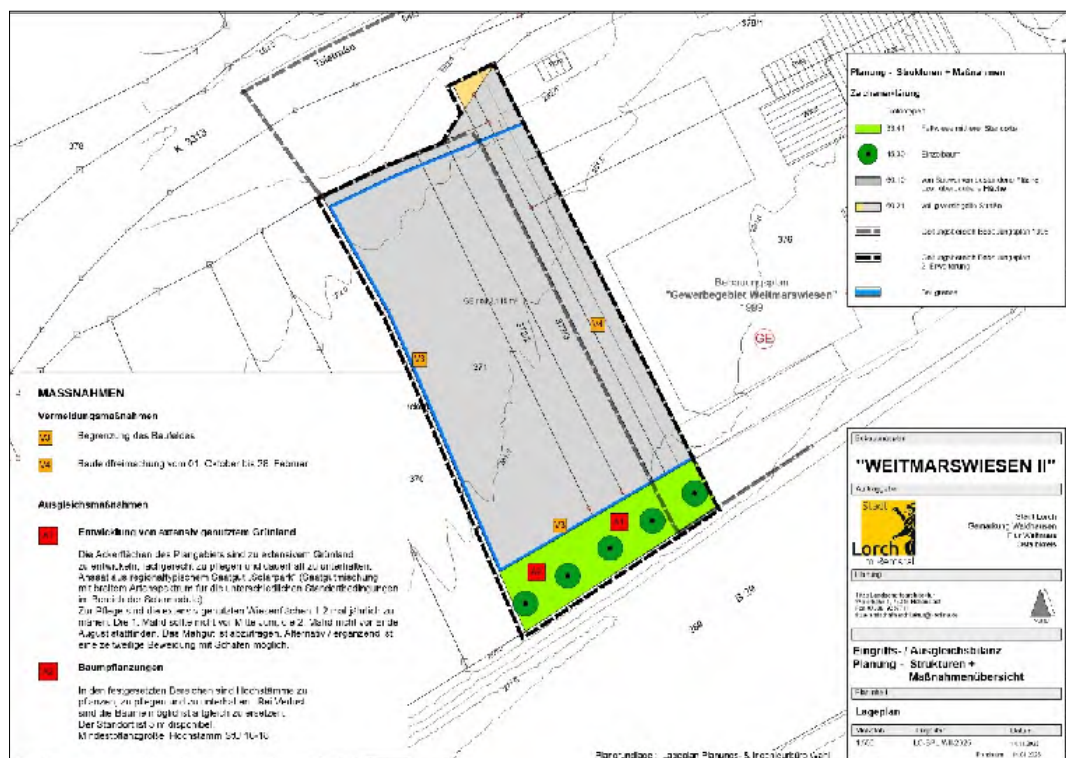


Abb. 13: Lageplan Planung - Strukturen + Maßnahmenübersicht (s. Anlage Planteil 2)

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird hauptsächlich in bestehende landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen eingegriffen.

Bei der Umsetzung von künftigen Baumaßnahmen werden Laubbäume im Bereich der Erweiterungsfläche entfallen. Mit den überbaubaren und versiegelten Flächen gehen aber auch potentielle Nahrungshabitate verloren. Diese Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu kompensieren.

Als Kompensationsmaßnahmen ist eine Ersatzpflanzung von Laubbäumen und die Extensivierung von Wiesenflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen. Dadurch werden mittelfristig neue Ersatzbiotope geschaffen.

Eine weitere Kompensation des Eingriffs erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten bereits erfolgter Ausgleichsmaßnahmen.

Bilanzierung Biotopwert Arten + Biotope - Planung

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert-punkte	Fläche m²	Bilanzwert (Punkte)
	Gewerbegebietsfläche			
60.10	überbaubare Fläche (3.501 m² x GRZ 0.8)	1	2.800	2.800
60.50	Grünflächen auf Baugrundstücken GE	6	701	4.206
	Erschließung			
60.21	völlig versiegelte Straße	1	28	28
	Ausgleichsmaßnahmen planintern			
33.41	Fettwieser mittlerer Standorte	13	522	6.786
45.30 b	Bäume auf mittelwertigem Biotoptyp (33.41)	480	5 St	2.400
	Ausgleichsmaßnahme planextern Kauf von Ökopunkten			
	Kauf von Ökopunkten aus in Umsetzung befindlicher Maßnahme in Berglen Ökopunkteprojekt Ortslage Berglen Streich Öde und Reiterrain Kompensationsverzeichnis BW OEK-032026-H5ZMS5 Aktenzeichen 119.02.251			38.847
Gesamt				55.067

Tabelle 4: Bilanzierung Biotopwert Planung Schutzgut Arten und Biotope (s. Anhang 3)

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch Gegenüberstellung der Bilanzwerte von Bestand (s. S. 14 Tab. 2) und Planung.

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope verursachen primär ein Biotopwert-Defizit. Über planinterne Extensivierungsmaßnahmen, sowie den Kauf von Öko-punkten in Umsetzung befindlicher Maßnahmen werden die zum Ausgleich notwendigen Biotopwerte generiert.

FAZIT

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen oder Belastungen zu erwarten.

Die von Überbauung ausgenommenen Flächen im Erweiterungsbereich werden als extensive Wiesenflächen angelegt und unterhalten und durch Baumpflanzungen ergänzt.

Im Geltungsbereich des BPlans kann ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden. (s. Habitatpotenzialanalyse 2025)

3.1.4 Schutzgut Wasser

AUSWIRKUNGEN

Bei der Umsetzung der Planung und Erweiterung des Gewerbegebiets ist mit einer erheblichen Versiegelung des Bodens zu rechnen. Das Dachflächenwasser der künftigen Gebäude und das Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird gesammelt und über Zisternen mit dauerhaft gedrosselt abfließendem Puffervolumen über das örtliche Abwassersystem abgeführt. Eine Versickerung ist auf Grund der Bodenverhältnisse im Bereich dieser Flächen nicht umsetzbar.

Baubedingte Wirkungen	1. Mögliche Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Lagerung von Baumaterialien. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten.
Anlagenbedingte Wirkungen	1. Erhöhung des Oberflächenabflusses. 2. leichte Verringerung der Grundwasserneubildung Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, sofern Maßnahmen zum Niederschlagsmanagement getroffen werden. (Festsetzungen im BPlan)
Nutzungsbedingte Wirkungen	Betriebsbedingt ist nach heutigem Kenntnisstand keine erhebliche nachteilige Wirkungen zu erwarten.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTS WASSER BEI UMSETZUNG DER PLANUNG

Durch die Überbauung / Versiegelung von Bauflächen und der Veränderung der Bodenstruktur sind geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Eine projektbedingte Gefährdung des Grundwassers ist bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben nicht zu erwarten.

Der potenzielle Eingriff in das Schutzgut Wasser ist von geringer Wirkungsintensität.

3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

AUSWIRKUNGEN

Die Erweiterung des bestehenden Baugebiets ermöglicht eine Erhöhung der Versiegelung und Überbauung von Flächen. Dadurch entsteht lokal eine erhöhte Wärmeabstrahlung und damit eine Minderung der klimaökologischen Ausgleichsleistungen.

Baubedingte Wirkungen	1. Potentielle Erhöhung von Emissionen durch den Baubetrieb. Erhebliche nachteilige baubedingte Wirkungen sind nach dem heutigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Anlagenbedingte Wirkungen	1. Eine Erhöhte Abstrahlung und Erwärmung führt zu einer Beeinträchtigung der klimaökologischen Ausgleichsleistung. 2. Behinderung des Kalt- und Frischluftabflusses. 3. Verlust von Kaltluft produzierender Fläche und Temperaturerhöhung innerhalb des Plangebiets. Durch die geplante Bebauung entstehen im Bereich der Bebauungsplanerweiterung kleinklimatische Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Nutzungsbedingte Wirkungen	Nutzungsbedingt sind nach heutigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTS LUFT UND KLIMA BEI UMSETZUNG DER PLANUNG

Die Überbebauung landwirtschaftliche genutzter Areale führt zu einem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen. Dies hat jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen, denn eine wesentliche Funktion des entstehenden Kaltluftstroms ist im Allgemeinen die Belüftung angrenzender Siedlungsflächen. Durch die topographische Lage der Planungsfläche und der vorgegebenen Fließrichtung der Kaltluft wird diese Funktion hinsichtlich vorhandener Siedlungsbereiche nicht erfüllt.

Betrachtet man darüber hinaus die Ausdehnung der umliegenden Freiflächen und die damit verbundene Klimaaktivität, wird offenkundig, dass die Umgestaltung im Bereich der Erweiterungsfläche des Plangebiets eine vergleichsweise geringe Auswirkung auf das lokale Klima hat. Das Kleinklima wird nachhaltig beeinflusst.

Insgesamt verbleiben keine erheblichen projektbezogenen Auswirkungen

Der potenzielle Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima ist von geringer Wirkungsintensität.

3.1.6 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung

AUSWIRKUNGEN

Mensch und Erholung

Für das Wohlbefinden des Menschen spielt auch die Freizeit- und Erholungsfunktion seines näheren Umfelds eine bedeutende Rolle. Beeinträchtigungen hierbei entstehen hauptsächlich durch Lärm, Staub und andere Schadstoffe.

Die Erweiterung bestehender Gewerbegebietsflächen wird sich nicht auf die Freizeitaktivitäten der Bevölkerung in der Umgebung auswirken. Damit verbunden ist u. U. aber eine Erhöhung der Lärmemissionen. Bei einer Erhöhung der Nutzungsintensität der Gewerbeeinheiten werden sich diese Lärmemissionen hauptsächlich auf die nächstgelegene Bebauung des bestehenden Gewerbegebiets auswirken.

Landschaftsbild

Im Zuge der Eingriffsregelung geht es darum, den Status quo einer Landschaft zu sichern und die Empfindlichkeit eines Landschaftsbildes gegenüber baulichen Anlagen oder topographischen Veränderungen zu beurteilen.

Die Bebauung der Erweiterungsfläche nimmt Einfluss auf die Fernwirkung des Geländes. Baukörper bis zu 12 m Höhe werden das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Abgemildert wird dies durch die vorhandenen Grünstrukturen des Aitenbachs und dem angrenzenden Straßenbegleitgrün der B 29.

Baubedingte Wirkungen	1. Vermehrte Beeinträchtigungen durch Staubentwicklung und Abgase. Es sind keine nachteiligen baubedingten Wirkungen zu erwarten.
Anlagenbedingte Wirkungen	1. Veränderung des Landschaftsbildes durch die Erstellung neuer Bauwerke 2. Verschiebung des Ortsrandes nach Westen Es verbleiben Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild
Nutzungsbedingte Wirkungen	1. Lärm- und Lichtemissionen durch Gewerbebetriebe Nutzungsbedingt sind nach heutigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTS MENSCH, LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG BEI UMSETZUNG DER PLANUNG

Die vorliegende Planung zur Neuordnung und Erweiterung vorhandener Gewerbeflächen betrifft einen Bereich, der selbst eine geringe Erholungseignung besitzt. Die direkten Auswirkungen auf die Naherholung sind vernachlässigbar. Beeinträchtigungen durch Lärm und/oder Staub sind durch den Betrieb bestehender Gewerbebetriebe bereits vorhanden und werden sich auch nach Umsetzung der Planung innerhalb der gesetzlichen Vorgaben bewegen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Erweiterung des „Siedlungsbereichs“ in die freie Landschaft, wobei die landwirtschaftlichen Flächen, die zur Erweiterung des Baugebiets herangezogen werden nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung besitzen.

Zur Minderung sind entsprechende Gestaltungsvorgaben und Maßnahmen zur Begrünung und landschaftlichen Einbindung vorgesehen.

Der potenzielle Eingriff in das Schutzgut Mensch ist von geringer Wirkungsintensität.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht erheblich.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN

Archäologische Kenntnisse im Bereich des Bebauungsplans liegen nicht vor. Der Eingriff in den historischen Nutzungstyp der Streuobstwiese ist vernachlässigbar.

Der potenzielle Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von geringer Wirkungsintensität.

3.1.8 Gesamtbilanz für die untersuchten Schutzgüter

Gesamtbilanz Kompensationsbedarf Entwurf 1.2b

	Ökopunkte Bestand	Ökopunkte Planung
Ausgangsbewertung Schutzgut Boden	38.657	
Kompensationsmaßnahmen Schutzgut Boden		13.844
Ausgangsbewertung Schutzgut Arten + Biotope	30.254	
Kompensationsmaßnahmen Schutzgut Arten + Biotope		16.220
Kompensation durch Kauf von Ökopunkten		38.847
GESAMT		0

Tabelle 5: Übersicht Gesamtbilanz

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes verursacht Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt mit einen Kompensationsbedarf von 38.847 Ökopunkten. Dieser ist nach § 1 a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG durch den Eingriffsverursacher auszugleichen. Die vorliegende Gesamtbilanz ist ausgeglichen.

3.2 WECHSELWIRKUNGEN

Nach § 1 (6) Nr. 7i BauGB sind bei Vorhaben Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Nachfolgend werden diejenigen Kombinationen beleuchtet, die im Vorhabenraum als wahrscheinlich zutreffend eingestuft werden. Demnach sind insbesondere folgende Wirkungsketten für das Plangebiet hervorzuheben:

- Durch das Vorhaben wird Boden in Anspruch genommen. Er verliert damit einen Teil seiner Lebensraumfunktionen und kann nicht mehr als Standort für landwirtschaftliche Nutz- und Produktionsfläche dienen.
- Die Überbauung führt zu einer Zerstörung von Biotopen und beeinträchtigt somit den Lebensraum für Tierarten. Damit verbunden ist eine Veränderung des Landschaftsbildes.
- Die Einschränkung der klimarelevanten Funktionen und die Veränderung des Landschaftsbildes können sich teilweise negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken.

Es ist festzuhalten, dass bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter durch die Änderung und Umsetzung des Bebauungsplanes beeinflusst werden. Ein weiterer Untersuchungsbedarf ist durch die ermittelten Wechselwirkungen nicht gegeben.

3.3 WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

3.3.1 Abfälle

In der Bauphase wird der Abfall getrennt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.3.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien, Vermeidung von Emissionen

Aus Gründen der Umweltvorsorge kommen regenerative Energiesysteme zum Einsatz.

3.4 ALTERNATIVENPRÜFUNG

In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass eine Variantenüberprüfung hinsichtlich möglicher Alternativstandorte aufgrund „der Erweiterungsabsichten des bereits ansässigen Betriebs nicht durchgeführt wird und somit eine Ausführung an anderer Stelle im Stadtgebiet wenig sinnvoll erscheint.“

3.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER MASSNAHME

Auf einen Zeitraum von 4-10 Jahren bezogen ist kaum eine Veränderung des aktuellen Umweltzustands erkennbar. Aussichten für die Erweiterungsfläche:

- Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung, mit der Möglichkeit von Nährstoffeinträgen in den Boden
- Keine Überbauung oder Versiegelung von Flächen, aber ggf. weitere Nutzungsintensivierung.
- Weiterhin potenzieller Lebensraum für Fauna.

3.6 ERGÄNZENDE ANGABEN

Die Untersuchungsergebnisse und der Umweltbericht wurden mit Fortgang des Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung vorhandener Unterlagen bzw. Fachgutachten fortgeschrieben.

Die Ergebnisse der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR MINIMIERUNG UND ZUR KOMPENSATION DES EINGRIFFS

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach §§ 13 und 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu minimieren. Unvermeidliche erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen durch gleichwertige, im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriff stehende Maßnahmen keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet wird.

Die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Fortgang des Bebauungsplanverfahrens genauer definiert und ausgearbeitet.

4.1 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

Die in Kapitel 3 ermittelten Konflikte lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden oder minimieren. Details und nähere Angaben sind nachfolgend dargestellt.

V1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauphase

Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind nur eingeschränkt möglich und beziehen sich auf:

- die Beschränkung der befestigten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß

Grundsätzlich ist Mutterboden, der beim Bau anfällt, gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe, Zwischenbegrünung etc.)

Zum Schutz des Bodens ist das Merkblatt „Bodenauffüllungen“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg zu beachten.

V2 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen während der Bauphase

- Verunreinigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch sachgerechten Umgang mit Gefahrstoffen (Treib- und Schmiermittel) und durch den Einsatz geeigneter Reinigungsverfahren zu minimieren.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Vermischungen mit Bodenmaterial oder Stoffeinträge ausgeschlossen sind.

Maßnahmen zum Schutz von Arten + Biotopen

(nach § 9 (1) Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

V3

- V3** Flächen und Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs des BPlans dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und sind entsprechend zu schützen. Flächen für Baustelleneinrichtungen sind nur innerhalb des Bebauungsplangebiets zulässig.

V4

- V4** Um Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der Gruppe der Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind die zur Baufeldfreimachung notwendigen **Gehölzfällungen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar** umzusetzen.

- V5** Für Außenbeleuchtungen im Geltungsbereich des BPlans sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungseinrichtungen zu installieren. (ohne erheizbare Außenverkleidung, unter Berücksichtigung von Lichtspektrum, Abstrahlwinkel und Blendwirkung)

- V6** Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen neu zu errichtender Gebäude gestalterische Festsetzungen zu treffen.
Hinweise und weitere Informationen finden sich u.a. in Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

4.2 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Einhaltung und Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verringern die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Es verbleiben aber erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Diese stellen Konflikte dar, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu lösen sind.

Folgende Konflikte, die sich primär aus der potenziellen maximalen Neuversiegelung des Plangebiets ergeben, bleiben bestehen:

1. Potenzieller Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
2. Potenzieller Verlust von Bäumen und Grünstrukturen
3. Potenzieller Verlust von Bodenfunktionen

Ein Ausgleich der zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach § 1a Abs. 3 BauGB u. a. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Maßnahmen zur Kompensation werden im Umweltbericht vorgeschlagen und durch Übernahme als Festsetzung im Bebauungsplan rechtswirksam.

MASSNAHMENÜBERSICHT AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Verbleibende erhebliche Auswirkungen (Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) werden durch folgende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

A1

A1 Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Wiesenflächen des Plangebiets sind zu extensivem Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Eine Bodenbearbeitung ist ebenfalls nicht zulässig.

Zur Pflege sind die extensiv genutzten Wiesenflächen 2 (-3) mal jährlich zu mähen. Die 1. Mahd sollte nicht vor dem 15. Juni, die 2. Mahd nicht vor Ende August erfolgen. Das Mähgut ist abzutragen.

A2

A2 Baumpflanzungen aus heimischen Laubbäumen (Anpflanzungen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Maßnahmenplan des Umweltberichts und im Bebauungsplan sind in den festgesetzten Bereichen einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Bei Verlust sind die Bäume möglichst artgleich zu ersetzen. Der Standort ist disponibel. Für die Pflanzung sind Arten der Pflanzenlisten 1 oder 2 aus Anhang 1 zu verwenden.

Monetärer Ausgleich

Zur weiteren Kompensation der aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Ökokontoverordnung BW Ökopunkte aus einer genehmigten und in Umsetzung befindlichen naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahme verwendet.

Maßnahmenkomplex

„Ökopunkteprojekt Ortslage Berglen Streich Öde und Reiterrain“

Lage:	Gemeinde Berglen (Rems-Murr-Kreis)
Gemarkung:	Vorderweißbuch
Eingangskennung:	OEK-032026-H5ZMS5
Aktenzeichen:	119.02.251

4.3 WEITERE FESTSETZUNGEN

**Gestaltung der Freiflächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten und nicht für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze genutzten Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5. MONITORING

Der Erfolg der Funktionalität von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Um eventuellen Defiziten der aufgestellten Umweltziele rechtzeitig entgegenwirken zu können, ist eine regelmäßige Kontrolle ihrer Entwicklungsstände erforderlich. Gegebenenfalls müssen zusätzliche, den Defiziten entgegensteuernde Maßnahmen eingeleitet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist dementsprechend regelmäßig zu prüfen.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Stadt Lorch hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET
Bebauungsplan

Die WEITMARSWIESEN II“ beschlossen. Die Planung dient vorrangig dafür, Entwicklungsmöglichkeiten für bereits vorhandene örtliche Gewerbebetriebe zu schaffen und sicherzustellen. Der Bebauungsplanbereich umfasst insgesamt ca. 0.4 ha Fläche, davon 0.31 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Planungen + Schutzausweisungen

Der rechtsgültige FNP weist die Fläche als „Fläche für Gewerbe“ aus.

Innerhalb des Geltungsbereichs des BPlans liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzausweisungen vor.

Bestand

Ein Teil der überplanten Flächen unterliegt bereits einer gewerblichen Nutzung (Flächen aus BPlan „Weitmarswiesen“). Die weitere BPlan-Fläche besteht aus intensiv bewirtschafteten Wiesenflächen. Erschlossen wird der Planbereich über die Talstraße.

Inhalte der Planung

Vorgesehen ist die Ausweisung von Flächen für Gewerbebauten. Außerhalb der überbaubaren Flächen werden für die Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft entsprechende grünordnerische Festsetzungen ausgewiesen. Die Festlegung

von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft geben Zielsetzungen für rein extensiv zu bewirtschaftende Grünflächen vor.

Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Planung auf mögliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild wird im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert. Eingriffe sind insbesondere für das Schutzgut ‚Boden‘ durch die projektierte nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

Den Eingriffen in das Schutzgut ‚Arten + Biotope‘ (Verlust an Wiesenflächen und an Gehölzstrukturen) stehen Neupflanzungen von Bäumen, sowie Ausweisungen von Schutzflächen gegenüber.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes verursacht Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt und Landschaftsbild und damit einen Kompensationsbedarf, der nach § 1 a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG durch den Eingriffsverursacher auszugleichen ist.

Eingriffe in die Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Arten + Biotope‘ sind durch die Umsetzung schutzgutbezogener Ausgleichsmaßnahmen und den Kauf von Ökopunkten in Umsetzung befindlicher Maßnahmen vollständig kompensierbar.

Maßnahmen

Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen neben der Ausweisung von Schutzflächen und Pflanzgeboten auch Maßnahmen zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung, etc.

Geschützte Arten

Aufgrund der bisherigen gewerblichen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen weist das Plangebiet nur eine reduzierte Biotopausstattung auf.

Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie im Geltungsbereich des BPlans kann ausgeschlossen werden.

Fazit

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weitmarswiesen II“ verbundenen unvermeidbaren Eingriffe werden als ausgleichbar beurteilt. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hat für alle untersuchten Schutzgüter ergeben, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmenkomplexe und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

Die Untersuchungsergebnisse und der Umweltbericht wurden mit dem Fortgang des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben und die Ergebnisse der vorgezogenen Anhörung berücksichtigt.

7. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) i. d. F. vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ i. d. F. vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg (Zwischenbericht)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom Dezember 2012

LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg): Geodaten-Informationssystem

NATURSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (NatSchG BW) vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

ÖKOKONTO-VERORDNUNG (ÖKVO): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen vom 19. Dezember 2010

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB): Bodenkarten

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG: Regionalplan 2035

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndRL 2013 / 17 / EU vom 13. Mai 2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193) und die RICHTLINIE 2009 / 147 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten, zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndRL 2013 / 17 EU vom 13. Mai 2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193)

STADT LORCH: Flächennutzungsplan 2007

STADT LORCH: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weitmarswiesen“ (1999)

STADT LORCH: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weitmarswiesen II, Entwurf 1.1. 2026 (Wahl Planungs- & Ingenieurbüro)

VERBAND REGION STUTTGART: Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009
Landschaftsrahmenplan

WASSERGESETZ FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (WG) vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch
Artikel 7 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 20)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) i. d. F. v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert
durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 48)

ANHANG

ANHANG 1 PFLANZENLISTE

PFLANZENLISTE

Auszug aus der Zusammenstellung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“

Für Gehölzpflanzungen im Außenbereich ist ausschließlich Pflanz- oder Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu verwenden.

1. Pflanzenliste 1: Obsthochstämme

Bäume Stammhöhe mind. 160 cm

Mindestpflanzgröße 3 x v. StU 12-14

Obstgehölze:

Äpfel und Birnen regionaltypischer Sorten

2. Pflanzenliste 2: Laubbäume

Bäume Mindestpflanzgröße Hochstamm 3 x v. StU 16-18

<u>Acer campestre</u>	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
<u>Carpinus betulus</u>	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus-Arten	Weißdorn-Arten
Malus-Arten	Zierapfel-Arten
<u>Prunus avium</u>	Vogel-Kirsche
<u>Quercus petraea</u>	Trauben-Eiche
<u>Quercus robur</u>	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Durch Unterstreichen hervorgehobene Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Natur bevorzugt werden.

ANHANG 2

EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ SCHUTZGUT BODEN

Bilanzierung Biotopwert Boden - Bestand

Flst.Nr.	Fläche m²	Klassen- zeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden) nach LGRB	Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden) nach Aik/ALB	Biotopwert- punkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Boden- fruchtbarkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe				
371	1.900	Wiesenfläche	3.0	2.5	3.0	2.83		11.32	21.508
372/2	620	Wiesenfläche	3.0	2.5	3.0	2.83		11.32	7.018
372/3	595	Wiesenfläche	3.0	2.5	3.0	2.83		11.32	6.735
376 +	300	Grünfläche	3.0	2.5	3.0	2.83		11.32	3.396
376/1	636	überbaute Fläche	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0	0.0
Gesamt	4.051								38.657

Bilanzierung Biotopwert Boden - Planung

Flst.Nr.	Fläche m²	Klassen- zeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden) nach LGRB	Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden) nach Aik/ALB	Biotopwert- punkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Boden- fruchtbarkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe				
	2.800	überbaubare Flächen bei GRZ 0.8	0	0	0	0	0	0	0
	28	Erschließung versiegelte Flächen	0	0	0	0	0	0	0
	1.223	Grünflächen	3.0	2.5	3.0	2.83		11.32	13.844
Gesamt	4.051								13.844

		Schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahme				
		Maßnahme	Kompensationsleistung je m² = Gewinn an Wertstufen oder Ökopunkte pro m²			
		M1	Wertstufe pro m²	Ökopunkte pro m²		
Gesamt						0

ANHANG 3

EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ SCHUTZGUT ARTEN + BIOTOPE

Bilanzierung Biotopwert Arten + Biotope - Bestand

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert- punkte	Fläche m²	Bilanzwert (Punkte)
33.60	Intensivgrünland	6	3.115	18.690
42.20	Gehölzpflanzung aus Pflanzgebot 2	14	596	8.344
45.30 b	Einzelbaum aus Pflanzgebot	288	10 St	2.880
	StU 48 cm aus Bestand ermittelt			
60.10	überbaute / überbaubare Flächen	1	312	312
60.21	völlig versiegelte Straße	1	28	28
Gesamt			4.051	30.254

Bilanzierung Biotopwert Arten + Biotope - Planung

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert- punkte	Fläche m²	Bilanzwert (Punkte)
	Gewerbegebietsfläche			
60.10	überbaubare Fläche (3.501 m² x GRZ 0.8)	1	2.800	2.800
60.50	Grünflächen auf Baugrundstücken GE	6	701	4.206
	Erschließung			
60.21	völlig versiegelte Straße	1	28	28
	Ausgleichsmaßnahmen planintern			
33.41	Fettwieser mittlerer Standorte	13	522	6.786
45.30 b	Bäume auf mittelwertigem Biotoptyp (33.41)	480	5 St	2.400
	Ausgleichsmaßnahme planextern Kauf von Ökopunkten			
	Kauf von Ökopunkten aus in Umsetzung befindlicher Maßnahme in Berglen Ökopunkteprojekt Ortslage Berglen Streich Öde und Reiterrain Kompensationsverzeichnis BW OEK-032026-H5ZMS5 Aktenzeichen 119.02.251			38.847
Gesamt				55.067

ANLAGE 1

UMWELTBERICHT PLANTEIL 1

Planinhalt: Bestand - Vegetationsstruktur + Realnutzung

ANLAGE 2

UMWELTBERICHT PLANTEIL 2

Planinhalt: Planung - Strukturen + Maßnahmenübersicht

ANLAGE 3

HABITATPOTENZIALANALYSE



Bestand - Vegetationsstruktur + Realnutzung

Zeichenerklärung

Biotoptypen

33.61

Intensivwiese als Dauergrünland

42.20

Gebüsch mittlerer Standorte
Pflanzgebot BPlan GE Weitmarswiesen

45.30

Einzelbaum
Pflanzgebot BPlan GE Weitmarswiesen

60.10

von Bauwerken bestandene Fläche
bzw. überbaubare Fläche

60.21

völlig versiegelte Straße

Geltungsbereich Bebauungsplan 1998

Geltungsbereich Bebauungsplan
2. Erweiterung

Bebauungsplan

"WEITMARSWIESEN II"

Auftraggeber

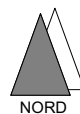
Stadt



Stadt Lorch
Gemarkung Waldhausen
Flur Weitmars
Ostalbkreis

Planung

Titze Landschaftsarchitektur
Weilerhöhe 1, 73345 Hohenstadt
Fon 07335 9237711
titze-landschaftsarchitektur@t-online.de



NORD

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Bestand - Vegetationsstruktur + Realnutzung

Planinhalt

Lageplan

Maßstab

Projektnr.:

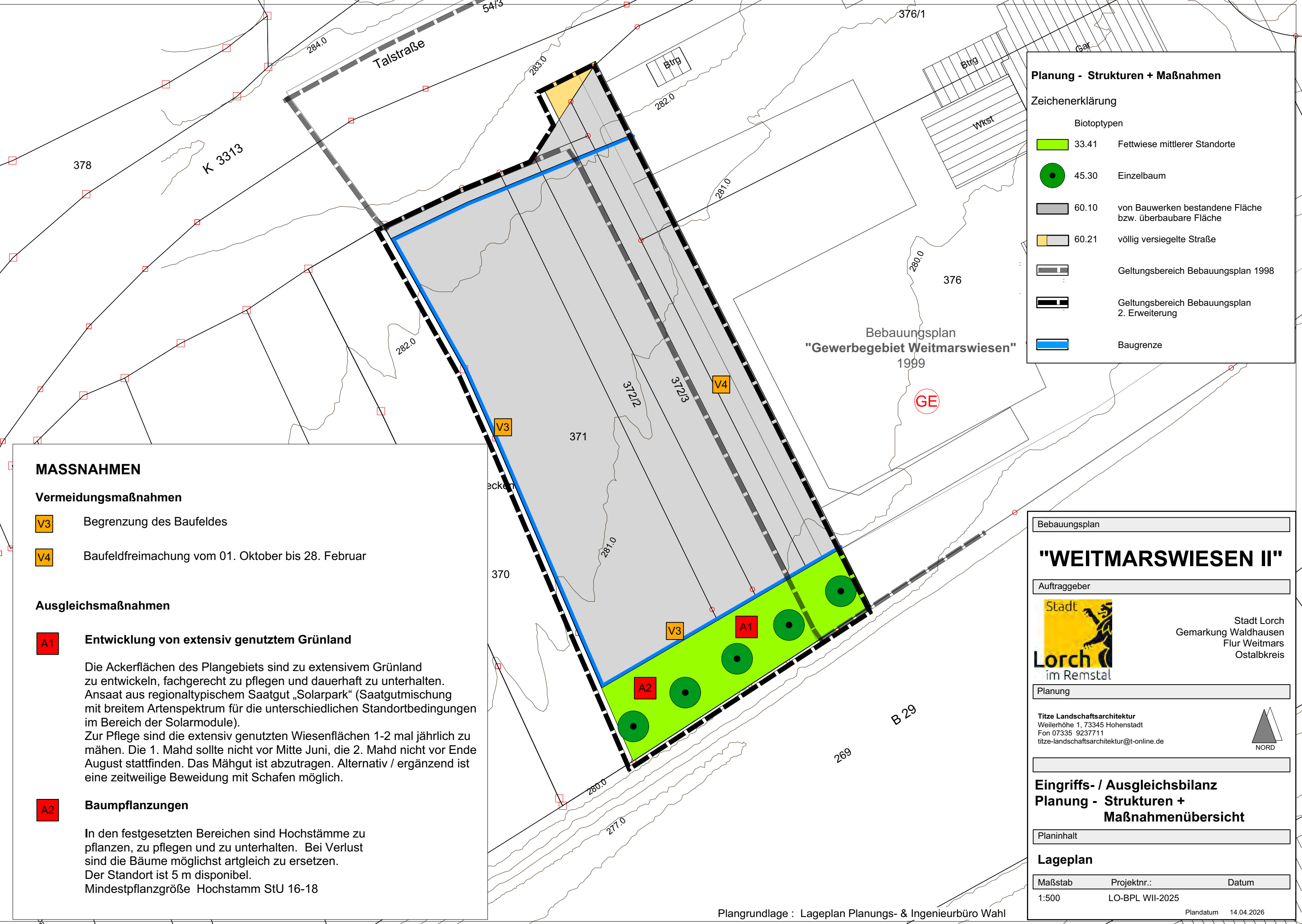
Datum

1:500

LO-BPL WII-2025

Plandatum 14.11.2025

Plangrundlage : Lageplan Planungs- & Ingenieurbüro Wahl



Planung - Strukturen + Maßnahmen

Zeichenerklärung

33.41

Fettwiese mittlerer Standorte

45.30

Einzelbaum

60.10

von Bauwerken bestandene Fläche bzw. überbaubare Fläche

60.21

völlig versiegelte Straße

Geltungsbereich Bebauungsplan 1998

Geltungsbereich Bebauungsplan 2. Erweiterung

Baugrenze

MASSNAHMEN

Vermeidungsmaßnahmen

V3

Begrenzung des Baufeldes

V4

Baufeldfreimachung vom 01. Oktober bis 28. Februar

Ausgleichsmaßnahmen

A1

Entwicklung von extensiv genutztem Grünland

Die Ackerflächen des Plangebiets sind zu extensivem Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ansaat aus regionaltypischem Saatgut „Solarpark“ (Saatgutmischung mit breitem Artenspektrum für die unterschiedlichen Standortbedingungen im Bereich der Solarmodule). Zur Pflege sind die extensiv genutzten Wiesenflächen 1-2 mal jährlich zu mähen. Die 1. Mahd sollte nicht vor Mitte Juni, die 2. Mahd nicht vor Ende August stattfinden. Das Mähgut ist abzutragen. Alternativ / ergänzend ist eine zeitweilige Beweidung mit Schafen möglich.

A2

Baumpflanzungen

In den festgesetzten Bereichen sind Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Bei Verlust sind die Bäume möglichst artgleich zu ersetzen. Der Standort ist 5 m disponibel. Mindestpflanzgröße Hochstamm StU 16-18

Bebauungsplan

"WEITMARSWIESEN II"

Auftraggeber

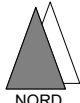
Stadt Lorch



Stadt Lorch
Gemarkung Waldhausen
Flur Weitmars
Ostalbkreis

Planung

Titze Landschaftsarchitektur
Weilerhöhe 1, 73345 Hohenstadt
Fon 07335 9237711
titze-landschaftsarchitektur@t-online.de


NORD

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Planung - Strukturen + Maßnahmenübersicht

Planinhalt

Lageplan

Maßstab

ProjektNr.:

Datum

1:500

LO-BPL WII-2025

Plandatum 14.04.2026