



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : 0 (MUTLANGEN)
KREIS : OSTALBKREIS



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WASSERSTALL-OST“

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN ...

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 22.03.2022 / 27.09.2022 /
19.12.2022 / 18.04.2023

Proj. Nr.: MU21044 / Kennung: 252k

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

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

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

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

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSBERICHT	3
1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	7
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1	ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
5.2	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS & ALTERNATIVENPRÜFUNG	10
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	11
5.4	FESTSETZUNGEN	12
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
5.6	GRÜNORDNUNG	14
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	16
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	17
6.2	KONFLIKTANALYSE	17
6.3	MAßNAHMEN	18
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	19
II	UMWELTBERICHT	20
1.0	KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	20
2.0	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	20
3.0	BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)	22
4.0	VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER	26
5.0	MASSNAHMEN	26
6.0	PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG	31
7.0	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	34
8.0	VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	35
9.0	MONITORING	36
10.0	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	36
	TABELLEN	38

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund wird im Planungsraum durch die Gesteinsschichten des Keuper Lias gebildet, der hier durch die Ablagerungen in der Lias-Hochfläche überlagert wird. Dabei handelt es sich in der Regel um Schichten des sogenannten Lösslehms. Die Böden sind meist durch braune, sandig-lehmige bzw. häufig auch tonige Braunerdeböden gebildet, die wegen ihrer Wasserundurchlässigkeit auch oberflächlich vernässen. Der Baugrund ist in der Regel gut.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 704, 705, 706, 769/1, 770, 771, 772, 774, 788, 789, 790, 791, 794, 795, 796, 797, 798 und 798/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 750/22, 775/1, 775/2, 775/3 und 787 mit einer Fläche von ca. 5,4 ha.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. der Grunderwerb wird angestrebt.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	5,36 ha
<i>Bestand</i>		
Landwirtschaftliche Flächen	ca.	5,26 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,10 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca.	0,05 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,05 ha
<i>Planung</i>		
Gewerbegebietsflächen	ca.	3,59 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,28 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca.	0,26 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,02 ha
Grünfläche	ca.	1,49 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Mutlangen hat aufgrund der verkehrlich sehr gut erschlossenen Lage an der Bundesstraße 298 mit Anschluss an die Bundesstraße 29 grundsätzlich eine hervorragende Standortqualität für Gewerbeansiedlungen. Da die Gewerbegebiete Breite Nord sowie Wasserstall bereits größtenteils bebaut oder als Reserveflächen für bestehende Betriebe vorbereitet sind, besteht grundsätzlich eine Nachfrage nach neuen großflächigen Gewerbeflächen.

Im vorliegenden Fall wird die Nachfrage über die in Mutlangen bereits bestehende Firma OSPA definiert, welche ihren bisherigen Produktionsstandort und ihre Firmenzentrale aus einer derzeitigen Gemengelage an einen neuen Standort verlagern möchte. Dadurch kann einerseits eine derzeit für die Firma aufgrund beengter Verhältnisse und suboptimaler Erschließung, wie auch für die durch Liefer- und Abholverkehr belasteten Anwohner, unbefriedigende Situation am heutigen Standort gelöst und die dort freiwerdende Fläche einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Andererseits kann die Firma OSPA ihre Produktionsabläufe optimieren, die sehr gute Anbindung an die Bundesstraße nutzen und die Firmenzentrale im Sinne eines global agierenden Unternehmens repräsentativ gestalten. Damit können am Standort Mutlangen bestehende Arbeitsplätze langfristig gesichert und im Hinblick auf zukünftige Firmenentwicklungen weitere Arbeitsplätze geschaffen werden, was auch den Wirtschaftsplatz Mutlangen nachhaltig stärkt. Aufgrund fehlender Flächen in bestehenden Gewerbegebieten soll nun eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Wasserstall“ die notwendigen Flächen schaffen, um auch eine städtebaulich geordnete Gewerbeentwicklung zu gewährleisten.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets „Wasserstall“ wurde bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich befürwortet, insbesondere auch um den Bedarf für ört-

lich ansässige Unternehmen zu decken. Gleichzeitig können weitere Interessenten im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes durch die Ausweisung von Flächen bedient werden und sich für zukünftige Entwicklungen positiv aufstellen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur bietet sich die vorgesehene Erweiterung für Gewerbetreibende an und in Zuordnung zu bestehenden Gewerbegebieten ist dies auch städtebaulich sinnvoll.

Insgesamt hat die Gemeinde am Erhalt der Firmen und den damit verbunden Arbeitsplätzen ein großes allgemeines öffentliches Interesse. Durch die Möglichkeit der Erweiterung und somit Sicherung der zukünftigen Möglichkeiten werden die bestehenden Arbeitsplätze im Ort erhalten und weitere Arbeitsplätze geschaffen.

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

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Regionalplanerisch liegt Mutlangen ca. 3 km abseits der Entwicklungsachse Schwäbisch Gmünd – Aalen in der Randzone um den Verdichtungsraum und übernimmt die Funktion als Kleinzentrum für den Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald. Weiter ist Mutlangen im Regionalplan Ostwürttemberg dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd zugeordnet. Mit ihrer Lage zwischen Rems- und Leintal existiert eine starke Einbindung in Ziele und Grundsätze der regionalen Freiraumstruktur wie z.B. regionale Grünzäsuren. Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft dargestellt. Jedoch geht der Regionalplan hier von veralteten Planungen aus, da sowohl die Umfahrung der Bundesstraße 298 aber auch die Nordentlastung bereits hergestellt sind. Weiter nördlich verlaufen überörtliche Versorgungsleitungen. Siehe dazu auch Bild 2 unten.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan Ostwürttemberg, unmaßstäblich [Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg]

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Mutlangen besteht der Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Schwäbischer Wald“, rechtswirksam seit dem 21.12.2018.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet unterschiedliche Festsetzungen. Während im westlichen Bereich bereits geplante gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind, sind es im östlichen Bereich landwirtschaftliche Flächen.

Das Umfeld des Plangebiets ist westlich und südlich durch gewerbliche Bauflächen im Bestand

geprägt. Südlich befindet sich außerdem die Nordentlastung sowie Einrichtungen für Elektrizität und Abwasser. Östlich und nördlich grenzt das Plangebiet an den Außenbereich als Fläche für Landwirtschaft. Hier befinden sich östlich in einiger Entfernung Ausgleichsflächen für die B298. Nördlich läuft zusätzlich die langfristige Siedlungsgrenze. Hinzu kommen im nordwestlichen Teil außerhalb des Plangebiets Grünflächen.

Allgemein kann das Baugebiet nur teilweise als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da im östlichen Bereich Flächen als Außenbereich ausgewiesen sind. Daher ist eine Flächennutzungsplan-Änderung notwendig, welche im Parallelverfahren durchgeführt werden soll. Siehe dazu Bild 3.

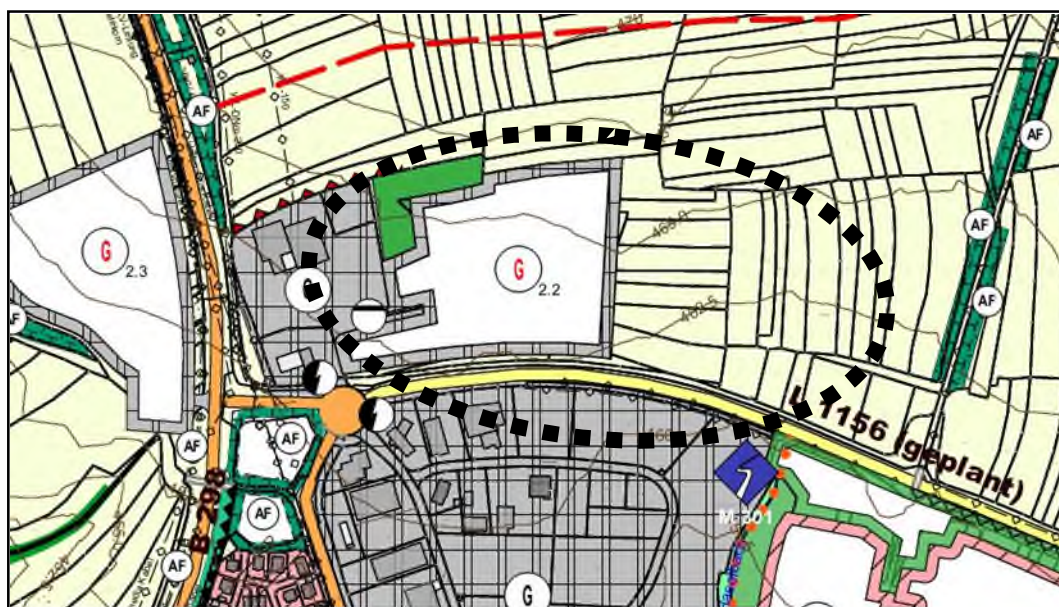


Bild 3: Ausschnitt FNP, unmaßstäblich [Quelle: GVV Schwäbischer Wald]

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet selber gilt bisher nur in einem kleinen Teil der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wasserstall“ (21.10.1999 genehmigt) sowie der Bebauungsplan „Nordentlastung“ (seit 13.06.2003 rechtsverbindlich). Dies betrifft die Anbindungen an den Kreisverkehr Richtung Süden sowie kleinere Grünflächen im Norden. Sonst gilt kein Bebauungsplan im Plangebiet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wasserstall“ grenzt westlich an das Plangebiet an und regelt die Bebauung eines Autohauses sowie einer Tankstelle mit zugehörigen Nutzungen. Hier sind an der Grenze zum aktuellen Plangebiet vor allem ein Feldweg sowie Grünflächen ausgewiesen.

Die aktuelle Nordumfahrung der Gemeinde Mutlangen und zukünftige Landesstraße ist im Bebauungsplan „Nordentlastung“ geregelt. In diesem Plan liegt der Fokus auf der Aufteilung der Straßen- sowie Grünflächen.

Angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Breite-Nord“ (seit 09.01.2009 rechtsverbindlich) als jüngster Bebauungsplan, welcher ebenfalls ein Gewerbegebiet festsetzt. Eine Grundflächenzahl von 0,7 sowie eine abweichende Bauweise ermöglichen eine geeignete gewerbliche Nutzung. Zusätzlich sind für die verschiedenen Nutzungen der Gebäude unterschiedliche Dachformen vorgeschrieben sowie eine Gebäudehöhe, welche sich am Bestandsgelände orientiert und die Gebäudehöhe über Normalnull angibt.

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



Bild 4: Rechtsverbindl. Bebauungsplan „Breite-Nord“, unmaßstäblich [Quelle: Gemeinde Mutlangen]

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Im Plangebiet sind Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Biotope nicht betroffen.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet besteht derzeit aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Im Wechsel sind dort ackerbauliche Nutzungen und Grünlandbereiche zu finden. Baum- sowie Heckenstrukturen bestehen im Plangebiet aber nicht. Ansonsten befindet sich im Südwesten ein Feldweg, welcher der Bewirtschaftung der hinterlegenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Außerdem ist im Geltungsbereich ein Teil der Erschließungsstraße der Tankstelle und des Autohauses enthalten. Diese weist eine Breite von ca. 7,0 m ohne Gehweg auf. Des Weiteren sind im Kurvenbereich der Erschließungsstraße Fahrtechnik- und Fahrzeugtestelement innerhalb des Geltungsbereichs. In diesem Fall handelt es sich bei diesen Elementen um nachgebildetes, steiles und unebenes Gelände, welche mit Testfahrzeugen bewältigt werden kann. Abschließend sind im Bereich der Erschließungsstraße noch zwei Werbepylonen des Autohauses innerhalb des Geltungsbereichs.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs grenzen weitere landwirtschaftliche Außenbereichsflächen an. Südlich des Geltungsbereichs verläuft ein Feldweg, sowie folgend eine Baumreihe, ein Entwässerungsgraben und die Nordentlastung - Spraitbacher Straße. Diese weist eine Breite von ca. 7,0 m auf und mündet südwestlich zuerst in einen Kreisverkehr und anschließend in die Bundesstraße B298. Weiter südlich ist das Gewerbegebiet „Breite-Nord“ erschlossen und zu weiten Teilen bebaut. In den Kreisverkehr mündet ebenfalls die Erschließungsstraße (Flurstück 775/2) der Tankstelle sowie des Autohauses, welche ein kurzes Stück innerhalb des Bebauungsplans entlangläuft. Diese hat eine Breite von ca. 7,0 m und dient der reinen Erschließung

der beiden Gebäude. Westlich grenzen die Freifläche des Autohauses Baur an, mit den verschiedenen Parkplätzen, Aufstellflächen, Zufahrten sowie den Grün- und Ausgleichflächen. Der Entwässerung dieser Flächen dient das Regenrückhaltebecken welches sich im Bereich des Flurstücks 775/1 befindet. Hier besteht auch eine Trafostation mit Zuleitung. Nördlich des Plangebiets auf Flurstück 775/3 befindet sich ein Wohnhaus welches dem Autohaus zugehörig ist. Dieses hat zwei Geschosse mit Walmdach.



Bild 5: Luftbild, unmaßstäblich [Quelle: LUBW]

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauleitplanerischen Grundlagen für die Ausweisung der dringend erforderlichen Gewerbebauflächen für die Gemeinde Mutlangen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Dabei ist heute grundsätzlich der Aspekt einer guten städtebaulichen Gestaltung, auch bei Gewerbegebieten, von großer Bedeutung. In der Vergangenheit bis in die Gegenwart wurde gerade bei der Schaffung von gewerblichen Flächen oft weniger Wert auf die städtebauliche Struktur und Gestaltung gelegt. Dabei liegen die Gewerbegebiete meist, wie hier auch, im Bereich der prominenten Ortseingangssituationen und verunstalten durch unschöne Lager- und Betriebsflächen oft das Ortsbild. Deshalb ist der Attraktivität des Standortes, der landschaftlichen Einbindung sowie auch des Arbeitsplatz-Umfeldes eine gewichtige Bedeutung beizumessen, da dies täglich von Kunden, der örtlichen Bevölkerung und den Arbeitnehmern der Betriebe erfahren und erlebt wird. Im Hinblick darauf hat man sich in der Planung auch Gedanken über die städtebauliche Gestaltung und Einbindung des Baugebiets, die Lagequalität, die Verkehrsanbindung, die technische Infrastruktur sowie die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild und mögliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt gemacht, die in der Planung eingearbeitet sind. Diese grundsätzlichen Planungsziele wurden im Rahmen der für die in diesem Bereich situationsbedingten Voraussetzungen berücksichtigt und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes manifestiert.

Wie bereits in Kap. I.2.0 und I.3.2 erläutert sind die Flächen des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan nur teilweise als geplante Gewerbefläche ausgewiesen.

PLANUNGEN DER FIRMA OSPA

Planungsanstoß für diesen Bebauungsplan waren die Planungen der Firma OSPA, welche auf Teilflächen des Bebauungsplans ihre neue Firmenzentrale errichten will. Der derzeitige Standort im Siedlungsgebiet von Mutlangen erfüllt nicht mehr die notwendigen Anforderungen für ein weltweit operierendes Unternehmen und führt immer wieder zu Konflikten, speziell bei Anliefe-

rungen. Daher soll die Firmenzentrale inklusive Produktionsflächen Richtung Norden in das Gebiet Wasserstall-Ost verlagert werden, um hier deutlich größere Flächen sowie Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu haben.



Bild 5: Konzept OSPA, unmaßstäblich [Quelle: Merz Objektbau]

Die Firma OSPA plant auf den zukünftigen Gewerbefläche seine neue Firmenzentrale zu errichten und diese langfristig an diesem Standort zu entwickeln. Daher sind auf den geplanten 3 ha sowohl Flächen für die Produktion, als auch Büroflächen, Flächen für die Verwaltung, Weiterbildung und Ausstellungsflächen geplant. Während im vorderen westlichen Bereich auf 3 Ebenen Eingangsbereich, diverse Büros, Besprechungs- und Schulungsräume, etc. untergebracht sind, befindet sich im hinteren östlichen Abschnitt auf ca. 8.000 m² die eigentliche Produktionsstraße. Zusätzlich sind ca. 4.500 m² Gebäudefläche für den zweiten Bauabschnitt vorgesehen, welcher bei einer weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Firma für eine Erweiterung vorbehalten ist, ohne direkt neue Flächen erschließen zu müssen. Die Außenflächen beinhalten Ladeflächen für die Logistik, Kunden- sowie Mitarbeiterparkplätze, Fahrradstellplätze und die notwendige Feuerwehrumfahrung (siehe Bild 6). Die übrigen Gewerbeflächen werden an umliegende bestehende Gewerbebetriebe vergeben und dienen diesen als Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die Zukunft.

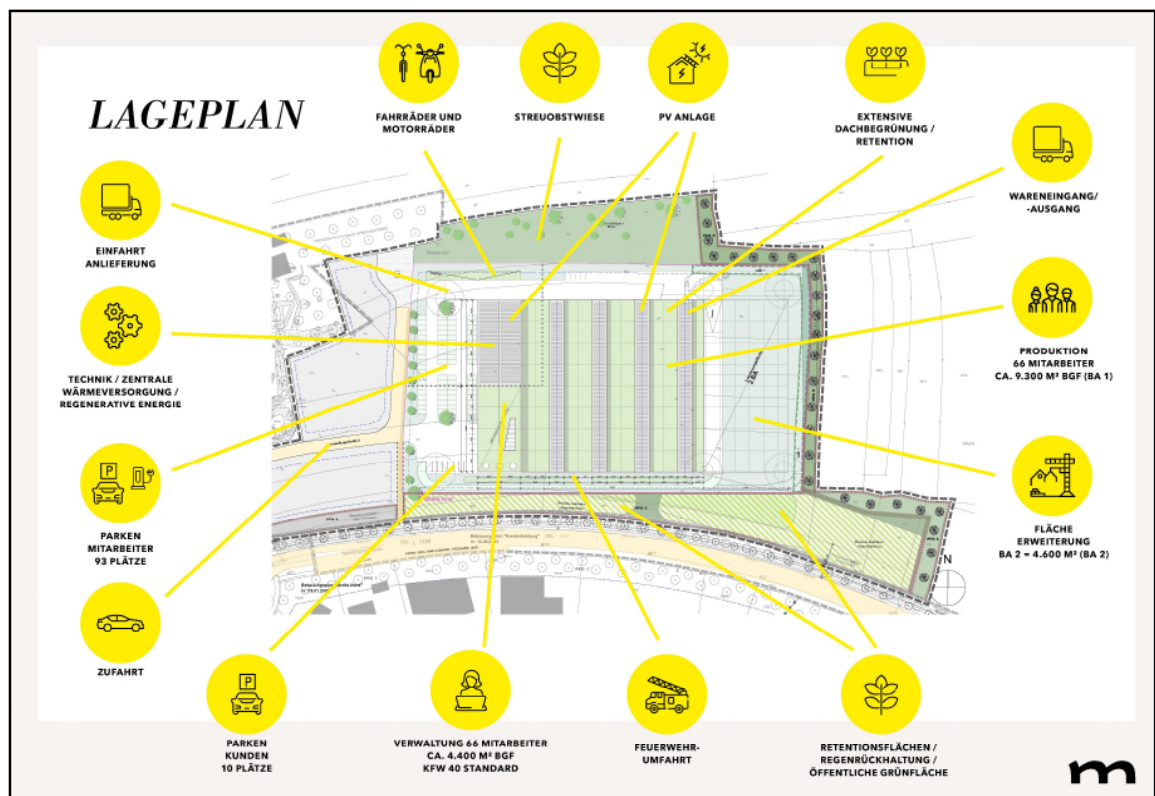


Bild 6: Planung Firmenflächen OSPA, unmaßstäblich [Quelle: Merz Objektbau]

Im Rahmen der planerischen Überlegungen für den Bebauungsplan war die Ausweisung der notwendigen Flächen für OSPA wichtiges Augenmerk. Jedoch sollten auch die übrigen Flächen so zugeschnitten sein, dass eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung möglich ist.

Die wichtigsten Punkte dabei waren:

- Schaffung angemessener Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Gewerbegebiet,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Belange,
- Anschluss an die Verkehrserschließung ‚Nordentlastung‘ über den angrenzenden Kreisverkehr und die bestehende Erschließungsstraße,
- Berücksichtigung der Topografie,
- Berücksichtigung der vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Eingrünung, vor allem Richtung Osten und einer möglichen zukünftigen Wohnbebauung in dieser Richtung,
- Sinnvolles Regenwassermanagement,
- Gebäudenutzung mit regenerativer Energie.

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

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS & ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Planung kann nur teilweise als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Daher bedarf es hier grundsätzlich einer Auseinandersetzung mit dem Flächenbedarf im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren in der Bauleitplanung, wie es das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in seinem Papier vom 15.02.2017 fordert. In diesem Zusammenhang ist § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung) der Maßstab für die Flächeninanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Dennoch ist dies hier für den vorliegenden Bedarf an neuen Gewerbebauflächen nicht im Detail im Sinne einer städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB notwendig, da hinter der Flächenausweisung ein konkretes Vorhaben zur Standortverlagerung einer Mutlanger Firma steht. Wie bereits in Kapitel 2.0 erläutert dienen die auszuweisenden Gewerbeflächen in erster Linie der Firma OSPA, die ihren bisherigen Produktions- und Firmensitz in der Goethestraße aus einer Gemengelage an einen verkehrlich sehr gut erschlossenen und repräsentativen Standort am Ortseingang von Mutlangen verlagern will. Allein hierfür sind mindestens 3 ha Gewerbefläche für Produktion, Logistik, Lager, Verwaltung, Akademie sowie Hof- und Stellplatzflächen usw. erforderlich. Die weiteren Flächen sollen ebenfalls an bereits ortsansässige Firmen verkauft werden.

Die Gemeinde Mutlangen weist keine wesentlichen gewerblichen Flächen mehr zur weiteren Entwicklung, insbesondere in dieser Größenordnung auf. Das Gewerbegebiet Breite Nord als neuestes Gewerbegebiet, welches ca. 2007 entwickelt wurde, weist für die Bedürfnisse von OSPA nicht ausreichend zusammenhängende Flächen auf. Auch andere Gewerbeflächen stehen derzeit im Bestand des Gemeindegebiets in dieser Größe nicht zur Verfügung. Daher sind zusätzliche geplante Gewerbebauflächen notwendig.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen 2.2 und 2.3 weisen jeweils geplante Gewerbebauflächen auf. Die Fläche 2.3 westlich der Bundesstraße B298 ist aufgrund der aktuellen Siedlungsentwicklung östlich der Bundesstraße, artenschutzrechtlichen Konflikten und einen notwendigen zusätzlichen Anschluss an die Bundesstraße konfliktträchtiger als die östlich gelegene Fläche 2.2. Diese grenzt bereits an bestehende Bebauung an, weist durch die bestehende Erschließung weniger notwendige Eingriffe auf und gliedert sich städtebaulich besser in die Struktur ein (siehe Bild 7). Des Weiteren ist der Zuschnitt der aktuell im FNP ausgewiesenen Fläche 2.2 in Kombination mit der notwendigen Erschließung nicht ausreichend für die vorliegenden Planungen, da sonst deutliche verwinkelte Erschließungsstraßen und Bauflächen entstehen würden, welche für Gewerbetreibende durch diese Einschränkung unattraktiver sind.

Durch das konkrete Interesse an Gewerbeflächen und die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten auf bestehenden Flächen in der Umgebung ist ein konkreter Bedarf vorhanden und die Ausweisung von neuen gewerblichen Flächen ist dringend notwendig. Ohne die Ausweisung der Flächen ist davon auszugehen, dass ein in Mutlangen entstandenes und am Standort lange Jahre gewachsenes Unternehmen den Firmensitz abziehen und Arbeitsplätze verlagern würde. Ein anderer Standort würde ggf. auch aufgrund der weniger verkehrsgünstigen Lage zu deutlich größeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Dadurch ist eindeutig dargelegt, dass am geplanten Standort eine gute Möglichkeit zur Gewerbegebietserweiterung gegeben ist.

Die Planung entspricht darüber hinaus der langfristigen Gewerbeentwicklung für Mutlangen. Die Erweiterung des Gewerbegebiets in diesem Bereich ist bereits in dem seit 2018 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Alternativfläche für die Gewerbeentwicklung untersucht und grundsätzlich für geeignet befunden worden. Unter diesen Gesichtspunkten kann die Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets nachvollziehbar begründet werden.

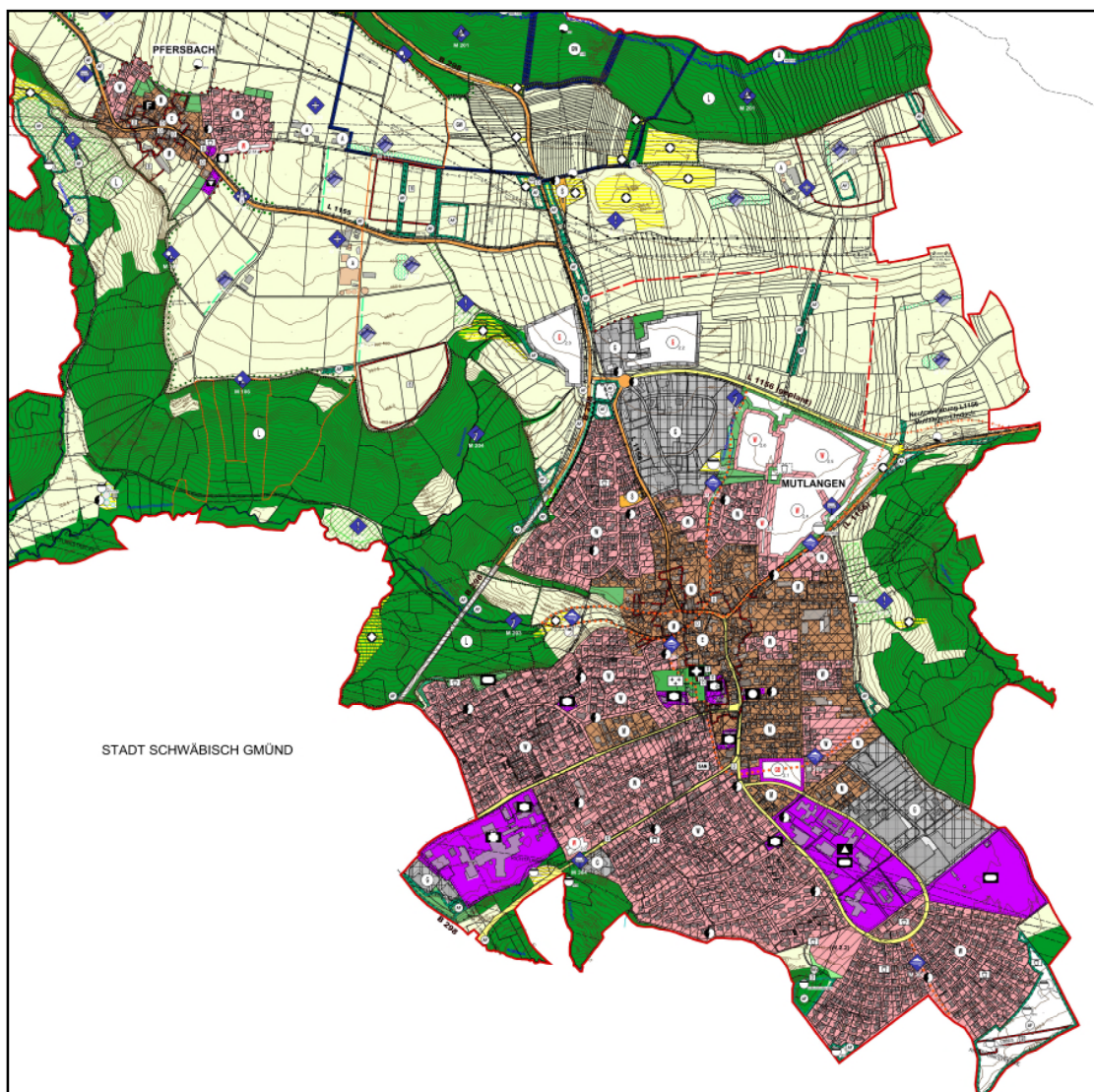


Bild 7: Ausschnitt FNP, unmaßstäblich [Quelle: GVV Schwäbischer Wald]

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bisherige Zufahrt zum Gewerbegebiet und weiter zum Kreisverkehr auf der Spraitbacher Straße. Diese wird ins Plangebiet erweitert und mit einer Fahrbahnbreite von brutto 6,50 m ausgebaut. Im östlichen Bereich wird zudem ein Gehweg mit 1,50 m Breite angebaut, der in Richtung Süden verlängert, zum Feldweg an der Spraitbacher Straße vermittelt. Um diesen auch von Schnee befreien zu können und gleichzeitig

für Notfälle eine Überfahrt zu haben, wird der Fußweg auf 3,00 m im Bereich der GE-Flächen verbreitet. Veränderungen am Kreisverkehr oder sonstigen bestehenden Straßen sind derzeit nicht vorgesehen, da alle Verkehrsanlagen grundsätzlich für das vorhandene und geplante Gewerbegebiet ausreichend dimensioniert sind.

5.4 FESTSETZUNGEN

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

Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Da im Gewerbe Emissionen auftreten können, kann es auch zu Konflikten mit der Nutzung Wohnen kommen. Aus diesem Grund sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter hier nicht zulässig. Dies entspricht auch dem Bestand in den angrenzenden Gewerbegebieten und den städtebaulichen Zielen.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Unter den beschriebenen Voraussetzungen wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) mit maximal 14,00 m im GE1 bzw. 9,00 m im GE2 festgesetzt. Damit kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie auch eine gute gewerbliche Nutzbarkeit der Höhen und gleichzeitig eine angemessene Höhenabwicklung hier am nördlichen Ortsrand gewährleistet werden. Die Grundflächenzahl ist im Lageplan mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, wobei für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu 0,90 zulässig ist, wenn Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind, nicht für den LKW-Verkehr notwendige Stellplätze und ihre Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind und Dächer vollständig begrünt sind. Dadurch wird eine angemessene städtebauliche Dichte, auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer gewissen Entsiegelung bzw. Teilversiegelung, erreicht. Damit soll auch dem Aspekt des flächensparenden Bauens Rechnung getragen werden.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) gemäß Einschrieb im Lageplan. Die Gebäudehöhe bemisst sich dabei ab der EFH bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise überschritten werden. Eine Abweichung von +/- 50 cm ist möglich, um so den Bauherren einen möglichen Spielraum zu geben und gleichzeitig einen Erdmassenausgleich zu ermöglichen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Lagerboxen, Silos, Abstellflächen für Container, Trafos, Waschanlagen usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden. Dabei muss jedoch ein Abstand von 2 m zu den Nachbargrenzen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Dies ermöglicht eine flexible Ausnutzung des Baufenster für Hauptgebäude und gleichzeitig eine den gewerblichen Abläufen angepasste Anordnung der Anlagen.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Garagen und

Carports sind aus gestalterischen Gründen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Ausgenommen sind Flächen auf denen flächige Pflanzgebote bestehen. Damit kann einerseits eine flexible Gestaltung der Stellplätze im Nahbereich der öffentlichen Verkehrsflächen für Kunden und Mitarbeiter geschaffen werden und andererseits größere Fassadenflächen in diesem Bereich vermieden werden.

Gemäß § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg sind nötige Abstandsflächen freizuhalten. In diesem Fall sind innerhalb von 20 m von der Nordentlastung und zukünftigen Landesstraße L 1156 keine Hochbauten zulässig. Die Planung nimmt darauf Rücksicht. Die Baugrenzen im Gewerbegebiet sind so gesetzt, dass ein Abstand von 20 m eingehalten wird.

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind an den im Lageplan bezeichneten Stellen nicht zulässig, da es in diesen Bereich zu verkehrlichen Konfliktpotenzialen kommen kann. Vor allem im Kurvenbereich und auf reinen Fußwegen sind daher Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge unzulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen gibt es für dem Betrieb zugeordnete bauliche Anlagen (Ziffer 1.4 des Textteils). Die Abstandsflächen im Sinne des § 6 LBO Bad. – Württbg. sind einzuhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

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

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Gewerbegebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei sind insbesondere Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, zur Gestaltung von Werbeanlagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten und zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft sind bei der Farbgebung für die Fassadengestaltung nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 50, 60, 70 und 80 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nur ausnahmsweise zur passiven Energienutzung zulässig. Ferner sind Fassaden über 30 m Länge aus gestalterischen Gründen sowie zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäude am Ortsrand im Abstand von maximal 20 m zu gliedern. Dies kann durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen usw. erfolgen.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement bei den Gebäuden sind die Dächer. Unter Berücksichtigung der Nutzung als Gewerbegebiet sollen als Dachformen nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig sein. Damit wird den Anforderungen der Gewerbetreibenden in der Regel Rechnung getragen. Dächer, wenn nicht als Terrassen ausgebildet, sind auf mindestens 50% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist von einer Substratstärke von mindestens 12 cm auszugehen. Dies trägt auch zur Reduzierung des schnellen Regenwasserabflusses bei und hat kleinklimatische Vorteile. Bei nicht begrüntem Dächern ist die Farbe der Dachdeckung frei wählbar. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

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

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

Dazu sind Werbeanlagen im Plangebiet grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen dabei die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen. Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder innerhalb von Dachflächen, mit wechselndem und bewegtem Licht und welche die in den sensiblen Außenbereich wirken. Werbeanlagen, welche von der Nordentlastungsstraße aus sichtbar sind müssen mindestens einen Abstand von 20 m vom äußersten Rand der Fahrbahn einhalten. Weiter ist pro Grundstück nur eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von 8 m zulässig. Diese dürfen dabei auf maximal drei Seiten eine Werbefläche von je 5 m² haben, wodurch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden können. Insgesamt kann so den Belangen der Werbung ausreichend Rechnung getragen werden.

Bei der Gestaltung der Stellplätze und ihren Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze und nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Stellplatzanlagen sind zudem mit Laubbäumen zu durchgrünen, um damit eine Einbindung in die Umgebung zu erreichen sowie die Belange von Natur und Umwelt aber auch des Ortsbildes zu berücksichtigen. So ist pro 4 Stellplätzen mindestens ein Baum zu pflanzen.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 1 LBO BW sind die nicht überbauten Flächen oder mit sonstigen Nutzungen belegten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen zu gestalten. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gartenbereiche, die mit Steinschüttungen und einzelnen Ziergehölzen gestaltet werden, sind daher nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie nur bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Damit werden im Zusammenhang mit den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen stärkere Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden und ein Erdmassenausgleich wird ermöglicht. Stützmauern sind zum Außenbereich sowie zu öffentlichen Grünflächen hin unzulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen zu begrünen oder als Naturstein-Trockenmauer herzustellen. Einfriedungen sind als Hecken aus einheimischen Gehölzen oder aus durchsichtigen Metall- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Dabei muss bei Stützmauern und Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m zu der Randsteinhinterkante eingehalten werden. Damit sollen Aspekte der Gestaltung und der Verkehrssicherheit berücksichtigt werden. Weiter ist aus Gründen des Artenschutzes bei toten Einfriedungen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um Kleintieren die Möglichkeit einer Querung zu ermöglichen.

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist im Gewerbegebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dachern und Hofflächen ein Pufferbehälter mit 4 bzw. 4,6 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dach- und Hoffläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, stattdessen müssen sämtliche Dachflächen in die Oberflächenwasserkanalisation entwässert werden.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Gewerbegebiets in die Landschaft. Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebiets,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Randeingrünung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung möglicher anfallender Oberflächenwässer,

- artenschutzrechtliche Belange (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Anlage 3).

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Pflanzgebot für Laubbäume

Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 oder 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm bei Laubbäumen betragen (Textteil Ziff. 1.14.1).

- Pflanzgebot zur Durchgrünung (Pflanzgebot 1)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) muss pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden (Textteil Ziff.1.14.2).

- Private Grünfläche 1

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets ist die im Lageplan dargestellte Grünfläche als artenreiche Blumenwiese zu entwickeln. Dazu ist eine Blumenwiesen – Mischung zu verwenden wie z.B. Nr. 01 der Fa. Rieger – Hofmann. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).

- Private Grünfläche 2 & Pflanzgebot Feldgehölz (Pflanzgebot 2)

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets ist das Pflanzgebot mit Hecken und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan Bäume und als Zwischenpflanzung 12 Sträucher pro 100 m² Pflanzgebotfläche anzupflanzen. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Die Bäume und Sträucher sind dabei gruppenweise anzupflanzen. Insgesamt soll die bepflanzte Fläche mindestens 75% betragen. Zur Entwicklung einer mesophytischen Saumvegetation sind die übrigen Flächen mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (Textteil Ziff. 1.14.3).

- Öffentliche Grünfläche 1 & Pflanzgebot Eingrünung Regenrückhaltebecken (Pflanzgebot 3)

Zur Eingrünung der Regenrückhaltebecken ist das Pflanzgebot einheimischen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 3 dicht zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten (Textteil Ziff. 1.14.4).

- Öffentliche Grünfläche 2 & Pflanzgebot Streuobstwiese (Pflanzgebot 4)

Die im Lageplan dargestellten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese laut Pflanzgebot 4 (PFG 4) zu entwickeln. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils pro 100 m² Fläche mindestens ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (Textteil Ziff. 1.14.5).

- Unzulässigkeit für nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Textteil Ziff. 1.14.6).

- Externe Ersatzmaßnahme 1 Lerchenhabitate - Grünlandbrache (E1)

Im Bereich der Flurstücke 605, 611 und 617, Gemarkung Mutlangen, Flur (0) sind auf den intensiv genutzten Wiesenflächen und den im Lageplan entsprechend bezeichneten Flächen eine Grünlandbrache mit künstlichen Fehlstellen auf 2000 m² (Flst. 605), 3000 m² (Flst. 611) bzw. 1400 m² (Flst. 617) anzulegen (siehe Textteil Ziff. 1.12.1 & Anlage 4.1).

- Externe Ersatzmaßnahme 2 Lerchenhabitate - Buntbrache (E2)

Im Bereich des Flurstücks 1051, Gemarkung Täferrot, Flur (0) ist auf der zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Buntbrache mit 1000 m² anzulegen (siehe Textteil Ziff. 1.12.2 & Anlage 4.2).

- Externe Ersatzmaßnahme 3 Lerchenhabitate – Buntbrache & Lerchenfenster (E3)

Im Bereich des Flurstücks 1016, Gemarkung Täferrot, Flur (0) ist auf der zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Buntbrache mit 2000 m² und 8 Lerchenfenster anzulegen (siehe Textteil Ziff. 1.12.3 & Anlage 4.2).

- Externe Ersatzmaßnahme 4 Lerchenhabitate - Buntbrache & Lerchenfenster (E4)

Im Bereich des Flurstücks 1122, Gemarkung Mutlangen, Flur (0) ist auf der zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Buntbrache mit 1000 m² und 4 Lerchenfenster anzulegen (siehe Textteil Ziff. 1.12.4 & Anlage 4.3).

- Externe Ersatzmaßnahme 5 Lerchenhabitate - Grünlandbrache (E5)
Im Bereich des Flurstücks 1732, Gemarkung Schwäbisch Gmünd, Flur (0) ist auf der intensiv genutzten Wiesenfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Grünlandbrache mit künstlichen Fehlstellen auf 2000 m² anzulegen (siehe Textteil Ziff. 1.12.5 & Anlage 4.4).
- Externe Ersatzmaßnahme 6 Waldumwandlung Fichte in Erle entlang Fließgewässer (E6)
Im Bereich des Flurstücks 92, Gemarkung Mutlangen, Flur (1) Mutlangen ist auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Umwandlung von Fichtenbestand auf einen Erlenwald durchzuführen (Textteil Ziff. 1.12.6 & Anlage 5).
- Externe Ersatzmaßnahme 7 Waldumwandlung Fichte in Eiche (E7)
Im Bereich des Flurstücks 536, Gemarkung Mutlangen, Flur (0) Mutlangen ist auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Umwandlung von Fichtenbestand auf einen Erlenwald durchzuführen (Textteil Ziff. 1.12.7 & Anlage 5).
- Externe Ersatzmaßnahme 8 Ökokontomaßnahme (E8)
Im Rahmen der Eingriffsausgleichsproblematik wird die im Kompensationsverzeichnis und Ökokonto Baden-Württemberg gelistete Maßnahme 336.02.012 in Wieden, Landkreis Lörrach, durch die Gemeinde erworben und für den erforderlichen Eingriffsausgleich herangezogen (Textteil Ziff. 1.12.8).
- Begrünung von Dächern
Die Flach- und flachgeneigten Dächer sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur Reduzierung klimatischer Aufheizungseffekte auf mindestens 50% der Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 12 cm vorzusehen (Textteil Ziff. 2.1.2).
- Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten
Private Parkplätze und nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden. Damit kann der Anteil voll versiegelter Flächen reduziert und die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser besser berücksichtigt werden. Des Weiteren sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit mindestens einem mittelkronigen standortgerechten Laubbaum pro 4 Stellplätze zu durchgrünen. Die in Bezug auf die Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume können auf die erforderliche Anzahl pro Grundstück angerechnet werden (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke
Die unbebauten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, sofern diese nicht mit zulässigen baulichen Anlagen oder sonstige Nutzungen bebaut bzw. belegt sind. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei wird darauf hingewiesen, dass sogenannte „Stein- oder Schottergärten“ bzw. Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen nicht dieser Regelung entsprechen und daher unzulässig sind (Textteil Ziff. 2.4.1).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.4.2 bis 2.4.4).

Das geplante Gewerbegebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Erschließungsstraßen und zur Durchgrünung sowie durch die geplante Randeingrünung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und des bestehenden Landschaftsraumes gut in die Umgebung und in die freie Landschaft eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. II.3.0 bis II.6.0 und Tab.1, Seite 38 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 5, Seite 39 bis 42 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht in Kap. II. der Begründung verwiesen.

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Innerhalb der großräumigen Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land ist das Plangebiet naturräumlich dem Übergangsbereich zwischen dem Östlichen Albvorland und dem Schurwald bzw. dem Welzheimer Wald zuzuordnen.

Die derzeit im Außenbereich, aber unmittelbar an den Siedlungsrand von Mutlangen anschließenden Flächen bestehen aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen (ca. 1,75 ha / ca. 33%) und Grünlandflächen (ca. 3,48ha / ca. 65%) für die Futtergewinnung sowie den für die Erschließung notwendigen Zuwegungen (ca. 0,13ha / ca. 2%). In den Übergangsbereichen zum bestehenden Gewerbe sind gemäß Bebauungsplan Grünflächen, ein Regenrückhalteteich und Streuobstwiesen angelegt.

Das Offenland des Plangebiets ist, trotz eingrenzender Faktoren wie Spraitbacher Straße und angrenzender Bebauung, intensiv von Feldlerchenrevieren besetzt und somit artenschutzrechtlich von Bedeutung. Die Bäume entlang der Spraitbacher Straße sowie die Streuobstbestände sind hingegen aufgrund ihres jungen Alters kaum für Brutvögel relevant. Siehe dazu auch die dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP).

Im Plangebiet selbst oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Biotop- oder geschützte Einzelstrukturen.

Die Neuausweisung des Gewerbegebiets betrifft also zusammenfassend insbesondere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und tangiert in artenschutzrechtlicher Hinsicht insbesondere die im Offenland brütende Feldlerche. Der Geltungsbereich orientiert sich im Wesentlichen an der Ausweisung der geplanten Gewerbefläche im Flächennutzungsplan sowie der aufgrund der Planungserfordernisse notwendigen Erweiterung.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe in Kap. I.4.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend der Ökopunkte-Tabellen bilanziert (siehe Tabellen 2 bis 4, Seiten 39 bis 42). Weitere Ausführungen zu der Beurteilung der Belange von Natur und Umwelt sind im Umweltbericht zu finden (Kap. II.3.0).

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 5,23 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Äcker und Wiesenflächen verloren. Derzeit sind diese Flächen laut Flurbilanz auch als Vorrangflächen der Stufe II gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich zusätzlich laut Regionalplan Ostwürttemberg in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2). Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, sollen vorrangig für die Landwirtschaft genutzt werden. Da die Gemeinde jedoch auch sonst keine konfliktfreien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung hat und das Gebiet bereits im FNP enthalten ist, ist hier das öffentliche Interesse nach Erhalt und Sicherstellung der Arbeitsplätze vorrangig.

Die Flächen des Plangebiets, auf denen das Gewerbegebiet realisiert werden soll, sind teilweise bereits im FNP von 2018 zur Bebauung vorgesehen und als geplante Gewerbebauflächen festgesetzt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie des Grunderwerbs der Gemeinde an diesen Flächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Durch den Bau einer Straße innerhalb des Plangebiets und den Erhalt umliegender Feldwege ist eine wirtschaftliche Zuwegung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gesichert. Es ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation für die umliegenden Flächen.

Aufgrund des Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft zwar beeinträchtigt, der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen insgesamt als mittel einzustufen. Dennoch sind die Belange der Landwirtschaft gegenüber dem sehr großen öffentlichen Interesse an Ausweisung der Gewerbeflächen hier zurück zu stellen.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über die südlich angrenzend bestehende Nordentlastung und den dazugehörigen Kreisverkehr angeschlossen werden. Hierbei ist geplant, den bestehenden Kreisverkehrsanschluss zu nutzen und Richtung Osten zu ergänzen. Im Plangebiet verläuft die Erschließungsstraße dann Richtung Osten und später Richtung Norden, um den verkehrlichen Anschluss aller Grundstücke im Gewerbegebiet zu gewährleisten. Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich im Norden eine temporäre Wendeanlage. Bei einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebiets Richtung Norden kann diese dann gegebenenfalls rückgebaut werden und durch eine weiter nördlich, der Erschließung angepassten Wendemöglichkeit ersetzt werden. Hinsichtlich der detaillierten Ausführungen wird auf das Kap. I.5.3 verwiesen. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 500 m Luftlinie die Bushaltestelle Mutlangen Bürglesrain, wodurch im Grundsatz eine Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden kann.

6.2.3 FERNWIRKUNG

Die Erweiterung des Gewerbegebiets ist aufgrund des Standorts als möglicherweise störend für die bestehende Ortsstruktur und die Fernwirkung zu sehen. Da sich das Plangebiet an einem ansteigenden Hang befindet ist auf eine mögliche negative Fernwirkung zu achten bzw. diese zu vermeiden. Die nördlich an die Landesstraße angrenzenden Gewerbeflächen weisen ähnliche Festsetzungen auf wie das südlich gelegene Gewerbegebiet „Breite-Nord“ und daher ist davon auszugehen, dass sich das geplante Gewerbegebiet in die Umgebung einpassen wird und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild hat. Die Gebäudehöhe von 9 m und einem Hochpunkt von 14 m orientieren sich sowohl an den Erfordernissen gewerblicher Nutzungen, als auch an den umliegenden Gebäudehöhen. Daher ist davon auszugehen, dass sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Insbesondere die Maßnahmen zur Gestaltung der Fassaden und des Dachs tragen noch dazu bei, dass sich die Gebäude in die Landschaft einfügen. Zusätzlich besteht durch die nördlich vorbeilaufende 110kV-Leitung bereits eine gewisse Vorbelastung.

6.2.4 SONSTIGES

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

6.3 MAßNAHMEN

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

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

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

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Mutlangen ist das Plangebiet nicht enthalten. Durch den südlich des Geltungsbereichs laufenden Schmutzwasserkanal kann das Plangebiet grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Eine genaue Prüfung der Kapazitäten des Abwassersystems ist notwendig und in einem wasserrechtlichen Verfahren ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen. Ein Oberflächenwasserkanal leitet das Wasser in die südlich im Gebiet liegenden Regenrückhaltebecken und dann gepuffert weiter in den südlich der Nordentlastung gelegenen Bachlauf.

Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Auf den Baugrundstücken ist für nicht begrünte Dächer eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 4 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Für die Flächen des GE1 südlich der neu herzustellenden Erschließungsstraße ist für alle Dach- und Hofflächen, welche nicht im freien Gefälle an die Regenrückhaltebecken angeschlossen werden können, ein Rückhaltevolumen von 4,6 m³ pro 100 m² herzustellen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Drainageleitungen sind im Plangebiet vorhanden und dürfen nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, stattdessen müssen sämtliche Wässer in die Oberflächenwasserkanalisation entwässert werden.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik, da sie sich negativ auf das städtebauliche Gesamtbild auswirken und effizient bei der Erschließung unterirdisch mitverlegt werden können. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Im östlichen Teil des Gewerbegebiets ist ein Leitungsrecht (LR 1) festgesetzt, welches zur Freihaltung einer möglichen Entwässerungstrasse für zukünftige Erweiterungen des Gewerbegebiets dient und dadurch gesichert ist. Im westlichen Teil des Gewerbegebiets ist ein weiteres Leitungsrecht (LR 2) festgesetzt, welches zur Sicherung der bestehenden Leitungen in diesem Bereich festgesetzt ist. Zum Schutz sind in diesen Bereichen Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzung sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

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

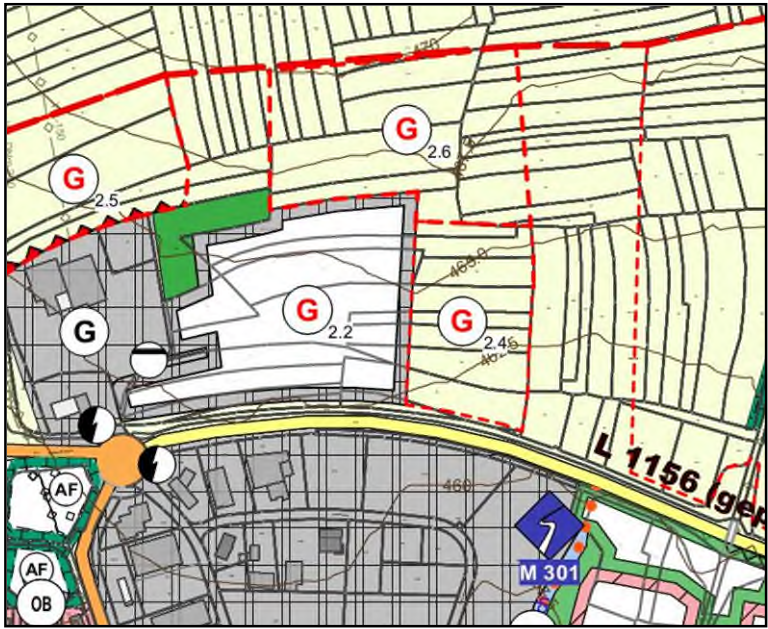
II UMWELTBERICHT

1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Mutlangens mit Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets (GE).
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gewerbliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14,00 m und einem Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl von 0,8.
Erschließung	Anbindung über den bestehenden Kreisverkehr und eine innere Erschließungsstraße. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme. Regenrückhaltung zentral in Regenrückhaltebecken.
Flächeninanspruchnahme	ca. 5,36 ha (brutto) davon: ca. 3,59 ha Nettobauland GE = 67 % ca. 0,28 ha Verkehrsflächen = 5 % ca. 1,49 ha Grün- & Ausgleichsflächen = 28 % dauerhaft neu versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung): ca. 3,58 ha = 67 %

2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	<p>Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaft sowie den Mensch und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.</p>
Regionalplan Region Ostwürttemberg	<p>Ziffer 1.5 (G) Verdichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten sind schwerpunktmäßig entlang der Entwicklungsachsen und in den Zentralen Orten sowie an verkehrlich besonders gut erschlossenen Standorten vorzunehmen. Im Zuge der Entwicklungsachsen sind die Siedlungsgebiete durch funktionsfähige, ökologisch wirksame Freiräume zu gliedern.</p> <p>Ziffer 2.1.4.1 (G) Kleinzentren sind so zu erschließen, dass sie von allen Orten des Nahbereichs sowohl im Individualverkehr wie im ÖPNV gut erreicht werden können und eine gute Verknüpfung mit dem überörtlichen Straßennetz und dem regionalen Öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet wird.</p> <p>Ziffer 2.3.0.1 (G) und 2.3.2 (Z) Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte auszurichten. Als Siedlungsbereiche außerhalb der Entwicklungsachsen sind ausgewiesen: die Kleinzentren z.B. Mutlangens.</p>

	<p>Ziffer 2.5.6 (G) Kleinzentren können gewerbliches Bauland für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. für den Bedarf ihres Nahbereiches ausweisen. Hierzu gehört die Bereitstellung von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener und für die Neuan siedlung zusätzlicher Betriebe.</p> <p>Ziffer 3.2.2.1 (G) Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.</p>
Landschaftsplan des GVV Schwäbischer Wald	 <p><i>Bild 8: Ausschnitt Landschaftsplan [Quelle: GVV Schwäbischer Wald]</i></p> <p>Für die Gemeinde Mutlangen besteht der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald, gültig seit 21.12.2018. Ein Landschaftsplan liegt für das Gemeindegebiet ebenfalls in Zuge dessen vor. Auch im Landschaftsplan ist das Plangebiet teilweise als Gewerbegebiets-Erweiterungsfläche (rotes G 2.2) auf bestehenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen (siehe Bild 8). Die restlichen Flächen des Plangebiets sind als Außenbereichsflächen bzw. als Alternativflächen (rotes G 2.4) ausgewiesen. Südöstlich des Plangebiets befindet sich die Maßnahme M301 zum Erhalt, Entwicklung und Renaturierung von Fließgewässerabschnitten.</p>
Schutzgebiete	Keine vorhanden.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Keine vorhanden.
Sonstige geschützte Bereiche	Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Bereiche.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine betroffen.
--	------------------

3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Vorbemerkungen	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 38 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 5, Seiten 39 bis 42.	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld befinden sich nach § 30 BNatSchG keine Biotope; auch sonst sind keine Schutzgebiete vorhanden;</p> <p>Das Plangebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerfläche genutzt; eher geringe Artenvielfalt; einzig die Feldlerche ist auf diesen Flächen heimisch; 4 Feldlerchenreviere werden unmittelbar durch das Planvorhaben in Anspruch genommen, mindestens 5 durch Kulissenwirkung so weit gestört, dass die Habitatqualität stark vermindert ist, was zu einer Aufgabe der Reviere führen wird</p> <p>am südlichen Gebietsrand verläuft Nordentlastung als zukünftige Landesstraße mit parallel verlaufendem Feldweg und Graben sowie dazwischenliegenden Verkehrsgrünflächen; Strukturelemente und Baumbestand beschränken sich derzeit auf die südlich vorbeilaufende Straße sowie das bestehende Regenrückhaltebecken und die westlich gelegene Bundesstraße 298;</p> <p>Nördlich und östlich schließen sich weitere große Wiesen- und Ackerflächen an;</p> <p>für sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Insekten ist das Plangebiet eher ungeeignet.</p>	<p>Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Visual Ökologie (Anlage 3);</p> <p>Ackerflächen durch intensive Nutzung vorbelastet und insgesamt artenarm, ökologische Bedeutung eher als gering einzustufen;</p> <p>insgesamt sind so durch die Planungen 9 Reviere betroffen und müssen durch entsprechende CEF-Maßnahmen ausgeglichen werden;</p> <p>im Bereich der Böschung zur Nordentlastung bestehen grundsätzlich Habitatpotenziale für Reptilien und Amphibien sowie für Insekten;</p> <p>aufgrund fehlender Habitats sind Beeinträchtigungen von Reptilien, Amphibien und Insekten nicht zu erwarten;</p> <p>insgesamt hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes, artenschutzrechtliche Konflikte können nur durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungs- sowie CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Boden	<p>Wertigkeit der Bodenfunktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,5 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2 - Filter und Puffer: 3 <p>Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte nicht bekannt.</p>	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch Versiegelung und Teilversiegelung auf wenigen Flächen und Verdichtung auf Grund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung;</p> <p>alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt; Boden ist nicht vermehrbar; insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 4,63 ha Fläche zu erwarten;</p> <p>zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung.</p>
Fläche	<p>Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“;</p> <p>überwiegender Teil der Flächen wird landwirtschaftlich unterschiedlich intensiv genutzt; keine Gehölze im Geltungsbereich vorhanden;</p> <p>Bodengefüge ist durch Landwirtschaft schon beeinträchtigt aber insgesamt noch weitgehend natürlich;</p> <p>Flächeninanspruchnahme allgemein als Konflikt anzusehen, da Fläche endlich ist.</p>	<p>Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich; Freiflächen des Plangebiets werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt;</p> <p>alles in allem hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind zu erwarten.</p>
Wasser	<p><i>Oberflächenwasser</i></p> <p>Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer; in näherer Umgebung besteht der Wettenbach als Gewässer II. Ordnung;</p> <p>das Plangebiet ist jedoch nicht durch HQ100 Flächen betroffen.</p> <p><i>Grundwasser</i></p> <p>auf Grund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht unmittelbar ansteht; mittlere Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserkreislauf.</p>	<p>Durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Wassers;</p> <p>Durch rascheren und erhöhten Zulauf wird der Wettenbach beeinflusst.</p> <p>Kontaminationsrisiko des Grundwassers möglich, aber durch geringe Durchlässigkeit der Deckschicht Gefahr gering; durch die Planung erhält das Grundwasser weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch lokal sinken;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser (Fortsetzung)		wirksame Neuversiegelung für Schutzgut Wasser liegt bei max. 3,58 ha; insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; durch derzeit schon wenig durchlässigen Boden sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen; die Neuversiegelung führt dennoch zu einer allgemeinen Verschlechterung.
Luft	Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsrandbereich von Mutlangen, es erfolgt ein relativ ungestörter Luftaustausch; Umgebungsbebauung als Luftleitlinien unterbrechen vereinzelt diesen Luftaustausch; Vorbelastungen der Luftqualität durch unmittelbar südlich verlaufende Nordentlastung, westlich vorbeilaufende Bundesstraße 298 sowie bestehendes Gewerbegebiet im Süden.	Aufgrund der relativ freien Lage am Siedlungsrand mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des unterschiedlich ausgeprägten Reliefs der Landschaft gute Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet; neue Gewerbebebauung ergibt eine gewisse Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich; geringe zusätzliche Emissionen durch Bautätigkeiten (Staub) und durch Verkehr (Luftschadstoffe);
Klima	zur Lage siehe unter „Luft“; die Gemeinde liegt in einem mittelmäßigen bis mäßig kühlen Klimabereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 7-8° C., durchschnittl. Niederschläge ca. 900 mm p.a.;	Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage im Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsraum; aufgrund der bestehenden Struktur insgesamt eine relativ hohe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion; wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht verändert; insgesamt ist Planungsraum gut durchlüftet aber luftklimatisch durch Verkehr belastet; insgesamt mäßige Empfindlichkeit der Schutzgüter Luft und Klima; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaftsbild und Naherholung	<i>Landschaftsbild</i> Die Siedlungsbereiche von Mutlangen aktuell durch die weitläufigen landwirtschaftlichen Wiesen und Äcker nur schlecht eingegrünt;	Eingrünung des Ortsrandes wird im Zuge der Planung verbessert;

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Landschaftsbild und Naherholung (Fortsetzung)	<p>aufgrund der Lage des Gebiets besteht von allen Seiten eine bestimmte Einsehbarkeit;</p> <p>das Plangebiet wird auf zwei Seiten durch eine anthropogene Überformung beeinflusst; Trasse der Nordentlastung und 11kV-Freileitung sowie umgebende gewerbliche Nutzungen wirken dabei besonders störend;</p> <p>Raum bildende Strukturelemente erst in weiterer Entfernung vorhanden;</p> <p><i>Naherholung</i></p> <p>Plangebiet kann derzeit fußläufig nicht umrundet werden, da keine Fußwege vorhanden sind;</p> <p>Geltungsbereich selbst für Naherholung von sehr untergeordneter Bedeutung, da keine Wegeinfrastruktur vorhanden ist;</p> <p>Weitere Umgebung des Plangebiets mit Wegen und attraktiver Landschaft wird dagegen intensiver für die Naherholung genutzt, wenngleich die Nordentlastung sowie die Bundesstraße auch dort eine Störung bewirken.</p>	<p>verschlechterte Fernwirkung ist aufgrund der Kubaturen der gewerblichen Gebäude zu erwarten;</p> <p>Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch menschliche Einflüsse stark ausgeprägt; Landschaftsbild zwar schon durch Einflüsse geprägt, dennoch wirkt sich die Planung negativ aus und kann durch Maßnahmen nur abgemildert werden;</p> <p>Strukturelemente der Umgebung werden allesamt erhalten und gliedern den Landschaftsraum weiterhin;</p> <p>Wegeverbindungen in der weiteren Umgebung des Plangebiets werden erhalten und können auch zukünftig für Fußgänger in die freie Landschaft genutzt werden;</p> <p>Erholungsinfrastruktur der Umgebung wird durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst; Schutzgüter Landschaftsbild und Naherholung sind insgesamt empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen, gewisse negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.</p>
Mensch und seine Gesundheit	<p>Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr sowie die Nordentlastung und die Bundesstraße;</p> <p>Gebiet ist bisher vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, westlich und südlich grenzt Gewerbebebauung an.</p>	<p>Gewisse Mehrbelastung an Verkehr und Lärm im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete; unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind geringe Beeinträchtigungen auf die Umgebung zu erwarten;</p> <p>Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt, insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.</p>
Kultur und Sachgüter	<p>Keine vorhanden.</p>	<p>---</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wechselwirkungen	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich des Verlusts von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung, verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, in einem Verhältnis zueinander.	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
Sonstige	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft innerhalb des Plangebiets.	regionalplanerische Ziele und Grundsätze sind beeinträchtigt und zu berücksichtigen.

4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	x		Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt – siehe Anlage 3
Boden / Fläche	x		Eingriff in Boden auf ca. 4,63 ha
Wasser		x	Neuversiegelung auf ca. 3,58 ha
Luft		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Klima		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Landschaftsbild / Naherholung		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Mensch und seine Gesundheit		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Kultur- und Sachgüter		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Sonstige		x	Siehe unter Ziffer 3.0

5.0 MASSNAHMEN

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem planungsrechtlich bisher nicht gesicherten Bereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in der Begründung mit Umweltbericht separat in den Tabellen 2 bis 5, Seite 39 bis 42 dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

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

Mit den dort ermittelten Kompensationsdefiziten ergibt sich insgesamt eine negative Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	-245.789 Punkte
Schutzgut Boden / Fläche	-281.469 Punkte
Schutzgut Wasser	-19.614 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	-39.460 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	-24.152 Punkte

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechnerisch für alle Schutzgüter zusammen ein Biotopwertpunktedefizit von ca. 610.000 Punkten. Dies bedeutet, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs rechnerisch nicht kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie den hier nur Schutzgut übergreifenden Möglichkeiten für die Minimierung der Kompensationsdefizite sind für den weiteren Ausgleich insbesondere bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden / Fläche ergänzende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vorzusehen. Geplant ist mit den Ausgleichsmaßnahmen einen Vollaussgleich zu erreichen. Diese Maßnahmen befinden sich zum einen in der Gemeinde Mutlangen und zum anderen in der Gemeinde Wieden. Als Ausgleich für den Verlust von Feldlerchen sind zudem nördlich des Siedlungsbereichs von Mutlangen Flächen für die Schaffung von Ersatzquartieren vorgesehen. Mit den vorgesehenen Ersatzmaßnahmen E6, E7 und E8 (siehe Beschreibung unten bzw. im Textteil unter Ziffer 1.12.6 bis 1.12.8 sowie in Tabelle 5, Seite 42) ergibt sich folgende Eingriffsausgleichsbilanz:

Mit den dort ermittelten Kompensationsdefiziten ergibt sich insgesamt eine negative Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	356.211 Punkte
Schutzgut Boden / Fläche	-281.469 Punkte
Schutzgut Wasser	-19.614 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	- 36.660 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	-18.620 Punkte

Dies ergibt zusammengefasst einen vollen Ausgleich der durch den Eingriff verursachten Defizite, so dass mit den vorgesehenen Ersatzmaßnahmen rechnerisch kein Verlust an Ökopunkten mehr zu erwarten ist. Damit werden dann die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vollumfänglich berücksichtigt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)
Tiere / Pflanzen	<p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. 4). ▪ Unzulässigkeit von nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.14.6). <p>Tiere:</p> <p>Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss (Textteil Ziff. 2.4.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung der öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets mit insektenfreundlicher Beleuchtung (Textteil Ziff. 5.12). ▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziff. 3.1). ▪ Zum Schutz von Kleintieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien

	<p>usw. sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte und Kellerabgänge usw. so zu gestalten, dass diese nicht gefährdet werden (Textteil Ziff. 5.12).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden (Textteil Ziff. 5.12). <p>Biologische Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzung von Einzelbäumen sowie zur Erweiterung der Gehölzstrukturen (Textteil 1.14.1 bis 1.14.5).
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhen und des neuen Geländes so, dass ein weitestgehender Erdmassenausgleich möglich ist (Textteil Ziff. 1.16 und Eintrag im Lageplan). ▪ Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. 5.4). ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. 5.4).
Wasser	<p>Grund- und Oberflächenwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch teilweise Dachbegrünung sowie Pufferung und gedrosselten Ablauf des Dachflächenwassers (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.5). ▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge bei Stellplätzen und nicht für den LKW-Verkehr genutzten Hofflächen (Textteil Ziff. 2.3). ▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziff. 5.6).
Luft / Klima	<p>Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung des Plangebiets (Textteil Ziff. 1.14.1 bis 1.14.5). <p>Klima:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflicht zur Begrünung der Gartenflächen (Textteil Ziff. 2.4.1). ▪ Reduzierung der Versiegelung (Textteil Ziff. 2.3 und 2.4.1).
Landschaftsbild /Naherholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Baum- und Gehölzpflanzungen (Textteil Ziff. 1.14.3, 1.14.4, 1.14.5 und Eintrag im Lageplan). ▪ Gestaltungsvorschriften zu Dächern und Fassaden bzgl. der Begrünung, Farbwahl und dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2). ▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziff. 1.2.1).
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.
Sonstige	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.

Ausgleichs (A) - und Ersatzmaßnahmen (E)	
A1	<p>Ausgleichsmaßnahme 1 – Öffentliche Grünfläche 1 - Regenrückhaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> Die im Lageplan dargestellte Grünfläche dient der dichten Eingrünung und naturnahen Gestaltung der Regenrückhaltebecken mit einheimischen standortgerechten Strauchgruppen. Innerhalb der Fläche sind die Regenrückhaltebecken laut Pflanzgebot 3 (PFG 3) mit einheimischen standortgerechten Strauchgruppen der Pflanzliste 3 dicht einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln. Die restlichen Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 06, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). (Textteil Ziff. 1.11.1 & 1.14.4)
A2	<p>Ausgleichsmaßnahme 2 - Öffentliche Grünfläche 2 - Streuobstwiese</p> <ul style="list-style-type: none"> Die im Lageplan dargestellte öffentliche Grünfläche dient der nördlichen Eingrünung bzw. der Eingrünung in die Landschaft und ist mit Obstbäumen sowie einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 01, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). (Textteil Ziff. 1.11.2 & 1.14.5)
A3	<p>Ausgleichsmaßnahme 3 - Private Grünfläche 1 - Wiese</p> <ul style="list-style-type: none"> Die im Lageplan dargestellte private Grünfläche dient der Eingrünung und ist mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 01, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). (Textteil Ziff. 1.11.3)
A4	<p>Ausgleichsmaßnahme 4 - Private Grünfläche 2 - Randeingrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> Die im Lageplan dargestellte Grünfläche dient der nördlichen und östlichen Randeingrünung und ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Feldgehölz zu entwickeln. Dabei sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan Bäume und als Zwischenpflanzung 12 Sträucher pro 100 m² Pflanzgebotfläche anzupflanzen. Die nicht mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 05, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). (Textteil Ziff. 1.11.4 & 1.14.3)
E1	<p>Externe Ersatzmaßnahme 1 – Lerchenhabitate - Grünlandbrache</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Bereich der Flurstücke 605, 611 und 617, Gemarkung Mutlangen, Flur (0) sind auf den intensiv genutzten Wiesenflächen und den im Lageplan entsprechend bezeichneten Flächen eine Grünlandbrache mit künstlichen Fehlstellen auf 2000 m² (Flst. 605), 3000 m² (Flst. 611) bzw. 1400 m² (Flst. 617) anzulegen (siehe Anlage 4.1). <p>Die Fläche der Grünlandbrache ist zukünftig locker, mit lückiger Grasnarbe zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen - keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel, Mahdverzicht während der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Ende Juli (Textteil Ziff. 1.12.1).</p>

E2	<p>Externe Ersatzmaßnahme 2 – Lerchenhabitate – Buntbrache</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Bereich des Flurstücks 1051, Gemarkung Täferrot, Flur (0) ist auf der zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Buntbrache mit 1000 m² anzulegen. <p>Die Ausgleichsfläche muss als Buntbrache angelegt und langfristig, als solche bewirtschaftet werden (jeweils 1-jährige Anlage oder als mehrjährige Brachen, dann nach maximal 3 Jahren möglichst abschnittsweiser Umbruch und Neuanlage). Es ist eine Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil zu verwenden (Bsp. Saatgutmischung: „Blühstreifen für Feldlerchen, Blumen 100 %“ von Rieger-Hofmann); mit lückigem Bestandscharakter, Fehlstellen zulassen (Textteil Ziff. 1.12.2).</p>
E3	<p>Externe Ersatzmaßnahme 3 – Lerchenhabitate – Buntbrache & Lerchenfenster</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Bereich des Flurstücks 1016, Gemarkung Täferrot, Flur (0) ist auf der zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Buntbrache mit 2000 m² und 8 Lerchenfenster anzulegen. <p>Die Ausgleichsfläche muss als Buntbrache angelegt und langfristig als solche bewirtschaftet werden (jeweils 1-jährige Anlage oder als mehrjährige Brachen, dann nach maximal 3 Jahren möglichst abschnittsweiser Umbruch und Neuanlage). Es ist eine Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil zu verwenden (Bsp. Saatgutmischung: „Blühstreifen für Feldlerchen, Blumen 100 %“ von Rieger-Hofmann); mit lückigem Bestandscharakter, Fehlstellen sind zuzulassen. Zusätzlich zu der angelegten Buntbrache sind acht Lerchenfenster herzustellen. Dazu sind auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung auf einer Breite von 3 – 6 m und einer Länge von 3 – 8 m Feldlerchenfenster frei zu halten, sodass jeweils eine Fläche von 16 – 24 m² dauerhaft einen deutlich niedrigeren Aufwuchs aufweist, als die umgebenden Grundstücksflächen. Diese freigehaltenen Flächen müssen außerhalb der Fahrspuren der landwirtschaftlichen Maschinen angelegt werden. Zur dauerhaften Erhaltung dieser Lerchenfenster ist der Vorgang jährlich zu wiederholen (Textteil Ziff. 1.12.3).</p>
E4	<p>Externe Ersatzmaßnahme 4 - Lerchenhabitate - Buntbrache & Lerchenfenster</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Bereich des Flurstücks 1122, Gemarkung Mutlangen, Flur (0) ist auf der zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Buntbrache mit 1000 m² und 4 Lerchenfenster anzulegen. <p>Die Ausgleichsfläche muss als Buntbrache angelegt und langfristig als solche bewirtschaftet werden (jeweils 1-jährige Anlage oder als mehrjährige Brachen, dann nach maximal 3 Jahren möglichst abschnittsweiser Umbruch und Neuanlage). Es ist eine Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil zu verwenden (Bsp. Saatgutmischung: „Blühstreifen für Feldlerchen, Blumen 100 %“ von Rieger-Hofmann); mit lückigem Bestandscharakter, Fehlstellen sind zuzulassen.</p>

	Zusätzlich zu der angelegten Buntbrache sind vier Lerchenfenster herzustellen. Dazu sind auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung auf einer Breite von 3 – 6 m und einer Länge von 3 – 8 m Feldlerchenfenster frei zu halten, sodass jeweils eine Fläche von 16 – 24 m ² dauerhaft einen deutlich niedrigeren Aufwuchs aufweist, als die umgebenden Grundstücksflächen. Diese freigehaltenen Flächen müssen außerhalb der Fahrspuren der landwirtschaftlichen Maschinen angelegt werden. Zur dauerhaften Erhaltung dieser Lerchenfenster ist der Vorgang jährlich zu wiederholen (Textteil Ziff. 1.12.4).
E5	<p>Externe Ersatzmaßnahme 5 – Lerchenhabitate – Grünlandbrache</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Bereich des Flurstücks 1732, Gemarkung Schwäbisch Gmünd, Flur (0) ist auf der intensiv genutzten Wiesenfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Grünlandbrache mit künstlichen Fehlstellen auf 2000 m² anzulegen. Die Fläche der Grünlandbrache ist zukünftig locker, mit lückiger Grasnarbe zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel, Mahdverzicht während der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Ende Juli).
E6	<p>Externe Ersatzmaßnahme 6 – Waldumwandlung Fichte in Erle an Fließgewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Bereich des Flurstücks 92, Gemarkung Mutlangen, Flur (1) Mutlangen (externe Maßnahme, siehe Anlage 5) ist der bestehende Fichtenwald von ca. 2.800 m² in einen Erlenwald umzuwandeln (Textteil Ziff. 1.12.6).
E7	<p>Externe Ersatzmaßnahme 7 – Waldumwandlung Fichte in Eiche</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Bereich des Flurstücks 536, Gemarkung Mutlangen, Flur (0) Mutlangen (externe Maßnahme, siehe Anlage 5) ist der bestehende Fichtenwald von ca. 2.800 m² in einen Erlenwald umzuwandeln (Textteil Ziff. 1.12.7).
E8	<p>Externe Ersatzmaßnahme 8 - Ökokontomaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> Auf Fläche des Biosphärengebiets nahe Wieden soll eine Ökokonto-Maßnahme durchgeführt werden. Die Flächen für die geplante Ökokonto-Maßnahme befinden sich im Landkreis Lörrach. Die gesamte Maßnahmenfläche beträgt ca. 16,5 ha. In diesem Bereich werden die Flächen der Biosphären-Kernzone als Bannwälder ausgewiesen. (Textteil Ziff. 1.12.8).

6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Ohne die Umwandlung des Gebiets in ein Gewerbegebiet würde die bestehende Nutzung als landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland und Grünland weitergehen. Da der Gemeinde keine passenden Flächen für die weiteren gewerblichen Entwicklungen dieser Art, weder im Innen- noch im Außenbereich, zur Verfügung stehen und ein hohes öffentliches Interesse an der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen besteht, ist die Ausweisung von Bauland dringend erforderlich. Daher existiert die Null-Variante in der Praxis nicht. Durch die im Flächennutzungsplan des GVV Schwäbischer Wald getroffene Festsetzung des Plangebiets als geplantes Gewerbegebiet kommt auch kein alternativer Standort für die Bebauung in Frage, da die anderen im FNP festgesetzten Flächen höhere Konflikte aufweisen. Dies wird noch bestätigt durch das schon bestehende Interesse an dem potentiellen Gewerbeflächen.

Prognose bei Durchführung der Planung	
Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Allgemein:</p> <p>Im Rahmen der Planung sind durch den Verlust von Wiesen- und Ackerflächen Habitatverluste für bestimmte Tierarten feststellbar. Vor allem die Feldlerche ist mit 9 Revieren hier betroffen. Für diese sind durch externe Ersatzmaßnahme Ersatzreviere herzustellen. Als Ersatzmaßnahme E1 sind im Bereich der Flurstücke 605, 611 und 617, Gemarkung Mutlangen, Flur (0) auf den im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche auf den zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen Grünlandbrachen für 4 Feldlerchenreviere anzulegen (siehe Anlage 4.1). Des Weiteren weist Ersatzmaßnahme E2 im Bereich des Flurstücks 1051 in Täferrot eine Buntbrache und Ersatzmaßnahme E3 eine Buntbrachen in Kombination mit Lerchenfenster auf dem Flurstück 1016 aus (siehe Anlage 4.2), sodass hier 3 Feldlerchenreviere ausgeglichen werden können. Als Ersatzmaßnahme E4 wird auf dem Flurstück 1122 der Gemarkung Mutlangen ebenfalls eine Buntbrache in Kombination mit Lerchenfenster für ein weiteres verlorengegangenes Feldlerchenrevier festgesetzt (siehe Anlage 4.3). Die Ersatzmaßnahme E5 setzt auf dem Flurstück 1732, Gemarkung Schwäbisch Gmünd auf intensiv genutzten Wiesenflächen eine Grünlandbrache mit 2.000 m² fest, wodurch ein weiteres Feldlerchenrevier ausgeglichen werden kann (siehe Anlage 4.4). Dadurch kann aus gutachterlicher Sicht ein adäquater Ausgleich der verlorengegangenen Feldlerchenreviere ausgeglichen werden und es entsteht keine erhebliche negative Wirkung auf die Feldlerchenpopulation. Die Flora ist durch den Bestand an Wiesenflächen in die Planung miteinzubeziehen und kann durch Blühmischungen ausgeglichen werden.</p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und die Ergebnisse wurden hier eingearbeitet.</p> <p>Biologische Vielfalt:</p> <p>Die biologische Vielfalt ist durch die bereits intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Wiesen und Äcker beeinträchtigt. Daher ist nur eine beschränkte biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets zu finden. Die entfallenden Habitaträume werden durch Ersatzmaßnahmen kompensiert, so dass hier keine dauerhaften Verluste entstehen. Durch die definierten Ersatzmaßnahmen können die verloren gegangenen Feldlerchenreviere ausgeglichen werden. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen nur eine geringe Artenvielfalt auf, deren Verlust im gesamträumlichen Zusammenhang aufgefangen wird. Durch die Umsetzung der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie extern kann die Artenvielfalt zudem positiv beeinflusst werden.</p>
Boden / Fläche	<p>Boden:</p> <p>Im Zuge der Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen wird der Ober-(Mutter-)boden separat und für eine Wiederverwertung im Plangebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landwirtschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden.</p> <p>Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Erschließungsanlagen sowie der Gebäude und ihren Nebenflächen, erfolgt ein Verlust</p>

	<p>von Bodenfunktionen, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führt. Da hier keine Flächen zur Entsiegelung oder Maßnahmen zum Erosionsschutz zur Verfügung stehen, ist ein Schutzgut übergreifender Ausgleich erforderlich.</p> <p>Fläche: Es gehen durch die Planung ca. 3,85 ha unbebaute Freiflächen verloren. Dieser Wertverlust des Schutzgutes Fläche könnte nur durch die Entsiegelung und Renaturierung anderer baulich genutzter Flächen gleichwertig ersetzt werden. Solche Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung. Im Hinblick auf flächensparendes Bauen wurde das Gebiet aber so abgegrenzt und die Erschließung so geplant, dass der Verbrauch an Freiflächen so weit wie möglich reduziert wird.</p>
Wasser	<p>Grundwasser: Kaum negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürften. Haus-/Grunddrainagen sind nicht zulässig. Jedoch ist durch die Versiegelung von großen Flächen die Grundwasserneubildungsrate negativ beeinträchtigt.</p> <p>Oberflächenwasser: Durch die Planung ergibt sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 3,47 ha Fläche mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung ein schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen. Eine Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses wird jedoch über die zu erstellenden privaten und öffentlichen Pufferbehälter gewährleistet. Durch Maßnahmen zur Reduzierung der versiegelten Flächen kann der Eingriff verringert werden. Insgesamt ergibt sich für dieses Schutzgut aber ein Kompensationsdefizit.</p>
Klima / Luft	<p>Luft: Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der bestehenden angrenzenden Strukturen und Vorbelastungen (Gewerbegebiete, Nordentlastung) als wenig erheblich einzustufen. Die mit der Nutzung von Gewerbegebieten zusammenhängenden möglichen gewerblichen und verkehrlichen Emissionen rufen aufgrund der Randlage des Plangebiets und der Vorbelastungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervor. Dies insbesondere dadurch, dass sich mögliche Immissionen aus dem Gewerbegebiet nicht bzw. nur gering auf Wohngebiete auswirken. Aufgrund der räumlichen Voraussetzungen ist ein Luftaustausch gewährleistet.</p> <p>Klima: Die Versiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienen stellt zwar einen nicht unwesentlichen Eingriff in das Schutzgut dar. Erhebliche Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Umgebung bzw. negative Auswirkungen auf die Umgebung sind aber nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ersatz, insbesondere durch Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen wie Teilversiegelung und Dachbegrünung und eine angemessene Anlage von Ersatzmaßnahmen, kann der Eingriff abgemildert werden. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit, welches nur schutzgutübergreifend ausgeglichen werden kann.</p>

Landschaftsbild / Erholung	<p>Landschaftsbild:</p> <p>Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen eine erhebliche negative Wirkung dar. Der durch die Planung betroffene Landschaftsbereich ist jedoch durch die angrenzende Gewerbebebauung sowie durch die umgebende Infrastruktur für Verkehr und Versorgung bereits stark vorbelastet. Die geplanten Strukturelemente grünen den zukünftigen Siedlungsrand zudem ein und mildern die Fernwirkung somit ab.</p> <p>In der Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung berücksichtigt, so dass die neue Bebauung im Gesamttraum der umgebenden Landschaft keine gravierenden Störwirkungen hervorruft. Im Nahbereich tragen die Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebiets zur Minderung der negativen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild bei. Dennoch wird das Vorhaben im Nahbereich eine Veränderung des Landschaftsbildes hervorrufen, die sich aber in den Siedlungskontext einfügt.</p> <p>Naherholung:</p> <p>Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange von Freizeit und Erholung sind kaum zu erwarten, da der wegfallende Landschaftsraum nicht wesentlich von Spaziergängern oder sonstigen Erholungssuchenden genutzt wird. Auch auf die angrenzenden Bereiche der Wirtschaftswege als Naherholungspfade werden sich die Planungen nicht negativ auswirken.</p>
Mensch und seine Gesundheit	<p>Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Verkehr und Lärm, auch auf andere Siedlungsbereiche, zu erwarten, da hier ein Gewerbegebiet an das Plangebiet angrenzt. Wohngebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Die Belange der Menschen werden durch die Schaffung und den Erhalt von Arbeitsplätzen berücksichtigt.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.</p>
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	<p>Erhebliche negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.</p>
Sonstige	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft. Da das Gebiet sowohl im FNP enthalten ist, als auch keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen, sind die Belange der Landwirtschaft hintanzustellen.</p> <p>Sonstige regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden nicht beeinträchtigt.</p>

7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Standort des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2018 nach Abwägung der verschiedenen Gesichtspunkte als Fläche für die weitere Gewerbeentwicklung innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplanes ausgewählt. Durch die von OSPA für die Firmen-Erweiterung benötigten 3 ha Gewerbegebietsfläche, kommt keine andere Fläche in Frage.

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets Breite-Nord stehen für die Anforderungen der derzeitigen Vorhaben keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Andere im FNP ausgewiesene Gewerbeflächen weisen höhere Konflikte auf und sind daher ebenfalls nicht geeignet (siehe FNP).

Daher besteht derzeit keine Planungsalternative zum vorgesehenen Standort.

8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Daten- grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 5/2022 ▪ Digitales Orthophoto, Stand 2021 ▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt Nr. 171 ▪ Regionalplan der Region Ostwürttemberg vom 08.01.1998 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Flächennutzungsplan vom 21.12.2018. ▪ Geologische Übersichtskarte 7124 Schwäbisch Gmünd Nord ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP Okt. 2021 ▪ Bebauungsplan-Vorentwurf „Wasserstall-Ost“, LKP vom 22.03.2022 / 27.09.2022 / 19.12.2022 / 18.04.2023 ▪ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Anlage 3 (Bearbeitet vom Büro Visual Ökologie, 04.04.2023) ▪ Erhebungen bei Fachämtern zu den Themen Bodenfunktionen usw.
Methodik	<p>Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. –risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer „worst-case“-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt.</p> <p>Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der LUBW.</p> <p>Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel ergänzend und im Hinblick auf die Rahmenbedingungen verbal-argumentativ durchgeführt.</p>
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	<p>Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.</p>

9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitoring gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Tiere / Pflanze und Boden / Fläche sind die Schutzmaßnahmen des Bodens sowie die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Pflanzungen von Bäumen und Feldhecken als Eingrünung und Durchgrünung und einer Begrünung der Regenrückhaltebecken (Textteil Ziff. 1.11 & 1.14) sowie der externen Ersatzmaßnahmen für Feldlerchen (E1 – E5) und zum Ausgleich des Ökopunktedefizits (E6 – E8) zu überprüfen. Ferner sind auch die Maßnahmen zum Artenschutz zu prüfen.

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

10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die weitere Eigenentwicklung von Mutlangen wichtige Fläche dar und schafft die Voraussetzungen für die Ausweisung von dringend benötigten Gewerbeflächen am Standort. Die neu auszuweisende Gewerbegebietsfläche hat eine Größe von ca. 5,36 ha. Die vorgesehene Bauform mit maximalen Gebäudehöhen von 9,00 m bzw. 14,00 m fügt sich mit den geplanten Grünstrukturen zur Einbindung in die Landschaft in den bestehenden Siedlungsbereich mit angrenzenden Gewerbegebieten ein. Das bestehende Straßen- und Leitungsnetz muss nur unwesentlich verändert werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, ist vor allem das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden zu nennen. Dabei wird durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust von Freiflächen und Bodenfunktionen begründet, der zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht. Die Verschlechterung der Bestandssituation kann nur durch großzügige gebietsexterne Maßnahmen kompensiert werden.

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

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Anlegung privater und öffentlicher Pufferbehälter.
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Plangebiets mit Verpflichtung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen entsprechend den Grundstücksgrenzen.
- Pflanzgebot zur Randeingrünung des Plangebiets Richtung Norden und Osten mit Verpflichtung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen.
- Pflanzgebot zur Eingrünung der Regenrückhaltung.
- Verpflichtung zur Begrünung von 50% der Dachflächen.
- Externe Maßnahme für Herstellung verlorengelanger Feldlerchenhabitate.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen in Verbindung mit den negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch eine möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch gewisse Beeinträchtigungen bestehen, die durch Schutzgut übergreifende Maßnahmen noch weiter reduziert werden können. Die entsprechenden Ersatzmaßnahmen E1 bis E5 weisen die notwendigen Flächen für die durch die Bebauung verloren gehenden Feldlerchenreviere aus. Ersatzmaßnahmen E6 bis E8 gleichen das Ökopunktedefizit von knapp 610.000 Ökopunkten durch externe Maßnahmen im Gemeindegebiet Mutlangen sowie durch eine im Kompensationsverzeichnis geführte Maßnahme (Nr. 336.02.012) in Wieden, Landkreis Lörrach. Für die Wirksamkeit ist in jedem Fall das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz der naturschutzfachlichen Verluste durch die geplante Gewerbegebiets-Ausweisung keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. nicht ganz auszugleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Schaffung dieser Gewerbegebietsflächen zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.5.0, Seite 26 bis 31 dieser Begründung mit Umweltbericht.

TABELLEN

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

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt- auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen- bedingt	nutzungs- bedingt	Gesamtbe- urteilung ¹
1. Menschen				-1¹
- Lärm	-1	-1	-1	-1
- Luftqualität	-1	-1	-1	-1
- Erholung und Freizeit	-1	-1	-1	-1
2. Pflanzen und Lebensräume				-3¹
- Lebensraumverlust	-3	-3	-2	-3
3. Tiere				-2¹
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-3	-2	-1	-2
- Biotopvernetzung	-1	-1	-1	-1
4. Biologische Vielfalt	-1	-1	-1	-1¹
5. Boden / Fläche	-4	-4	-3	-4¹
6. Wasser				-2¹
- Grundwasser	-3	-3	-3	-3
- Oberflächengewässer	0	0	0	0
7. Klima und Luftaustausch	-1	-2	-1	-1¹
8. Kultur und Sachgüter	0	0	0	0¹
9. Landschaftsbild	-2	-2	-2	-2¹
10. Wechselwirkungen	-1	-1	-1	-1¹

¹⁾ Ausgleich berücksichtigt

Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole

negative Auswirkungen

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

positive Auswirkungen

bedingt positiv	+
positiv	++
sehr positiv	+++

Die negativen Eingriffswirkungen können nur durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der geplanten Ersatzmaßnahme E 1 und weitere noch abzustimmende Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

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

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	Anlage 1
Bewertung Schutzgut Pflanzen/Tiere	
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010	
Wasserstall - Ost	

Ziffer	Biotoptyp		Auf-/abwertende Attribute			Bewertung Fein-/Planungsmodul			Biotopwert Bestand	Fläche m²	ÖP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m²	ÖP Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.0		Bestand												
1.1		landwirtschaftliche Flächen 52.769 m²												
1.1.1	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	landw. Einträge	0	0	8	13	19	13	34758	451854			
1.1.2	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte		0	4	12	21	32	17	156	2652			
1.1.3	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation		0	0	4	4	8	4	17485	69940			
1.1.4	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	0	8	11	15	11	370	4070			
1.1.5	45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen * 1 St à 96 cm		0	0	3	6	9	6	96	576			
1.2		Verkehrsflächen 826 m²												
1.2.1	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	0	0	8	11	15	11	185	2035				
1.2.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1		1	408	408			
1.2.3	60.22	Gepflasterte Straße oder Platz		0			1	2	1	91	91			
1.2.4	60.25	Grasweg					6		6	142	852			
2.0		Planung												
2.1		Gewerbeflächen 35.910 m²												
2.1.1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (90%)						1				1	32319	32319
2.1.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (2,5%)						1				1	898	898
2.1.3	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (2,5%)						2				2	898	1796
2.1.4	60.60	Garten (5%)						6				6	1796	10773
2.1.5		Dachbegrünung (100% der Dachfläche)			0			4				4	32319	
2.1.6	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 7 St à 96 cm		0	0	4	8					8	672	5376
2.2		Verkehrsflächen 2.785 m²												
2.2.1	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz						1				1	2631	2631
2.2.2	60.50	Kleine Grünfläche						4				4	154	616
2.3		Grünflächen 14.900 m²												
2.3.1	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte			0	8	13					13	8357	108641
2.3.2	41.10	Feldgehölze		0	0	10	14	17				10	3241	32410
2.3.3	45.10-30c	Bäume auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.* 41 St à 96 cm		0	0	2	4					4	3936	15744
2.3.4	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte		0	0	12	21	27				21	3302	69342
2.3.5	45.40c	Streuobst auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.* 32 St à 96 cm			0	1	2					2	3072	6144
		Summe								53.595	532.478		53.595	286.689
* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!									Bilanzwert Bestand	532.478 ÖP				
									Bilanzwert Planung	286.689 ÖP				
									Differenz	-245.789 ÖP				

11.3 TABELLE 3: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG –SCHUTZGUT BODEN
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	Anlage 2
Bewertung Schutzgut Boden	
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010	
Wasserstall - Ost	

Ziffer	Flst.Nr./ Bereich	Fläche m²		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Ökopunkte ÖP (Wertstufe x 4 x Fläche)	
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung					
				vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher				
1.0	Bestand																
1.1	landwirtschaftliche Flächen																
1.1.1	Ackerflächen	17.485	0	2,5	0	2	0	3	0	0	0			2,500	0,000	174.850	0
1.1.2	Wiesenflächen	34.914	0	2,5	0	2	0	3	0	0	0			2,500	0,000	349.140	0
1.1.3	Ruderalvegetation	555	0	2,5	0	2	0	3	0	0	0			2,500	0,000	5.550	0
1.2	Verkehrsflächen																
1.2.1	Grasweg	142	0	1	0	1	0	2,5	0	0	0			1,500	0,000	852	0
1.2.2	Weg, teilversiegelt	91	0	0	0	1	0	1	0	0	0			0,667	0,000	243	0
1.2.3	Straße, versiegelt	408	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.0	Planung																
2.1	Geplante Bebauung																
2.1.1	versiegelt	0	898	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.1.2	teilversiegelt / Dachbegrünung	0	33.217	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	88.579
2.1.3	Garten	0	1.796	0	1	0	1	0	2,5	0	0			0,000	1,500	0	10.776
2.2	Straßen																
2.2.1	Straßenflächen	0	2.631	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.2.2	Verkehrsgrün	0	154	0	0	0	2	0	2	0	0			0,000	1,333	0	821
2.3	Grünflächen																
2.3.1	Feldgehölz & Wiesen	0	7.312	0	2,5	0	2	0	3	0	0			0,000	2,500	0	73.120
2.3.2	Regenrückhaltung	0	7.587	0	2,5	0	2	0	3	0	0			0,000	2,500	0	75.870
	Gesamtwert	53.595	53.595													530.635	249.166
	Differenz															-281.469 ÖP	
Abkürzungen:		NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation SB = Siedlungsbereich															

11.4 TABELLE 4: GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

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

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	Anlage 3
Gesamtbewertung der Schutzgüter	
auf Grundlage der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LFU Baden-Württemberg vom Oktober 2005 sowie von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010	
Wasserstall - Ost	

Stufe	Wert	Wasser						Klima/Luft						Landschaftsbild / Erholung						Bedeutung
		Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	
A	5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	besondere
B	4		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	Feldgehölz + Streuobst	6.498	25.992	besondere
bc	3,5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	allgemeine
C	3		0	0		0	0	Außenbereichsfl. gering geneigt	52586	157.755	Grün- und Ausgl.fl. gering geneigt	14.900	44.700	Wiesenflächen	35100	105.300	RRB + Wiese	8.402	25.206	allgemeine
cd	2,5		0	0		0	0		0	0		0	0	Ackerbauflächen	17485	43.713		0	0	allgemeine
D	2	Unterjura	52955	105.910	Unterjura	16.849	33.698		0	0	Gepl. GE-Gebiet durchgrünt	35.910	71.820		0	0	Gepl. GE-Gebiet durchgrünt	35.910	71.820	geringe
de	1,5	teilversiegelte Fl.	233	350	teilversiegelte Fl. Dachbegrünung	898 32.319	1.347 48.479		0	0		0	0		0	0		0	0	geringe
E	1	versiegelt	40	40	versiegelt	3.529	3.529	Verkehrsflächen	1010	1.010	Verkehrsflächen	2.785	2.785	Verkehrsflächen	1010	1.010	Verkehrsflächen	2.785	2.785	geringe
Fläche/Wert			53.595	106.667		53.595	87.053		53.595	158.765		53.595	119.305		53.595	150.023		53.595	125.803	
Kompensator		Defizit / Überschuss						Defizit / Überschuss						Defizit / Überschuss						
		-19.614 ÖP						-39.460 ÖP						-24.220 ÖP						
Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotope		Defizit / Überschuss						-245789 Ökopunkte												
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden		Defizit / Überschuss						-281469 Ökopunkte												

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

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	Anlage 4
Maßnahmenkonzept für planexterne Kompensation	
auf Grundlage der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LfU Baden-Württemb. vom Oktober 2005 sowie von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010	
Wasserstall - Ost	

ERSATZMASSNAHME E6								
Waldumwandlung Flst. 92 (Fichte in Erle an Fließgewässer)								
Fläche ca. 2800 m ²								
Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere, Klima/Luft und Landschaft]								
Schutzgut	Bewertung vorher			Bewertung nachher			Bemerkungen	Kompensationswert
	Fläche	Typ	ÖP	Fläche	Typ	ÖP		
Pflanzen und Tiere	2.800 m ²	59.40	14	2.800 m ²	52.33	23		25.200 ÖP
Boden	0 m ²		2,666	0 m ²		3,000		0 ÖP
Wasser	0 m ²	Stufe D	2	0 m ² (Stufe C)	3		pauschal + 1 Stufe	0 ÖP
Klima / Luft	2.800 m ²	Stufe C	3	2.800 m ² (Stufe B)	4		pauschal + 1 Stufe	2.800 ÖP
Landschaftsbild / Erholung	2.800 m ²	Stufe C	3	2.800 m ² (Stufe B)	4		pauschal + 1 Stufe	2.800 ÖP

ERSATZMASSNAHME E7								
Waldumwandlung Flst. 536 (Fichte in Eiche)								
Fläche ca. 2800 m ²								
Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere und Landschaft]								
Schutzgut	Bewertung vorher			Bewertung nachher			Bemerkungen	Kompensationswert
	Fläche	Typ	ÖP	Fläche	Typ	ÖP		
Pflanzen und Tiere	2.800 m ²	59.40	14	2.800 m ²	56.40	20		16.800 ÖP
Boden	0 m ²		2,666	0 m ²		3,000		0 ÖP
Wasser	0 m ²	Stufe D	2	0 m ² (Stufe C)	3		pauschal + 1 Stufe	0 ÖP
Klima / Luft	0 m ²	Stufe C	3	0 m ² (Stufe B)	4		pauschal + 1 Stufe	0 ÖP
Landschaftsbild / Erholung	2.800 m ²	Stufe C	3	2.800 m ² (Stufe B)	4		pauschal + 1 Stufe	2.800 ÖP

ERSATZMASSNAHME E8						
Ökokontomaßnahme BSG - Kernzone Bannwald - Gemeinde Wieden (Kreis Lörrach)						
Ausweisung der Biosphärengebiet-Kernzonen als Bannwälder						
Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere]						
Schutzgut	Punkte Gesamtmaßnahme		angerechnete Punkte		Bemerkungen	Kompensationswert
Pflanzen und Tiere	560.000	OP	560.000	OP		560.000 ÖP

GESAMTZUSAMMENSTELLUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN			
Schutzgut	Planexterner Kompensationsbedarf	Maßnahmen	Gesamtergebnis / Gesamtbilanz
Pflanzen und Tiere	-245.789 ÖP	602.000 ÖP	356.211 ÖP
Boden	-281.469 ÖP	0 ÖP	-281.469 ÖP
Wasser	-19.614 ÖP	0 ÖP	-19.614 ÖP
Klima / Luft	-39.460 OP	2.800 ÖP	-36.660 ÖP
Landschaftsbild / Erholung	-24.220 OP	5.600 ÖP	-18.620 ÖP

Aufgestellt:
Mutlangen, den 18.04.2023