

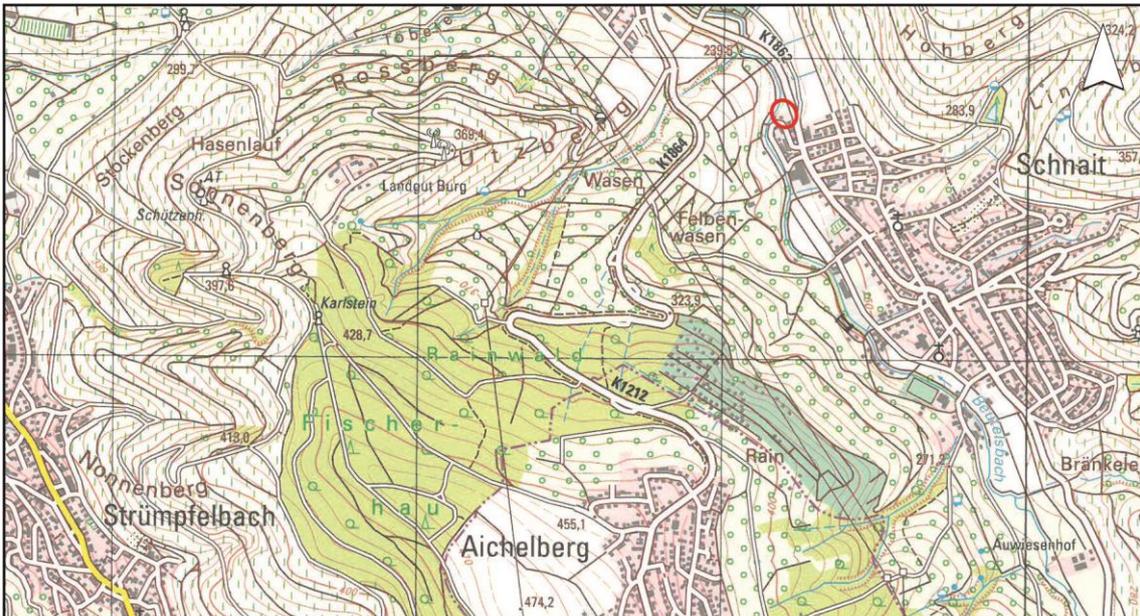
Stadt Weinstadt

Gemarkung Schnait
Landkreis Rems-Murr-Kreis

Einbeziehungssatzung „Wehrländer“

Ökologischer Steckbrief mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

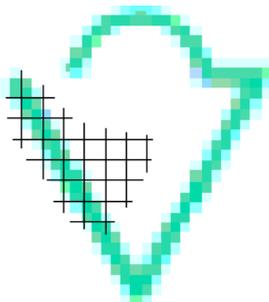
mit planungsrechtlichen Festsetzungen



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7222 Plochingen (LGL 2017)

Auftraggeber: Stadtverwaltung Weinstadt
Stadtplanungsamt
Beutelsbach, Poststraße 17
71384 Weinstadt

Proj.-Nr. 176621
Datum: 07.06.2022, erg. am 11.07.2022



Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen

Fon: 0 71 21 / 99 42 16

Fax: 0 71 21 / 99 42 171

E-Mail: mail@pustal-online.de

www.pustal-online.de

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Plangebiet und örtliche Situation	5
1.4	Vorhabenbeschreibung und Kurzdarstellung der Inhalte der Einbeziehungssatzung	9
2	ÖKOLOGISCHER STECKBRIEF® FÜR DAS PLANGEBIET	11
3	EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG	20
3.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Schutzgüter	23
3.1.1	Schutzgut Boden	23
3.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	25
3.2	Zusammenfassung Kompensationsbedarf	27
3.3	Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen	27
3.3.1	Planinterne Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs	28
3.3.2	Planexterne Ausgleichsmaßnahme A 4	29
3.4	Zusammenfassung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	31
4	ZUSAMMENFASSUNG	32
5	TEXTTEIL	34
5.1	Rechtsgrundlagen	34
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	35
5.3	Örtliche Bauvorschriften	38
5.4	Hinweise	39
6	LITERATUR	42
7	ANLAGE	44

**ANLAGE: ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG MIT
HABITATPOTENZIALANALYSE**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1.1: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung	5
Abbildung 1.2: Luftbild des Plangebiets mit Lage des Landschaftsschutzgebiets	6
Abbildung 1.3: Fotos des Plangebiets und der Umgebung	7
Abbildung 1.4: Bestehende Bebauung und geplante Flächenaufteilung	10
Abbildung 1.5: Geplante Biotoptypen (<i>kursiv</i>)	10
Abbildung 3.1: Biotopstrukturen (Bestand) im Eingriffsbereich Einbeziehungssatzung	20
Abbildung 3.2: Fotos Bereich planexterne Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 5808/5	29
Abbildung 3.3: Darstellung planexterne Ausgleichsmaßnahme A 4	30

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1.1: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets	6
Tabelle 2.1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Ökologischer Steckbrief [©] PUSTAL (1994)	12
Tabelle 3.1: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden Flurstück 5808/1	23
Tabelle 3.1: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden Flurstück 5808/4	24
Tabelle 3.2: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere Flurstück 5808/1	25
Tabelle 3.2: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere Flurstück 5808/4	26
Tabelle 3.3: Übersicht Kompensationsbedarf Flurstück 5808/1	27
Tabelle 3.3: Übersicht Kompensationsbedarf Flurstück 5808/4	27
Tabelle 3.4: Bilanzierung Ausgleichsmaßnahme A 4 auf Flurstück 5808/5	30
Tabelle 3.5: Zusammenfassung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	31

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Am nordwestlichen Rand des Stadtteils Schnait der Stadt Weinstadt soll die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung „Wehrländer“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Dadurch sollen die bislang dem Außenbereich zugeordneten Flurstücke 5808/1 und 5808/4 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Weinstadt-Schnait einbezogen werden. Das Flurstück 5808/4 (Ringstraße 24) ist bereits seit über 30 Jahren mit einem Wohnhaus inkl. Garage bebaut, hierbei besteht Bestandsschutz. Auf dem bisher unbebauten Flurstück 5808/1 soll ein Doppelhaus mit Garage errichtet werden. Auf dem bereits bebauten Flurstück 5808/4 mit Bestandsschutz soll ein Stellplatz hergestellt werden. Die Bilanzierung erfolgt getrennt für die jeweiligen Flurstücke.

Für die Aufstellung der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung wird die Erstellung eines Ökologischer Steckbriefs© mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Das bereits bebaute Flurstück 5808/4 (Ringstraße 24) hat Bestandsschutz und wird hierbei als Bestand bilanziert.

Der nachfolgende Ökologische Steckbrief© für den Geltungsbereich der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung stellt die umweltrelevanten Belange in knapper Übersicht dar.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 (6) 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen inkl. Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzungen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt), auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen. Die Informationen des Ökologischen Steckbriefs© (PUSTAL 1994) dienen als Abwägungsgrundlage gemäß § 1 (7) BauGB.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist, dass nach § 34 (5) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bestehen. Die Bewertung von Eingriffs- und Ausgleichsbedarf erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Als Grundlage dient die Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010 (GBl. vom 28.12.2010).

§ 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Bestimmungen zur **Grünordnungsplanung**. Ferner sind die Regelungen zum **Artenschutz** des § 44 BNatSchG zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde erstellt (PUSTAL 2022), die Ergebnisse sind bereits integriert.

1.3 Plangebiet und örtliche Situation

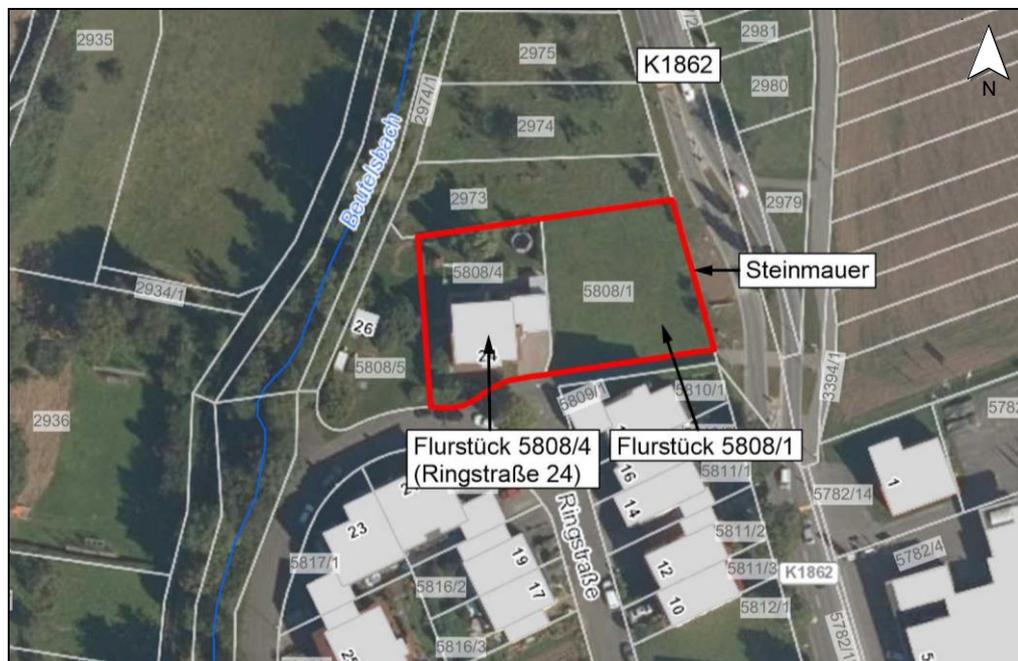
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.340 m² (Flurstück 5808/4 mit ca. 630 m², Flurstück 5808/1 mit ca. 710 m²) und liegt am Nordwestrand des Stadtteils Schnait der Stadt Weinstadt (vgl. Abb. 1.1). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplans „Unteres Remstal“ (14. Änderung) ist der Geltungsbereich als „Wohnbauflächen Bestand“ gekennzeichnet (ORPLAN 2021). Die Aufstellung der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungsatzung „Wehrländer“ folgt damit den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Das **Flurstück 5808/1** (710 m²) besteht aus einer typischen Fettwiese mit Nährstoffzeigern. Am Ostrand befindet sich ein kleines standortfremdes Gebüsch, darunter ist eine unverfugte Steinmauer vorhanden (vgl. Abb. 1.1 und 1.2).

Das **Flurstück 5808/4** (630 m²) ist bereits seit über 30 Jahren mit einem Wohnhaus inkl. Garage bebaut (Ringstraße 24). Die restliche Fläche des Flurstücks bildet ein Hausgarten.

Nördlich angrenzend befindet sich ein lückiger Streuobstbestand. Am Nordostrand befindet sich eine standortfremde Tanne. Westlich sind ein Bach (Beutelsbach) mit gewässerbegleitenden Gehölzen und daran anschließend Grünland und Heckenstrukturen vorhanden. Südlich befindet sich bestehende Wohnbebauung mit dazugehörigen Gärten. Östlich sind ein strukturarmer Grünstreifen und die Kreisstraße K1862 vorhanden. Daran schließen sich weiter östlich teilweise gepflegte und teilweise verbrachte Grünlandflächen sowie Weinberge an (vgl. Abb. 1.1 und 1.2).

Abbildung 1.1: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung



Quelle: LUBW (2022), Plangebiet = rot umrandet, unmaßstäbliche Darstellung

Westlich, nördlich sowie östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“.

Weitere Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden (LUBW 2022).

Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets durch die Planung ist nicht absehbar.

Tabelle 1.1: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets

Schutzgebiet	Vorkommen im Plangebiet <i>bzw.</i> außerhalb
Landschaftsschutzgebiet § 26 BNatSchG	<i>Westlich, nördlich sowie östlich angrenzend: LSG „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“, Schutzgebietsnr. 1.19.015</i>

Abbildung 1.2: Luftbild des Plangebiets mit Lage des Landschaftsschutzgebiets



Quelle: LUBW (2022), Plangebiet = rot umrandet, unmaßstäbliche Darstellung

Abbildung 1.3: Fotos des Plangebiets und der Umgebung



Überblick über Fettwiese auf Flurstück 5808/1; links bestehendes Wohnhaus Ringstraße 24 (Flst. 5808/4); Blickrichtung Westen



Überblick über Fettwiese auf Flurstück 5808/1 und rechts bestehendes Wohnhaus Ringstraße 24 (Flst. 5808/4); Blickrichtung Südwesten



Nährstoffzeiger am Südrand des Flurstücks 5808/1



Standortfremdes Gebüsch über unverfugter Steinmauer am Ostrand, im Hintergrund Tanne; Blickrichtung Norden



Detailansicht unverfugte Steinmauer am Ostrand



Nördlich angrenzende Streuobstbereiche; Blickrichtung Nordwesten



Östlich angrenzende Straße, Grünlandbereiche und Weinberge; Blickrichtung Osten



Westlicher Rand des Hausgartens Flurstück 5808/4
rechts, links gewässerbegleitende Vegetation des
Beutelsbachs; Blickrichtung Norden



Bestandsgebäude Ringstraße 24 mit Gartenbereich

Fotos: Büro Pustal, 03.12.2021

1.4 Vorhabenbeschreibung und Kurzdarstellung der Inhalte der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ca. 1.340 m² bzw. 0,134 ha (vgl. Abb. 1.4). Das ca. 630 m² umfassende Flurstück 5808/4 (Ringstraße 24) ist bereits seit über 30 Jahren mit einem Wohnhaus inkl. Garage bebaut, hierbei besteht Bestandsschutz (vgl. Abb. 1.1 und 1.3).

Auf dem ca. 710 m² umfassenden, bisher unbebauten Flurstück 5808/1 soll ein Doppelhaus (150 m²) mit Garage und Zufahrt errichtet werden. Die Garage wird zu 50 % begrünt. Der Gesamtumfang der Neuversiegelung insgesamt beträgt 210 m². Am Ost- und Nordrand zur Straße hin sowie am Nordrand zum Streuobstbestand hin erfolgt eine Ortsrandeingrünung mittels einer Hecken- und Strauchpflanzung (vgl. Abb. 1.4). (vgl. Kap. 3).

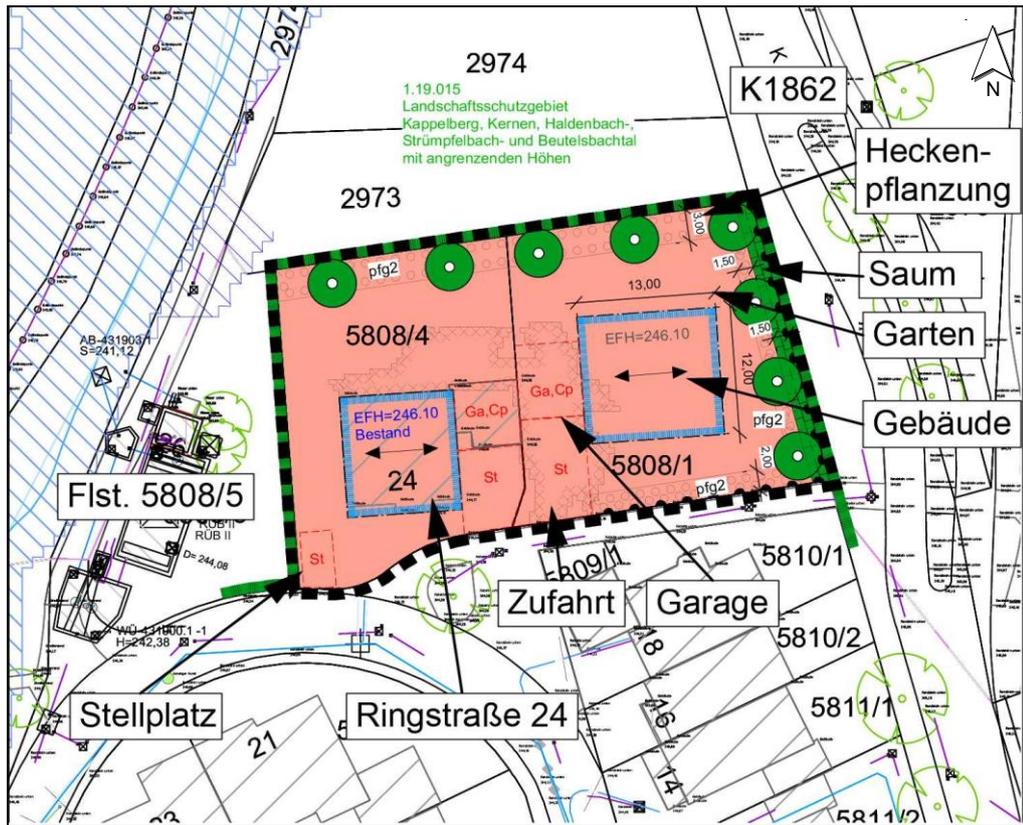
Auf dem ca. 630 m² umfassenden Flurstück 5808/4 (Ringstraße 24) ist nur die Herstellung eines Stellplatzes im Umfang von ca. 18 m² geplant. Im Rahmen der Bilanzierung wird die Fläche auf 20 m² aufgerundet (vgl. Kap. 3). Am Nordrand erfolgt eine Ortsrandeingrünung mittels einer Hecken- und Strauchpflanzung (vgl. Abb. 1.4). (vgl. Kap. 3).

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung sind an jene der Bebauungsplanerweiterung „Wehrländer 40/08“ angelehnt, um einen harmonischen Abschluss des Ortsrandes zu gewährleisten. Festgesetzt werden die Höhe und Stellung der baulichen Anlagen, Garagen, Carports und offene Stellplätze (es sollen Garagenfelder festgesetzt werden), ein Bereich für Ein- und Ausfahrt und Flächen für Anpflanzung von Bäumen (Pfg 3), Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg 2). Durch die im Planteil festgesetzte Fläche Pfg 2 soll eine Berankung und Beschattung der als Reptilienhabitat erfassten Mauer verhindert werden. Diese Fläche ist als Saum zu erhalten und von Pflanzen freizuhalten, die die Mauer vollständig bewachsen können. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster festgelegt, Nebenanlagen werden beschränkt.

Unbebaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

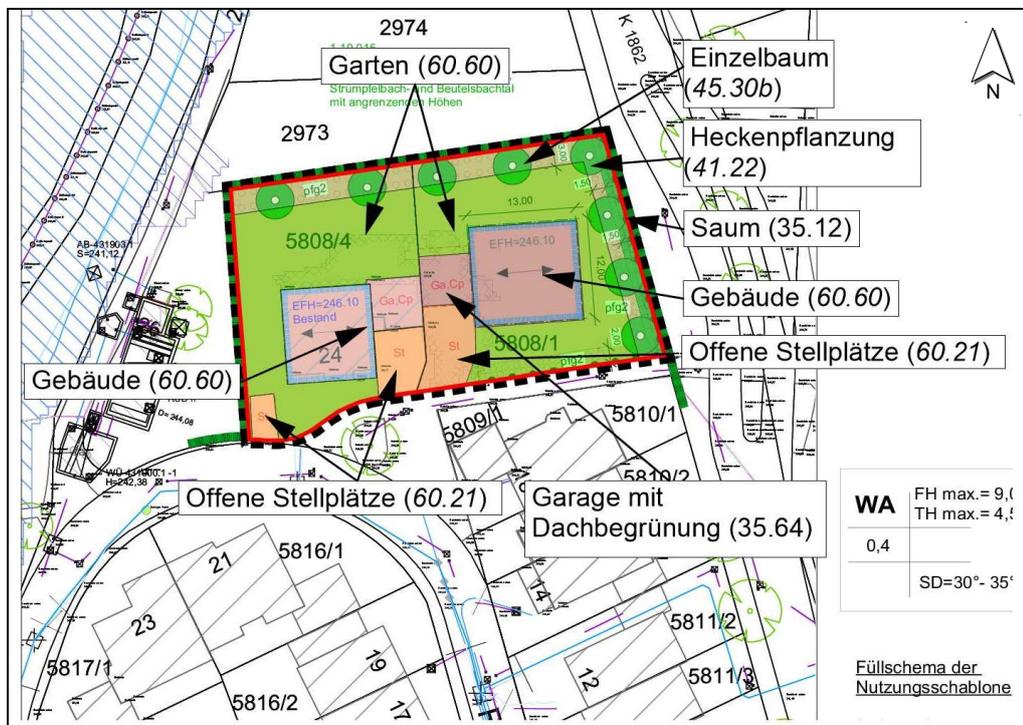
Falls zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Das angrenzende städtische Grundstück 5808/5 kann hierfür herangezogen werden (vgl. Abb. 1.4). Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Der Ausgleich für die jeweiligen Flurstücke wird getrennt bilanziert um eine entsprechende Zuordnung zu ermöglichen.

Abbildung 1.4: Bestehende Bebauung und geplante Flächenaufteilung



Quelle: ZOLL ARCHITEKTEN (2022), Plangebiet = schwarz umrandet, unmaßstäbliche Darstellung

Abbildung 1.5: Geplante Biotoptypen (*kursiv*)



Quelle: ZOLL ARCHITEKTEN (2022), Plangebiet = schwarz umrandet, Biotoptypen farblich hinterlegt; unmaßstäbliche Darstellung

2 **Ökologischer Steckbrief[©] für das Plangebiet**

Die Informationen des Ökologischen Steckbriefs[©] (PUSTAL 1994) dienen als Abwägungsgrundlage gemäß § 1 (7) BauGB. Der Ökologische Steckbrief[©] berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, wie sie in § 1 (6) Pkt. 7 bzw. in Anlage 1 zum BauGB gefordert werden.

Die umweltrelevanten Belange sind in knapper tabellarischer Übersicht dargestellt und in Bestandsaufnahme und Bewertung und Prognose: Konfliktanalyse sowie weitere Planungshinweise gegliedert. Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach standardisierten Bewertungsmodellen der LUBW, die Konfliktanalyse berücksichtigt die absehbaren Beeinträchtigungen und die Erheblichkeit. Die Planungshinweise zeigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf, die in Festsetzungen münden.

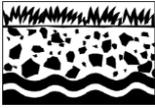
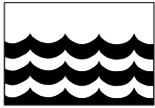
Die Bewertung erfolgt in fünf-stufiger Skala: „nicht gegeben/keine/sehr gering“, „gering“, „mittel“, „hoch“, „sehr hoch“ für alle Schutzgüter (Grundlage: LUBW 2005).

Daraus folgt für die Umweltbelange, die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Kapitel 3) bilanziert werden, die Beurteilung der Erheblichkeit der Wirkungen/Beeinträchtigungen (Spalte Prognose: Konfliktanalyse) in fünf Stufen in „nicht erheblich“ („sehr gering“, „gering“) und „erheblich“ („mittel“, „hoch“, „sehr hoch“). Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wird diese Beurteilung angepasst. Es erfolgen Maßnahmen, um die Wirkungen/Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren. Ggf. werden zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Kapitel 3 ermittelt.

Tabelle 2.1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Ökologischer Steckbrief®
 PUSTAL (1994)

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungs- hinweise
 <p>Fläche</p>	<p>Die Fläche der Einbeziehungssatzung umfasst ca. 1.330 m².</p> <p>Der Geltungsbereich bzw. das Plangebiet befindet sich am nord-westlichen Rand des Stadtteils Schnait der Stadt Weinstadt.</p> <p>Der Umfang der bestehenden Versiegelung durch das bestehende Wohnhaus (inkl. Garage und Zufahrt) Ringstraße 24 beträgt ca. 185 m².</p> <p>Vornutzung der Fläche: bestehendes Wohnhaus mit Garage auf Flurstück 5808/4 (Ringstraße 24), Grünland auf Flurstück 5808/1.</p>	<p><u>Flächeninanspruchnahme:</u></p> <p>Die Neuversiegelung auf Flurstück 5808/1 (710 m²) wird durch Baufenster festgelegt. Hierbei erfolgt der Neubau einer ca. 40 m² umfassenden Garage mit Zufahrt (ca. 60 m²) sowie eines ca. 150 m² umfassenden Wohnhauses.</p> <p>Auf Flurstück 5808/4 (Ringstraße 24) erfolgt eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 18 m² für einen Stellplatz.</p> <p>Es handelt sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Weinstadt-Schnait.</p> <p>Die Planung entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ der Landesregierung.</p> <p><u>Effektivität der Flächeninanspruchnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche durch Baufenster • Erschließung über bestehende Straßen 	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung • Pflanzgebote
	<p>Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Das Begrünungs- und Maßnahmenkonzept zur Berücksichtigung der Umweltbelange lässt mögliche Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß senken.</p>	

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungs- hinweise
 <p>Geologie und Boden</p>	<p><u>Geologie:</u> Das Plangebiet liegt im Bereich der geologischen Einheit „Auenlehm“ (LGRB 2022).</p> <p><u>Altlasten:</u> Keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen gem. FNP (ORPLAN 2021).</p> <p><u>Boden:</u> Brauner Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm (LGRB 2022).</p> <p><u>Bewertung (LGRB 2022):</u> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: „mittel – hoch“</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „hoch“</p> <p>Filter/Puffer für Schadstoffe: „mittel – hoch“</p> <p>Standort natürliche Vegetation: „gering“</p>	<p>Die Planung führt zu einer vollständigen Neuversiegelung auf Flurstück 5808/1 von ca. 150 m² durch das Gebäude sowie von ca. 60 m² durch die Zufahrt. Dies führt zu einem vollständigen Funktionsverlust der Böden im Umfang von ca. 210 m².</p> <p>Die Dachbegrünung der Garage (ca. 40 m²) führt zu einem Teilverlust der Bodenfunktionen.</p> <p>Die Planung führt zu einer vollständigen Neuversiegelung Flurstück 5808/4 von ca. 18 m² für einen Stellplatz. Dies führt zu einem vollständigen Funktionsverlust der Böden im Umfang von ca. 18 m².</p> <p>Der Eingriff betrifft Böden von mittlerer – hoher Wertigkeit.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Erschließung • möglichst geringe Versiegelung • Einbindung in das natürliche Regenwasserregime • Dachbegrünung Garage
	<p>Dem Umweltbelang kommt eine mittlere Bedeutung zu.</p>	<p><u>Erheblichkeit:</u> „erheblich“</p>	<p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • schutzgutübergreifender, planinterner und planexterner Ausgleich

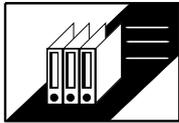
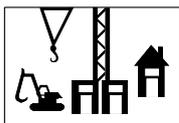
Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungs- hinweise
 <p>Grundwasser</p>	<p>Die hydrogeologischen Schichten der Altwas-serablagerung sind in Bezug auf das Grundwasser von geringer Bedeutung.</p> <p>Es handelt sich um eine Decksicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und kleinräumiger meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit (LGRB 2022).</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist gering (LGRB 2022).</p>	<p>Im Bereich der versiegelten Flächen findet kaum Rückführung von Niederschlagswasser in den Grundwasserkörper statt.</p> <p>Das Niederschlagskonzept mit Dachbegrünung sieht eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers vor.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung • Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung • Einbindung in das natürliche Regenwasserregime • Dachbegrünung Garage
<p>§§ Wasserschutzgebiete</p>	<p>§§ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>		
 <p>Oberflächenwasser</p> <p>§§ Überschwem-mungsgebiet</p>	<p>Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen.</p> <p>In Richtung Plangebiet bzw. Geltungsbereich ist kein §§ Überschwem-mungsgebiet vorhanden.</p> <p>Westlich des Beutelsbachs (außerhalb des Geltungsbereichs) befinden sich Flächen, welche bei hundertjährigen Hochwasserereignissen (HQ₁₀₀) überflutet werden.</p> <p>Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.</p> <p>Die Nettoneuversiegelung bzw. Vollversiegelung von ca. 228 m² führt zu einer Verminderung des Wasserrückhaltevermögens und zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers.</p> <p>Niederschlagswasser der Dachfläche des geplanten Wohngebäudes wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet.</p> <p>Durch die relativ geringe Neuversiegelung sind keine Beeinträchtigungen gegeben.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung • Dachbegrünung Garage

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungs- hinweise
 <p>Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt</p>	<p>Der Eingriffsbereich auf Flurstück 5808/1 umfasst eine relativ artenarme Fettwiese mit Nährstoffzeigern</p> <p>Hinzu kommt ein kleines, standortfremdes Gebüsch am Ostrand.</p> <p>Das Flurstück 5808/4 ist bereits seit über 30 Jahren mit einem Wohnhaus inkl. Garage bebaut (Ringstraße 24). Die restliche Fläche des Flurstücks bildet ein Hausgarten.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen.</p>	<p>Verlust von ca. 250 m² mittelwertigen Vegetationsflächen (artenarme Fettwiese) durch Neuversiegelung (Gebäude, Garage, Zufahrt). Sowie Verlust von ca. 18 m² Gartenfläche durch Neuversiegelung (Stellplatz).</p> <p>Hochwertige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Es werden hauptsächlich mittelwertige Biotoptypen in Anspruch genommen.</p> <p>Unbebaute Flächen werden als Grünflächen angelegt und gärtnerisch gestaltet. Es erfolgt eine randliche Eingrünung mittels einer Heckenpflanzung. Die Dachfläche der Garage wird begrünt (Dachbegrünung).</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß • Pflanzgebote • Dachbegrünung Garage
	<p>Dem Umweltbelang kommt eine mittlere Bedeutung zu.</p>	<p>Erheblichkeit: „erheblich“</p>	<p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebot • Planexterne Pflanzungen
<p>§§ Artenschutz</p>	<p>Für Insekten, Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse besteht keine Lebensraumeignung aufgrund fehlender Strukturelemente wie feuchten Wiesen, Wäldern und größeren Gehölzstrukturen. Vorkommen dieser Arten bzw. Artengruppen werden daher ausgeschlossen, es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte absehbar.</p> <p>Im Bereich <u>einer unverfugten Steinmauer am Ostrand wurde die streng geschützte Zauneidechse festgestellt.</u></p> <p>Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird verwiesen (PUSTAL 2022).</p>	<p>Der Eingriffsbereich bzw. das Plangebiet ist, bis auf randlich potenzielle Vorkommen der Zauneidechse, von niedriger artenschutzrechtlicher Relevanz.</p> <p>Die Bereiche der unverfugten Steinmauer am Ostrand sind als Zauneidechsenlebensraum einzustufen. Es werden Maßnahmen für die festgestellte Zauneidechse notwendig.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungs- hinweise
<p>§§ Naturschutz</p>	<p><u>Landschaftsschutzgebiet:</u> Westlich, nördlich sowie östlich <u>an das Plangebiet angrenzend</u> befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“.</p> <p>Weitere Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden (LUBW 2022).</p>	<p>Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets durch die Planung ist nicht absehbar.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
 <p>Klima und Lufthygiene</p>	<p>Aufgrund der relativ kleinen Fläche hat das Plangebiet nur eine sehr untergeordnete klimatische und lufthygienische Relevanz. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand in ebener Lage d. h. es ist kein siedlungsrelevanter Abfluss von Kaltluft möglich.</p> <p>Es sind keine Immissionsschutzflächen vorhanden.</p> <p>Durch die umgebende Bebauung und Kreisstraße bestehen Vorbelastungen.</p>	<p>Die Planung führt zu einem geringfügigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Vollversiegelung in Höhe von ca. 228 m².</p> <p>Eine Beeinträchtigung von siedlungsrelevanten Abflussbahnen ist nicht gegeben.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung • Pflanzgebote • Dachbegrünung Garage
	<p>Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p>In der Umgebung sind weitere Kalt- und Frischluftentstehungsflächen vorhanden (Grünland, Streuobst, Weinberge, Wald).</p> <p>Einer Verschlechterung des Kleinklimas wird durch Eingrünung mittels einer Heckenpflanzung, gärtnerischer Nutzung der unversiegelten Flächen sowie Dachbegrünung der Garage entgegen gewirkt.</p>	

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungs- hinweise
<p>Erneuerbare Energien</p>	<p>Bestand: Keine Relevanz</p>	<p>Erneuerbare Energien: Gem. § 8a des Klima- schutzgesetzes des Lan- des Baden-Württemberg (KSG BW) ist beim Neubau von Wohngebäuden ab 01.05.2022 eine Installati- on von Photovoltaikanla- gen bzw. einer solarther- mischen Anlage verpflich- tend.</p>	<p><u>Vermeidungs- maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflicht zur Installation von Photovoltaikanla- gen bzw. solarthermi- schen Anlagen festge- setzt (gem. § 8a KSG BW)
<p> Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels</p>	<p>Bestand: Keine Relevanz</p>	<p>Relevante Folgen des Klimawandels im Wohnge- biet:</p> <p><u>Starkregenereignisse:</u> Aufgrund Kleinflächigkeit des baulichen Eingriffs sind bei Starkregenereignissen keine erheblichen Beein- trächtigungen absehbar.</p> <p><u>Hitzeperioden:</u> Aufgrund der Festsetzun- gen von Dachbegrünung der Garage sowie Durch- und Eingrünung wird klein- klimatischen Belastungen der Gebietsnutzer ausrei- chend Vorsorge einge- räumt.</p>	<p><u>Vermeidungs- maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung • Dachbegrünung Garage • Pflanzgebote
	<p>Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Eine besondere Gefähr- dung für Naturkatastrophen oder die Folgen des Kli- mawandels besteht nicht.</p>	

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungs- hinweise
 <p>Landschafts-/ Ortsbild und Erholung</p>	<p>Landschafts-/Ortsbild:</p> <p>Es handelt sich um eine Lage direkt angrenzend an bestehende Wohnbebauung und eine Kreisstraße. Im Geltungsbereich befinden sich ein bestehendes Wohnhaus inkl. Garten sowie eine strukturarme Grünfläche ohne nennenswerte Relevanz für das Landschafts-/Ortsbild.</p> <p>Erholung:</p> <p>Die Erholungsnutzung ist auf den privaten Bereich beschränkt. Es ist keine Erholungsinfrastruktur vorhanden.</p>	<p><u>Landschafts-/Ortsbild:</u></p> <p>Die Planung führt zu keiner maßgeblichen Veränderung des derzeitigen Landschafts-/Ortsbildes, da im Geltungsbereich bereits Wohnbebauung sowie in der Umgebung Wohnbebauung vorhanden ist. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt ein harmonischer Abschluss des Ortsrandes.</p> <p><u>Erholung:</u></p> <p>Keine Beeinträchtigungen absehbar.</p>	<p><u>Vermeidungs- maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebote • Dachbegrünung Garage • Anlehnung bauplanungsrechtliche Festsetzungen an Bebauungsplan der Umgebung
 <p>Mensch und Gesundheit</p> <p>Schadstoff- emissionen</p>	<p>Lärm / Lärmschutz:</p> <p><u>Vorbelastung:</u></p> <p>Im Geltungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die unmittelbar östlich verlaufende Kreisstraße K1862.</p> <p>Schadstoffemissionen:</p> <p><u>Vorbelastung:</u></p> <p>Schadstoffemissionen des motorisierten Verkehrs.</p>	<p><u>Lärm / Lärmschutz:</u></p> <p>Die Planung führt zu keiner Veränderung der Lärmbelastung.</p> <p><u>Schadstoffemissionen:</u></p> <p>Mit dem Vorhaben ist keine dauerhafte Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge, Abwasser, Erschütterungen, Geräusche, Strahlung, Lichteinwirkungen, Gerüche und elektromagnetische Felder verbunden. Es kann baubedingt zu kurzzeitig erhöhten Erschütterungs- und Lärmemissionen kommen. Eine besondere Emission von klimarelevanten Gasen ist nicht zu erwarten.</p>	<p><u>Vermeidungs- maßnahmen:</u></p> <p><u>Lärm / Lärmschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen • Lärmangepasste Raumaufteilung
	<p>Dem Umweltbelang kommt eine mittlere Bedeutung zu.</p>	<p>Für das geplante Wohngebäude werden aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erforderlich (SCHMITT 2020).</p>	

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 Kultur und Sachgüter	Es sind keine Vorkommen von Natur- oder Bodendenkmälern im Plangebiet bekannt bzw. zu erwarten.	Die Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner Gefährdung von Kultur- und Sachgütern.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> <ul style="list-style-type: none"> Anzeigepflicht bei Bodenfinden
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Falls es während der Bauarbeiten zu Bodenfinden kommt, ist das Landratsamt (Untere Denkmal-schutzbehörde) bzw. das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.	
 Abfälle	Zu erwarten ist wohnsiedlungstypischer Abfall in üblichen Mengen.	Entstehende Abfälle, auch während der Bauphase, sind fachgerecht zu entsorgen und vorrangig dem Recycling zuzuführen.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> <ul style="list-style-type: none"> Bauabfälle sind zu recyceln oder fachgerecht zu entsorgen
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Belastungen der Umwelt absehbar.	
Störfallrisiko (§ 3 Abs. 5a BImSchG)	Störfallbetriebe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.	Es ist ein Wohngebäude mit Garage geplant d. h. kein Störfallbetrieb.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> <ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Die Planung sieht keine Lagerung, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen vor und beherbergt daher kein Störfallrisiko.	
 Kumulierung des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete	Aktuelle Neuplanungen in der Umgebung sind nicht gegeben.	Umfassende Begründungs- und Maßnahmenkonzepte zur Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange lassen mögliche Beeinträchtigungen von Naturschutzbelangen auf ein unerhebliches Maß senken.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> <ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Keine Beeinträchtigungen absehbar.	
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen über die Umweltbelange bezogenen Beurteilungen hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	Die Planung führt zu keiner Gefährdung der ökologischen Wechselwirkungen über die auf die Umweltbelange bezogenen Beurteilungen hinaus.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> <ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Keine Beeinträchtigungen absehbar.	

3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf Basis der Ökokonto-Verordnung (ÖK-VO) erstellt. Der Ausgleichsbedarf wird schutzgutbezogen einzeln auf Grundlage der Ökokontoverordnung (ÖKVO) i. V. m. der Arbeitshilfe zum Schutzgut Boden der LUBW (2012) ermittelt.

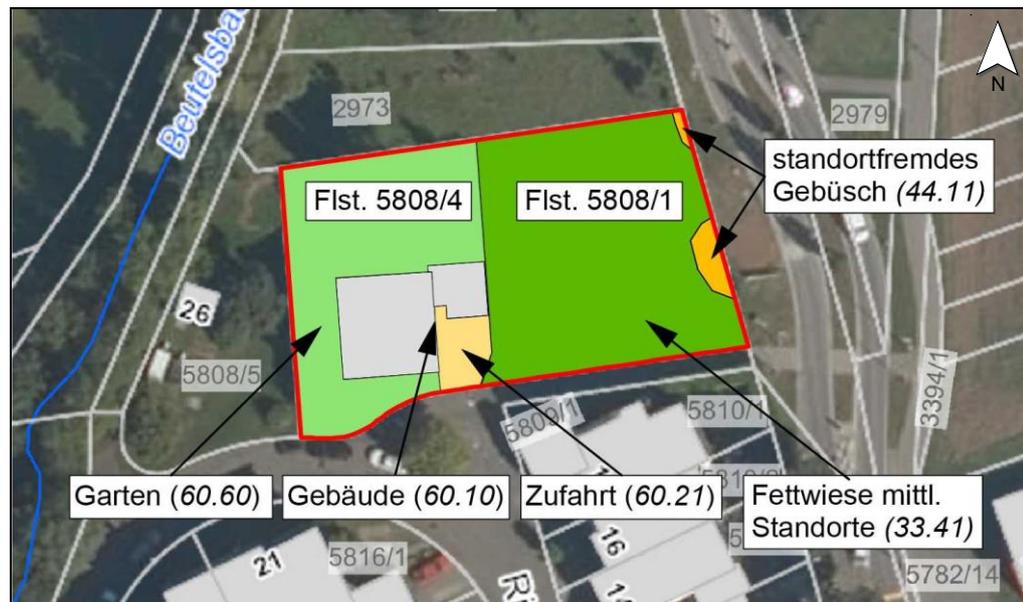
- Schutzgut Boden ist gesondert zu ermitteln: nach der ÖKVO in Ökopunkten (i. V. m. LUBW 2012)
- Schutzgut Pflanzen und Tiere ist gesondert zu ermitteln: nach der ÖKVO in Ökopunkten

Alle Flächen wurden im graphischen Verfahren digital ermittelt und nach oben bzw. unten gerundet.

Geplant sind Ausgleichsmaßnahmen, die zu einer Aufwertung führen. In den Tabellen 3.1 und 3.2 werden die Eingriffe, die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie die planinternen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und bewertet sowie der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Die angewandten Rechenmodelle stellen im naturschutzrechtlichen Sinne „Hilfskonstruktionen“ dar. Die Anwendung in Tabellenform ermöglicht eine transparente und nachvollziehbare Vorgehensweise.

Abbildung 3.1: Biotopstrukturen (Bestand) im Eingriffsbereich Einbeziehungssatzung



Quelle: LUBW (2022), Plangebiet = rot umrandet, unmaßstäbliche Darstellung

Folgende Punkte liegen der Bilanzierung zugrunde:

- Bestandserhebung mittels Geländebegehung durch das Büro Pustal vom 03.12.2021 (vgl. Abb. 3.1).
- Planung: Lageplan der Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ (vgl. Abb. 1.4) (ZOLL ARCHITEKTEN 2022).
- Der Bilanzierung wird der Eingriffsbereich auf Flurstück 5808/1 von ca. 710 m² zugrunde gelegt. Dort finden Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen und Änderungen von Biotoptypen statt.
- Der Bilanzierung wird der Eingriffsbereich auf Flurstück 5808/4 (Ringstraße 24) von ca. 630 m² zugrunde gelegt. Dort finden kleinteilig Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen und Änderungen von Biotoptypen statt.
- Die Bilanzierung erfolgt für die beiden Flurstücke getrennt.
- Die Bilanzierung erfolgt für die erheblichen Eingriffe d. h. für die Schutzgüter „Boden“ (vgl. Kap. 3.1.1) und „Pflanzen und Tiere“ (vgl. Kap. 3.1.2).
- Für die Bilanzierung des Schutzgut Bodens sind keine flurstücksbezogenen Bodendaten auf der Basis von ALK und ALB vorhanden, daher wird die Bodenbewertung auf Grundlage der Bodenkarte 1 : 50.000 (BK 50) (LGRB 2022) herangezogen.
- Der Bilanzierung für Flurstück 5808/1 liegt eine Neuversiegelung von 210 m² zugrunde.
- Der Bilanzierung für Flurstück 5808/4 (Ringstraße 24) liegt eine Neuversiegelung von 20 m² zugrunde.
- * Die **Dachbegrünung** der Garage ist in der Einbeziehungssatzung festgesetzt (Pflanzgebot 1, Pfg 1) und wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als planinterne Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Die Dachbegrünung erfolgt auf 50 % der Fläche mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm. Es wird nach LUBW (2012) für 10 cm Substratstärke eine Aufwertung von 2 Ökopunkten/m² angerechnet (Schutzgut Boden). Als Biotoptyp wird „grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64)“ mit 11 Ökopunkten/m² angesetzt (Schutzgut Pflanzen und Tiere).
- ** Die Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) im Bestand ist durch Nährstoffeintrag beeinträchtigt, es sind Nährstoffzeiger wie Brennessel und Wiesen-Storchnabel vorhanden (vgl. Abb. 1.3). Aufgrund dessen erfolgt eine Abwertung von 13 Ökopunkte/m² auf 10 Ökopunkte/m².
- *** Das standortfremde Gebüsch bzw. Gebüsch mit standortuntypischer Artenzusammensetzung (44.11) im Bestand ist sehr klein bzw. schwachwüchsig (vgl. Abb. 3.1). Aufgrund dessen erfolgt eine Abwertung von 10 Ökopunkte/m² auf 8 Ökopunkte/m².
- ****A Die Eingrünung des Flurstücks 5808/1 erfolgt mittels einer standortgerechten Heckenpflanzung (vgl. Abb. 1.5; Pflanzgebot 2, Pfg 2) im Umfang von 110 m². Als Biotoptyp wird Feldhecke mittlerer Standorte (41.22) mit 14 Ökopunkten/m² angesetzt.
- ****B Die Eingrünung des Flurstücks 5808/4 erfolgt mittels einer standortgerechten Heckenpflanzung (vgl. Abb. 1.5; Pflanzgebot 2, Pfg 2) im Umfang von 60 m². Als Biotoptyp wird Feldhecke mittlerer Standorte (41.22) mit 14 Ökopunkten/m² angesetzt.

- **** Die Eingrünung des Flurstücks 5808/1 erfolgt weiterhin mit einer Saumvegetation entlang der Mauer (vgl. Abb. 1.5; Pflanzgebot 2, Pfg 2). Als Biotoptyp wird mesophytische Saumvegetation (35.12) mit 19 Ökopunkten/m² angesetzt.
- *****A Die Eingrünung des Flurstücks 5808/1 erfolgt weiterhin mit standortgerechten Einzelbäumen (vgl. Abb. 1.5; Pflanzgebot 3, Pfg 3). Als Biotoptyp wird Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptyp (45.30b) angesetzt. Es wird mit einem Stammumfang von 20 cm und einem Zuwachs von 80 cm bilanziert. Es sind sechs Einzelbäume im bilanzierten Bereich geplant.
- *****B Die Eingrünung des Flurstücks 5808/4 erfolgt weiterhin mit standortgerechten Einzelbäumen (vgl. Abb. 1.5; Pflanzgebot 3, Pfg 3). Als Biotoptyp wird Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptyp (45.30b) angesetzt. Es wird mit einem Stammumfang von 20 cm und einem Zuwachs von 80 cm bilanziert. Es sind zwei Einzelbäume im bilanzierten Bereich geplant.
- ***** Die unbebaute Fläche des Flurstücks 5808/1 wird gärtnerisch angelegt. Als Biotoptyp wird Garten (60.60) mit 6 Ökopunkten/m² angesetzt.

3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Schutzgüter

3.1.1 Schutzgut Boden

Tabelle 3.1: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden Flurstück 5808/1

B = natürliche Bodenfruchtbarkeit
 F = Filter und Puffer für Schadstoffe

W = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 (N = Standort für natürliche Vegetation: Es wird nur Wertstufe 4 betrachtet, die hier nicht gegeben ist)

Bestand (vgl. Abb. 3.1)	Umfang (m ²)	B	W	F	Wertstufe [Ø B, W, F]	Öko-P./m ² [Ø x 4]	Wert vor dem Ein- griff
Unversiegelt	710	2,5	3	2,5	2,67	10,68	7.580
Summe Bestand:	710						7.580
Planung (vgl. Abb. 1.4)	Umfang (m ²)	B	W	F	Wertstufe [Ø B, W, F]	Öko-P./m ² [Ø x 4]	Wert nach dem Ein- griff
Unversiegelt	460	2,5	3	2,5	2,67	10,68	4.910
* Pfg 1: Dachbegrünung Garage	20	0,5	0,5	0,5	0,5	2	40
Versiegelt	210	0	0	0	0	0	0
Summe Planung:	710						4.950
Ermittlung Kompensationsbedarf (Öko-P.)					Wert vor dem Eingriff [Bestand]	Wert nach dem Eingriff [Planung]	Kompensati- onsbedarf (Planung - Bestand) [- = Defizit]
Plangebiet					7.580	4.990	-2.630
Fazit: Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt -2.630 Ökopunkte .							

Legende: Wertstufe = Bedeutung: 0 = keine, 1 = gering – mäßig, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

Tabelle 3.2: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden Flurstück 5808/4

B = natürliche Bodenfruchtbarkeit
 F = Filter und Puffer für Schadstoffe

W = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 (N = Standort für natürliche Vegetation: Es wird nur Wertstufe 4 betrachtet, die hier nicht gegeben ist)

Bestand (vgl. Abb. 3.1)	Umfang (m²)	B	W	F	Wertstufe [Ø B, W, F]	Öko-P./m² [Ø x 4]	Wert vor dem Ein- griff
Unversiegelt	420	2,5	3	2,5	2,67	10,68	4.490
Versiegelt	210	0	0	0	0	0	0
Summe Bestand:	630						4.490
Planung (vgl. Abb. 1.4)	Umfang (m²)	B	W	F	Wertstufe [Ø B, W, F]	Öko-P./m² [Ø x 4]	Wert nach dem Ein- griff
Unversiegelt	400	2,5	3	2,5	2,67	10,68	4.270
Versiegelt (inklusive ge- planter Stellplatz 20 m ²)	230	0	0	0	0	0	0
Summe Planung:	710						4.270
Ermittlung Kompensationsbedarf (Öko-P.)					Wert vor dem Eingriff [Bestand]	Wert nach dem Eingriff [Planung]	Kompensati- onsbedarf (Planung - Bestand) [- = Defizit]
Plangebiet					4.490	4.270	-220
Fazit: Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt -220 Ökopunkte .							

Legende: Wertstufe = Bedeutung: 0 = keine, 1 = gering – mäßig, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Tabelle 3.3: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere Flurstück 5808/1

Bestand (<i>Biotoptypnr. nach ÖKVO</i>) (vgl. Abb. 3.1)	Umfang (m ²)	Wert <u>vor</u> dem Eingriff	
		Öko-P./m ²	Öko-P. gesamt
** Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)	680	10	6.800
*** Gebüsch mit standortuntypischer Artenzusammensetzung (44.11)	30	8	240
Summe Bestand:	710		7.040
Planung (<i>Biotoptypnr. nach ÖKVO</i>) (vgl. Abb. 1.4)	Umfang (m ²)	Wert <u>nach</u> dem Eingriff	
		Öko-P./m ²	Öko-P. gesamt
* Pfg 1: Dachbegrünung Garage (grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64))	20	11	220
****A Pfg 2: Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)	110	14	2.100
**** Pfg 2: Saumvegetation (35.12)	40	19	760
*****A Pfg 3: Einzelbäume mittelwertiger Biotoptyp (45.30b)	6	600	3.600
Gebäude (60.10)	150	1	150
Völlig versiegelter Platz (Zufahrt) (60.21)	60	1	60
***** Garten (60.60)	310	6	1.860
Summe Planung:	710 6 St.		8.770
Ermittlung Kompensationsbedarf (Öko-P.)	Wert <u>vor</u> dem Eingriff [Bestand]	Wert <u>nach</u> dem Eingriff [Planung]	Kompensationsbedarf (Planung – Bestand) [- = Defizit]
Plangebiet	7.040	8.770	+1.730
Fazit: Der ermittelte Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt +1.730 Ökopunkte.			

Legende: Wertspanne = Bedeutung

1 – 4 = keine – sehr gering, 5 – 8 = gering – mäßig, 9 – 16 = mittel, 17 – 32 = hoch, 33 – 64 = sehr hoch

Tabelle 3.4: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere Flurstück 5808/4

Bestand (<i>Biotoptypnr. nach ÖKVO</i>) (vgl. Abb. 3.1)	Umfang (m ²)	Wert vor dem Eingriff	
		Öko-P./m²	Öko-P. gesamt
Straße, Weg oder Platz (Zufahrt) (60.21)	50	1	50
Gebäude (60.10)	160	1	160
Garten (60.60)	420	6	2.520
Summe Bestand:	630		2.730
Planung (<i>Biotoptypnr. nach ÖKVO</i>) (vgl. Abb. 1.4)	Umfang (m ²)	Wert nach dem Eingriff	
		Öko-P./m²	Öko-P. gesamt
****B Pfg 2: Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)	60	14	840
*****B Pfg 3: Einzelbäume mittelwertiger Biotoptyp (45.30b)	2	600	1.200
Gebäude (60.10)	160	1	160
Straße, Weg oder Platz (Zufahrt) (60.21) (inklusive geplanter Stellplatz 20 m ²)	70	1	70
Garten (60.60)	320	6	1.920
Summe Planung:	630 2 St.		4.410
Ermittlung Kompensationsbedarf (Öko-P.)	Wert vor dem Eingriff [Bestand]	Wert nach dem Eingriff [Planung]	Kompensationsbedarf (Planung – Bestand) [- = Defizit]
Plangebiet	2.730	4.410	+1.680
Fazit: Der ermittelte Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt +1.680 Ökopunkte.			

Legende: Wertspanne = Bedeutung

1 – 4 = keine – sehr gering, 5 – 8 = gering – mäßig, 9 – 16 = mittel, 17 – 32 = hoch, 33 – 64 = sehr hoch

3.2 Zusammenfassung Kompensationsbedarf

Tabelle 3.5: Übersicht Kompensationsbedarf Flurstück 5808/1

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	-2.630 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	+1.730 Ökopunkte
Summe Kompensationsbedarf	-900 Ökopunkte

Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Minderung und Ausgleich innerhalb des Plangebiets (Pflanzgebote) wurde ein verbleibender Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere in Höhe von -900 Ökopunkten ermittelt.

Tabelle 3.6: Übersicht Kompensationsbedarf Flurstück 5808/4

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	-220 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	+1.680 Ökopunkte
Summe Kompensationsbedarf	+1.460 Ökopunkte

Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Minderung und Ausgleich innerhalb des Plangebiets (Pflanzgebote) wird ein vollständiger Ausgleich für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere ermittelt.

3.3 Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen

Es werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsbedarfs für das Defizit Flurstück 5808/1 (vgl. Tabelle 3.5) erforderlich. Für planexterne Ausgleichsmaßnahmen steht das unmittelbar westlich angrenzende, stadt eigene Flurstück 5808/5 zur Verfügung.

Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung, hier muss schutzgutübergreifend kompensiert werden.

3.3.1 Planinterne Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs

Zur Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ und das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ (beide Flurstücke) sind drei planinterne Maßnahmen geplant, welche bereits in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in den Kapiteln 3.1.1 und 3.1.2 berücksichtigt sind.

A 1 – Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Dachbegrünung Garage

Die 50 % der Garage ist dauerhaft und flächendeckend mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und gemäß Pflanzenliste 1 extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser, wirkt positiv auf das Kleinklima und ist Nahrungsquelle für viele Insekten.

A 2 – Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Heckenpflanzung und Saumvegetation zur Eingrünung

Die Fläche des Pflanzgebots 2 ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. der Pflanzenliste 2 als naturnahe Hecke (Breite 3,00 bis 1,50m) sowie einem Saum (Breite 1,50 m) gem. der Pflanzenliste 3 und gem. der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

A 3 – Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Einzelbäume zur Eingrünung

Die Fläche des Pflanzgebots 3 ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen gem. der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

3.3.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahme A 4

Das westlich an den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung angrenzende Flurstück 5808/5 (vgl. Abb. 3.1), welches sich im Eigentum der Stadt Weinstadt befindet, steht für die planexterne Ausgleichsmaßnahme A 4 zur Verfügung.

Im Bestand sind ein häufig gemähter Zierrasenbestand sowie zwei heimische Laubbäume vorhanden. Am Westrand des Flurstücks ist ein kleines Betriebsgebäude der Stadtentwässerung Weinstadt vorhanden (vgl. Abb. 3.2).

Abbildung 3.2: Fotos Bereich planexterne Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 5808/5



Überblick Flurstück 5808/5, Betriebsgebäude und zwei Laubbäume links, Blickrichtung Nord



Überblick Flurstück 5808/5, Betriebsgebäude und zwei Laubbäume rechts, Blickrichtung Süd

Fotos: Büro Pustal

Ein Teil des Flurstücks 5808/5, welches von Zierrasen (Biotoptyp 33.80) bestanden ist, soll mittels Ansaat gem. Pflanzenliste 5 in eine typische Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp 33.41) umgewandelt und somit aufgewertet werden. Die Bereiche vor dem Betriebsgebäude werden nicht in die Maßnahme integriert, da hier vermutlich Befahrungen etc. erforderlich werden.

Tabelle 3.7: Bilanzierung Ausgleichsmaßnahme A 4 auf Flurstück 5808/5

Bestand (Biotoptypnr. nach ÖKVO)	Umfang (m ²)	Wert <u>vorher</u>	
		Öko-P./m ²	Öko-P. gesamt
Zierrasen (33.80)	100	4	400
Summe Bestand:	100		400
Planung (Biotoptypnr. nach ÖKVO)	Umfang (m ² , St.)	Wert <u>nachher</u>	
		Öko-P./m ² , St.	Öko-P. gesamt
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)	100	13	1.300
Summe Planung:	100		1.300
Ermittlung Kompensationsüberschuss (Öko-P.)	Wert <u>vorher</u> [Bestand]	Wert <u>nachher</u> [Planung]	Kompensations- überschuss (Planung - Bestand) [+ = Überschuss]
Gesamt:	400	1.300	+900
Fazit: Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wurde ein Kompensationsüberschuss im Umfang von +900 Ökopunkten ermittelt.			

Abbildung 3.3: Darstellung planexterne Ausgleichsmaßnahme A 4



Quelle: LUBW (2022), Plangebiet = rot umrandet, unmaßstäbliche Darstellung

3.4 Zusammenfassung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Unter Berücksichtigung der planinternen Maßnahmen (A 1 bis A 3) verbleibt ein Kompensationsbedarf von -900 Ökopunkten für das Flurstück 5808/1 (vgl. Tabelle 3.5). Durch Aufwertung der Vegetation auf dem planexternen Flurstück 5808/5 (planexterne Ausgleichsmaßnahme A 4) wird der Eingriff kompensiert.

Tabelle 3.8: Zusammenfassung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Flurstück 5808/1

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	-2.630 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	+1.730 Ökopunkte
Planexterne Ausgleichsmaßnahme A 4	+900 Ökopunkte
Ergebnis Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Überschuss (+)	+0 Ökopunkte

Im Ergebnis verbleibt kein Überschuss. Damit wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein vollständiger Ausgleich für den Kompensationsbedarf Flurstück 5808/1 erreicht.

4 Zusammenfassung

Anlass

Am nordwestlichen Rand des Stadtteils Schnait der Stadt Weinstadt soll die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung „Wehrländer“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Dadurch sollen die bislang dem Außenbereich zugeordneten Flurstücke 5808/1 und 5808/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Weinstadt-Schnait einbezogen werden.

Auf dem ca. 710 m² umfassenden, bisher unbebauten Flurstück 5808/1 soll ein Doppelhaus (150 m²) mit Garage und Zufahrt errichtet werden. Die Garage wird zu 50 % begrünt. Der Gesamtumfang der Neuversiegelung insgesamt beträgt 210 m². Am Ost- rand zur Straße hin sowie am Nordrand zum Streuobstbestand hin erfolgt eine Orts- randeingrünung mittels einer Hecken- und Strauchpflanzung (vgl. Abb. 1.4). (vgl. Kap. 3).

Auf dem ca. 630 m² umfassende Flurstück 5808/4 (Ringstraße 24) ist nur die Herstellung eines Stellplatzes im Umfang von ca. 18 m² geplant. Im Rahmen der Bilanzierung wird die Fläche auf 20 m² aufgerundet (vgl. Kap. 3). Am Nordrand erfolgt eine Orts- randeingrünung mittels einer Hecken- und Strauchpflanzung (vgl. Abb. 1.4). (vgl. Kap. 3).

Für die Aufstellung der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung wurde die Erstellung eines Ökologischer Steckbriefs© mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich und durchgeführt.

Ergebnis

Durch die geplante Wohnbebauung Flurstück 5808/1 entstehen durch Versiegelung von unversiegelten Vegetationsflächen (artenarme Fettwiese mit Nährstoffzeigern) im Umfang von 210 m² erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere. Hierbei werden schutzgutübergreifende planinterne Ausgleichsmaßnahmen sowie eine planexterne Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Für die weiteren Schutzgüter sind aufgrund von Vorbelastungen (bestehende Wohnbebauung, angrenzende Kreisstraße K1862) sowie des relativ kleinflächigen Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen absehbar. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt einen Ausgleichsbedarf von -900 Ökopunkten. Hierbei sind die planinternen Ausgleichsmaßnahmen Dachbegrünung der Garage (A 1 – Pflanzgebot 1) sowie eine randliche Heckenpflanzung und Saumvegetation zur Eingrünung (A 2 – Pflanzgebot 2) und Pflanzung Einzelbäume zur Eingrünung (A 3 – Pflanzgebot 3) bereits in die Bilanzierung integriert. Für den planexternen Ausgleich (Ausgleichsmaßnahme A 4) des Ausgleichsbedarfs von -900 Ökopunkten Flurstück 5808/1 steht das westlich angrenzende, stadt-eigene Flurstück 5808/5 zur Verfügung. Ein Teil des Flurstücks 5808/5, welches von Zierrasen bestanden ist, soll mittels Ansaat in eine typische Fettwiese mittlerer Standorte umgewandelt und somit aufgewertet werden. Dadurch wird im Ergebnis aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein vollständiger Ausgleich für das Flurstück 5808/1 erreicht.

Durch den geplanten Stellplatz Flurstück 5808/4 entsteht durch Versiegelung von unversiegelten Vegetationsflächen (Garten) im Umfang von 20 m² Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere. Hierbei werden schutzgutübergreifende planinterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Durch die planinternen Maßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich von +1.680 Ökopunkten erreicht. Hierbei sind die planinternen Ausgleichsmaßnahmen Dachbegrünung der Garage (A 1 – Pflanzgebot 1) sowie eine randliche Heckenpflanzung und Saumvegetation zur Eingrünung (A 2 – Pflanzgebot 2) und Pflanzung Einzelbäume zur Eingrünung (A 3 – Pflanzgebot 3) bereits in die Bilanzierung integriert.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse wurde erstellt (als Anlage zum Ökologischen Steckbrief). Im Bereich einer unverfugten Steinmauer am Ostrand wurde die streng geschützte Zauneidechse festgestellt. Für die Zauneidechse wird eine Vermeidungsmaßnahme notwendig. Für weitere Arten bzw. Artengruppen sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden, Vorkommen werden daher ausgeschlossen. Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse wird verwiesen.

Datum: 07.06.2022, erg. am 11.07.2022


Prof. Waltraud Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

5 Textteil

5.1 Rechtsgrundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 bzw. 01.03.2022 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 bzw. 01.03.2022 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes Baden-Württemberg (Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg – KSG BW) vom 23.07.2013, mehrfach geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.12.2020 (GBl. S. 1233)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokontoverordnung – ÖKVO) vom 19.12. 2010

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Reihenfolge der Kürzel/Nummerierungen entspricht nicht der Reihenfolge der Einbeziehungssatzung.

Im Satzungsbeschluss ist Folgendes festzusetzen.

1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a. Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Dachbegrünung Garage

50 % der Dachfläche der Garage ist dauerhaft und flächendeckend mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und gemäß Pflanzenliste 1 extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig.

b. Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Heckenpflanzung und Saumvegetation zur Eingrünung

Die im Lageplan der Einbeziehungssatzung eingetragene Fläche „Pfg 2“ ist zur Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. der Pflanzenliste 2 als naturnahe Hecke (Breite 3,00 bis 1,50m) sowie einem Saum (Breite 1,50 m) gem. der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität der Jungpflanzen: vStr, 4 Tr, oB, h 60 – 100.

c. Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Einzelbäume zur Eingrünung

Die im Lageplan der Einbeziehungssatzung eingetragene Fläche „Pfg 2“ ist zur Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgerechten Einzelbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gem. der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

d. Pflanzenlisten

Allgemeine Pflanzenlisten für den öffentlichen und privaten Bereich im bebauten Gebiet (für Weinstadt; Produktionsraum 7 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland). Soweit bei den Bäumen der Pflanzenliste 4 kein gebietseigenes Pflanzgut verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden. Folgende (heimische und standortgerechte) Artenauswahl (ohne Giftpflanzen) ist bevorzugt zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name
Pflanzenliste 1 – Saatgutmischung extensive Dachbegrünung für Pflanzgebot 1 bzw. planinterne Ausgleichsmaßnahme A 1	
Gräser	
<i>Festuca</i> -Arten	Schwingel-Arten
<i>Koeleria</i> -Arten	Schmieele-Arten
<i>Poa</i> -Arten	Rispen-Arten
Kräuter	
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Antennaria dioica</i>	Karzenpfötchen
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Avena sempervirens</i>	Blaustrahlhafer
<i>Calamagrostis x acutiflora</i>	Reitgras
<i>Carex montana</i>	Bergsegge
<i>Centaurea scabiosa</i>	Flockenblume
<i>Chrysanthemum leuc.</i>	Wiesen-Margerite
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke
<i>Sedum</i> -Arten	Fetthenne
<i>Sempervivum</i> -Arten	Dachwurz
<i>Thymus</i> -Arten	Thymian
In Ergänzung mit weiteren Gräsern und Stauden.	
Pflanzenliste 2 – Sträucher für Pflanzgebot 2 bzw. planinterne Ausgleichsmaßnahme A 2 (Artenauswahl ohne Giftpflanzen)	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnliche Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzenliste 3 – Saatgutmischung für Pflanzgebot 2 bzw. planinterne Ausgleichsmaßnahme A 2	
Saatgutmischung für die Ansaat einer typischen Saumvegetation: Saatgutmischung 100 % Blumen.	
Pflanzenliste 4 – Bäume für Pflanzgebot 3 bzw. planinterne Ausgleichsmaßnahme A 3	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlsbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
Pflanzenliste 5 – Saatgutmischung für planexterne Ausgleichsmaßnahme A 4	
Saatgutmischung für die Ansaat einer typischen, artenreichen Fettwiese: Saatgutmischung mit 70% Gräser und 30 % Blumen.	

2. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

a. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen (A)

A 1 umfasst das unter **Ziff. 1a** festgesetzte Pflanzgebot 1.

(Pflanzgebot 1: Dachbegrünung Garage)

A 2 umfasst das unter **Ziff. 1b** festgesetzte Pflanzgebot 2.

(Pflanzgebot 2: Heckenpflanzung und Saumvegetation zur Eingrünung)

A 3 umfasst das unter **Ziff. 1c** festgesetzte Pflanzgebot 3.

(Pflanzgebot 3 Einzelbäume zur Eingrünung)

b. Planexterne Ausgleichsmaßnahme (A)

A 4 – Aufwertung Vegetation auf Flurstück 5808/5

Der Zierrasenbestand ist durch Ansaat in eine typische Fettwiese umzuwandeln, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Ansaat ist standortgerechtes, gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Angaben zur Ansaat sowie zur Pflege bzw. Nutzung der Fläche finden sich in den Hinweisen unter Punkt 6.

3. Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die planexterne Ausgleichsmaßnahme A 4 auf Flurstück 5808/5 – Gemarkung Schnait – ist der geplanten Wohnbebauung inkl. Garage und Zufahrt vollständig als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt zuzuordnen.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1a) BauGB)

a. Vermeidungsmaßnahme V1 – Reptilienschutz

Zum Schutz von Reptilien sind die Bereiche der künftigen Baumaßnahme vor Beginn der Baumaßnahme fachgerecht durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern. Damit kann eine Gefährdung von Reptilien während der Bauphase ausgeschlossen werden.

Die Herstellung des Reptilienschutzzaunes ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1. Nr. 1 LBO)

Dachflächen von Garagen

Garagen sind mit Flachdächern (maximal 5 ° Dachneigung) auszuführen. Die Dachfläche der Garage ist dauerhaft und flächendeckend mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und gemäß Pflanzenliste 1 extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen als extensive Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4 Hinweise

1. Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Der Bodenaushub ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das beim Bauaushub anfallende Material sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Im Zuge des Baubetriebs eintretende unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) sind auf das engere Baufeld zu beschränken und im Bereich unbebauter Flächen nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe müssen so gelagert werden, dass Stoffeinträge oder Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Bauabfälle sind entweder zu recyceln oder fachgerecht zu entsorgen.

Werden Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt des Rems-Murr-Kreises (Amt für Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz) zu benachrichtigen. Nicht brauchbare bzw. belastete Böden sind von verwertbarem bzw. unbelastetem Bodenmaterial zu separieren und einer fachgerechten Verwertung zuzuführen.

Auf die Bodenschutzgesetzte und die DIN 19731 bzw. die DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten (Stand Juni 2018) wird hingewiesen.

2. Vermeiden von Falleneffekten (z. B. Bodenfallen, Kellerschächte)

Bau- und anlagebedingt können Tiere durch Technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu vermeiden, sind bau- und anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern.

3. Pflanzgebot 2 – Pflanzanleitung Sträucher: Pflanzbeet mindestens 80 – 100 cm tief auskoffern, lockern, und mit durchwurzelungsfähigem, humushaltigen Material befüllen. Wurzelnackte Sträucher vor dem Pflanzen an den Wurzeln etwas zurückzuschneiden („anschneiden“).

4. Pflanzgebot 2 – Neuansaat Saum und Angaben zur Pflege bzw. Nutzung:

Ansaat: Zu verwenden ist gebietsheimisches Saatgut (Produktionsraum 7 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland) mit einer Ansaatstärke von ca. 2 g/m². Der Boden sollte vor der Neuanlage bzw. Ansaat gepflügt oder gefräst werden. Ein feinkrümeliges Saatbeet lässt sich mit einer Kreiselegge oder einem Rechen herstellen. Dies ist nur außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse (Oktober bis Anfang März) möglich. Auf kleinen Flächen wird dies Alternativ durch Umgraben und Rechen erreicht. Alte Rasensoden sollten entfernt werden. Ebenso wie Wurzeln und Ausläufer von Quecke, Giersch und Brennesseln.

Ansaat vor angekündigten Niederschlägen bzw. vor beginnender feuchter Witterung, geeignete Zeiträume sind Februar bis Mai und August bis Oktober. Das Saatgut wird auf das feinkrümelige Saatbeet nur obenauf gesät und nicht eingereicht, die in der Mischung enthaltenen Lichtkeimer bleiben sonst aus. Das unbedingt notwendige

Anwalzen oder Anklopfen (z. B. mit einer Schaufel) des Saatgutes auf der Fläche sorgt für den benötigten Bodenkontakt und eine gleichmäßige Keimung.

Pflege bzw. Nutzung: Einmalige Pflegemahd im Herbst oder noch besser im zeitigen Frühjahr. Einige Pflanzenarten sind attraktive Wintersteher, die in ihren hohlen Stängeln Winterquartiere für allerlei Insekten bereithalten und deren Samenstände gerne von Futter suchenden Vögeln aufgesucht werden.

5. Pflanzgebot 3 – Pflanzanleitung Einzelbäume:

Pflanzgrube mind. doppelt so breit und tief wie der Wurzelballen bzw. die Wurzel bei wurzelnackten Pflanzen ausheben, mindestens aber 80 – 100 cm. Bei wurzelnackten Pflanzen ist die Wurzel vor dem Pflanzen etwas zurückzuschneiden („anschneiden“). Grubensohle lockern, Baum mittig setzen, Stützpfehl in ca. 30 cm Abstand anbringen, mit Kokosseil am Stamm befestigen, mit Humus oder Humus-Kompost-Gemisch locker auffüllen (= Langzeitdünger), Gießring formen, damit das Wasser beim Gießen der Wurzel zugeführt wird.

6. Vermeidungsmaßnahme V1 – Fachgerechter Reptilienschutzzaun:

Der Schutzzaun ist Überkletterungs- und untergrabungssicher für Eidechsen auszuführen. Dafür muss dieser mind. 15 cm in den Boden eingegraben und 50 cm darüber hinausstehend angelegt sein. Moniereisen sind in den anstehenden Boden im Bereich des Baufeldes einzuschlagen. Als Zaunmaterial eignen sich glatte Rhizomsperren mit mind. 2 mm Dicke. Der Zaun ist durch Verdichten mit anstehendem Boden standsicher zu befestigen. Die Einzelbahnen des Reptilienschutzzaunes müssen reptiliendicht (ohne Löcher oder Spalten) miteinander verbunden werden. Schutzzaun muss bei Bedarf auf Anordnung der ökologischen Baubegleitung ausgemäht und von aufkommender Vegetation befreit werden.

6. **Ausgleichsmaßnahme A 4 – Neuansaat Fettwiese und Angaben zur Pflege bzw. Nutzung**

Ansaat: Zu verwenden ist gebietsheimisches Saatgut (Produktionsraum 7 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland) mit einer Ansaatstärke von ca. 3 g/m². Der Boden sollte vor der Neuanlage bzw. Ansaat gepflügt oder gefräst werden. Ein feinkrümeliges Saatbeet lässt sich mit einer Kreiselegge oder einem Rechen herstellen. Auf kleinen Flächen wird dies durch Umgraben und Rechen erreicht. Alte Rasensoden sollten entfernt werden. Ebenso wie Wurzeln und Ausläufer von Quecke, Giersch und Brennesseln.

Ansaat vor angekündigten Niederschlägen bzw. vor beginnender feuchter Witterung, geeignete Zeiträume sind Februar bis Mai und August bis Oktober. Das Saatgut wird auf das feinkrümelige Saatbeet nur obenauf gesät und nicht eingereicht, die in der Mischung enthaltenen Lichtkeimer bleiben sonst aus. Das unbedingt notwendige Anwalzen oder Anklopfen (z. B. mit einer Schaufel) des Saatgutes auf der Fläche sorgt für den benötigten Bodenkontakt und eine gleichmäßige Keimung.

Pflege bzw. Nutzung: Dreimalige Mahd jährlich im Juni, August und Oktober, fördert diese artenreiche Wiesengesellschaft. Förderlich für Insekten ist, wenn nur Teilbereiche der Fläche gemäht werden. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden 2 – 3 zusätzliche Pflegeschnitte auf 5 – 6 cm Höhe notwendig. Das Schnittgut muss immer von der Fläche abgeräumt werden. Diese ersten Pflegeschnitte nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu, Öhmd oder Silage verfüttert werden.

6 Literatur

Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 bzw. 01.03.2022 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes Baden-Württemberg (Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg – KSG BW) vom 23.07.2013, mehrfach geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.12.2020 (GBl. S. 1233)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Sonstige Literatur und Quellen

- LGL (LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG) (2017):
Topographische Karte 1 : 25.000, Blatt 7222 Plochingen; Geobasisdaten © Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (lgl-bw.de)
- LGRB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2022): Abruf Geologische Einheiten, Boden-
kundliche Einheiten und Hydrogeologische Einheiten für den Geltungsbereich der Einbezie-
hungssatzung „Wehrländer“, LGRB-Kartenviewer, <https://maps.lgrb-bw.de/> [abgerufen am
14.01.2022]
- LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG) (Hrsg.) (2005):
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in und Landschaft in der Bauleitplanung sowie
Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. Abge-
stimmte Fassung Oktober 2005
- LUBW (2022): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf Daten und Schutzgebiete für das Plangebiet
am 12.01.2022, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-
Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

ORPLAN (2021): Flächennutzungsplan Unteres Remstal, Änderung 14, Datum vom 30.06./01.07.2021;
Originalmaßstab 1 : 10.000

PUSTAL, W. (1994): Ökologischer Steckbrief[®] – Instrument für eine problemorientierte Landschafts- und
Stadtplanung. Hrsg.: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung

PUSTAL (2022): Einbeziehungssatzung „Wehrländer“, Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzial-
analyse, Datum vom 07.06.2022

SCHMITT, A. – DIPL.-ING. (2020): Flurstück 5808/1, Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109,
Datum vom 06.08.2020

ZOLL ARCHITEKTEN (2022): Einbeziehungssatzung „Wehrländer“, Skizze Bestand und Planung, Maßstab 1 :
500, Datum vom 12.05.2022

7 Anlage

Anlage: Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse