

Stadt Weinstadt
Rems-Murr-Kreis

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan ‚Schreibbaum 1. Änderung‘ Weinstadt-Endersbach

08. Mai 2024

Auftraggeber Stadt Weinstadt
Stadtplanungsamt
Poststraße 17
71384 Weinstadt

Vertreten durch Herr Folk
Leiter Stadtplanungsamt

Auftragnehmer Planungsgruppe
LandschaftsArchitektur
+ Ökologie

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt
AK BW | DGGL | SRL

Claude-Dornier-Straße 4
73760 Ostfildern
T 0711 / 401 88 834
F 0711 / 401 88 390
info@tf-landschaft.de
www.tf-landschaft.de

Projektleitung Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Bearbeitung Dipl.-Ing. (FH) / M. Eng. Silke Martin
Bearbeitungsstand 08.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	Aufgabe und Vorgehen	1
1.2	Inhalte, Ziele und Umfang des Vorhabens.....	2
1.3	Angaben zum Standort.....	2
1.4	Gebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	3
2	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	7
2.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	7
2.2	Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	8
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustands	12
3.1.1	. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und FFH-Relevanz.....	12
3.1.2	. Schutzgut Fläche	13
3.1.3	. Schutzgut Boden	13
3.1.4	. Schutzgut Wasser.....	13
3.1.5	. Schutzgut Luft / Klima	13
3.1.6	. Schutzgut Landschaft	14
3.1.7	. Mensch / Gesundheit.....	14
3.1.8	. Kultur- und sonstige Sachgüter	14
3.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	14
3.2.1	. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
3.2.2	. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.3	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	16
3.4	Ergebnis der Prüfung von Planungsalternativen.....	16
4	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	16
4.1	Feststellung und Bewertung des Eingriffs	17
4.1.1	. Biotope.....	18
4.1.2	. Boden und Grundwasser	20
4.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	22
4.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	22
4.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	24
4.5	Zusammenfassende Bewertung von Eingriff und Kompensation.....	24
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	25
5.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben / Technische Verfahren	25
5.2	Überwachung / Monitoring der Umweltauswirkungen.....	25
5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	26
6	INFORMATIONSGRUNDLAGEN / QUELLEN	29

ANHANG

Scoping-Protokoll

799.01.01 Bestandsplan

Ökokontobogen Ökokonto Stadt Weinstadt

Original-Maßstab M 1: 1.000

1 EINLEITUNG

1.1 Aufgabe und Vorgehen

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Gesetzgeber hat der Landschaftsplanung eine besondere Funktion im Hinblick auf die Umweltprüfung zugewiesen: ihre Inhalte sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und insbesondere ihre Bestandsaufnahmen und Bewertungen sollen für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Plänen herangezogen werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Im Umweltbericht erfolgen die Wiedergabe der Ergebnisse zu Bestand und Bewertung der Schutzgüter, eine Variantendarstellung und die Entwicklungsprognose der Umweltbelange für das Plangebiet mit und ohne die Durchführung der Planung. Ergänzend enthält er eine zusammenfassende Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und die Bilanz zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft. Der Umweltbericht bildet den Informationsstand des Bebauungsplans ab.

Zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der durchzuführenden Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) erfolgt das Scoping verfahrensbegleitend im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB. Die Ergebnisse des Scoping werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und die ergänzenden Informationen in den Umweltbericht aufgenommen.

Zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der durchzuführenden Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) wurde ein **Scoping-Termin** durchgeführt. Durch das Scoping wird u.a. ermittelt,

- welche umweltbezogenen Informationen im Sinne von § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen (Behörden haben nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Informationspflicht),
- welche voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nach Kenntnisstand der Behörde zu erwarten sind
- welcher Umfang und Detaillierungsgrad im Rahmen der Umweltprüfung verlangt werden kann, und
- ob die Erstellung von zusätzlichen Gutachten erforderlich ist.

Das Scoping wurde am 22.01.2015, durchgeführt. **Es wurde mit einer anderen Abgrenzung durchgeführt, die Ergebnisse können jedoch auch auf die neue Abgrenzung angewandt werden.**

Zum Scoping-Termin wurde ein Scoping-Papier mit Informationen über den Geltungsbereich und die wesentlichen Planungsziele bereitgestellt. Die Ergebnisse des Scoping werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und die ergänzenden Informationen in den Umweltbericht aufgenommen. Das Protokoll zum Scoping befindet sich im Anhang.

Für den Bebauungsplan "Schreibbaum 1. Änderung" ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG anzuwenden. Sie wird in Form der Eingriffs-Kompensationsbilanz bearbeitet und dargestellt. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht übernommen und die Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen dokumentiert.

Belange des Artenschutzes und FFH-Relevanz

Das Artenschutzrecht beruht auf einem mehrstufigen System, das die Regelung der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG), der Einschränkung der Verbote, der Ausnahmen (§ 45 BNatSchG) und der Befreiungen (§ 67 BNatSchG) bei unzumutbarer Belastung enthält. Zur artenschutzrechtlichen Betrachtung ist ein Prüfprogramm gemäß den oben skizzierten Prüfschritten abzuwickeln. In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob und ggf. welche artenbezogenen Maßnahmen in der Regel vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich sind (Artenmanagementplanung) und ob nach Durchführung von Vermeidungs-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen verbleiben. Artenschutzrechtliche Belange unterliegen nicht der Abwägung.

1.2 Inhalte, Ziele und Umfang des Vorhabens

Die Planung hat die stadträumliche Aufwertung am S-Bahn Haltepunkt Stetten-Beinstein sowie die effektive Nutzung der wichtigen Gewerbefläche zum Ziel. Entsprechend dem Nutzungsdruck und der Lage direkt am S-Bahn-Haltepunkt ist eine verdichtete Bebauung geplant.

Das Plangebiet umfasste zum Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung mit 1,9 ha noch die westliche Erweiterungsfläche. Zum Entwurf wird die Erweiterungsfläche vorerst nicht weiterverfolgt und das Plangebiet auf 1,08 ha reduziert.

Flächenbilanz

Gesamtgebiet		ca. 1,08 ha
Planungsbestand	Gewerbegebiet (GE und GEE mit GRZ 0,8)	ca. 0,68 ha
	private Grünfläche Streuobst	ca. 0,34 ha
Bestand	Streuobst, Acker	ca. 0,06 ha
Planung	Gewerbegebiet (GRZ 0,8) mit Erschließung	ca. 0,89 ha
	private Grünfläche	ca. 0,19 ha

1.3 Angaben zum Standort

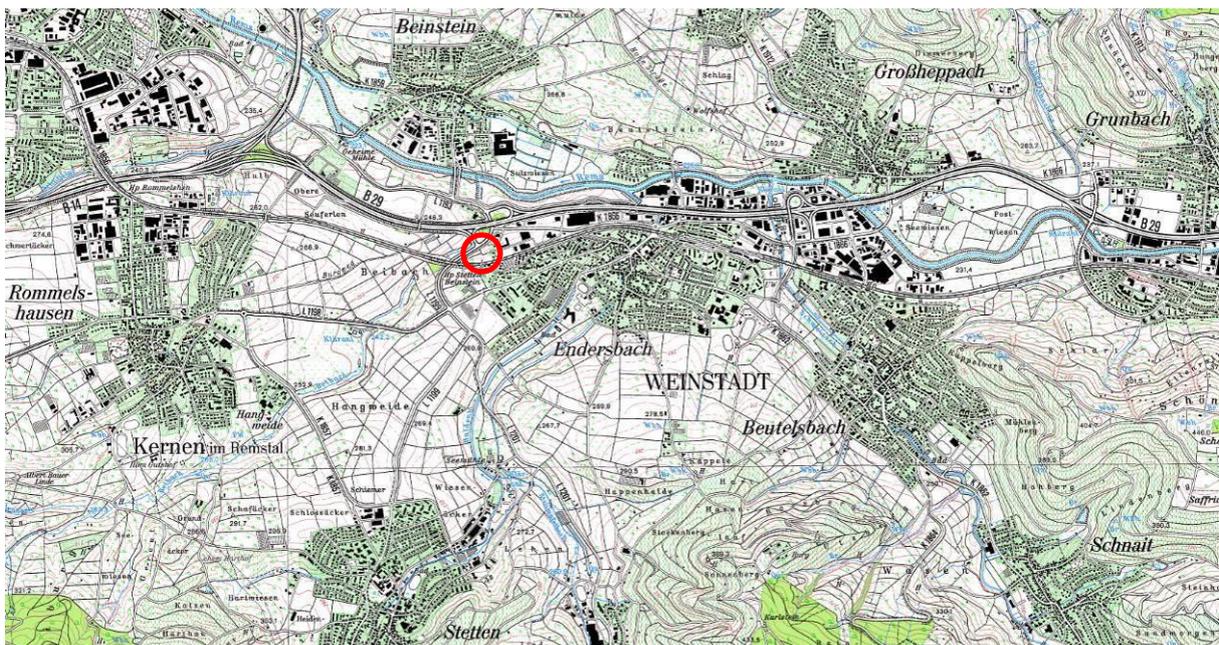


Abb. 1: Ausschnitt TK 25 (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation u. Landentw. Ba-Wü-, LGL 2012)

Der Vorhabenbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Teilortes Endersbach. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von Verkehrsstraßen und Bahnlinie sowie bestehendem Gewerbegebiet umgebenden Fläche. Direkt angrenzend befindet sich die S-Bahn Haltestelle 'Stetten-Beinstein', so dass das Gebiet optimal an den öffentlichen Schienenverkehr angebunden ist. Außer für die Vermeidungsfläche V2 besteht für den Vorhabenbereich ein rechtsgültiger Bebauungsplan 'Schreibbaum' in Kraft getreten am 10.03.1998. Er setzt ein Gewerbegebiet, nördlich und westlichen umgeben von einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Streuobstwiese' fest. (s. Abbildung Kap. 4.1)

1.4 Gebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Regionalplan Region Stuttgart 2009

Im Regionalplan ist der Vorhabenbereich als Landwirtschaft, sonstige Fläche dargestellt. Nördliche der bestehenden Bahnlinie ist eine Trasse für den Ausbau des Schienenverkehrs (VRG) dargestellt. Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Flächennutzungsplan 2015 / Landschaftsplan Planungsverband Unteres Remstal

Der Vorhabenbereich ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Die westlich daran angrenzende Fläche ist als Gewerbliche Baufläche Planung dargestellt. Der Landschaftsplan 96/97 beinhaltet für den Vorhabenbereich keine Aussagen. Die Fläche ist als Ackerfläche dargestellt.

Bebauungsplan

Außer für die Vermeidungsfläche V2 besteht für den Vorhabenbereich ein rechtsgültiger Bebauungsplan 'Schreibbaum', in Kraft getreten am 10.03.1998 (s. Abb.6). Er sieht für den nördlichen und westlichen Rand Streuobstwiese vor. Für den östlichen Bereich GE und GEE mit GRZ 0,8.

Rahmenplan

Für den Bereich Endersbach West wurde 2014 von Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH ein Rahmenplan entwickelt. Für den Bereich 'Schreibbaum West' wurde daraus ein Städtebauliches Konzept entwickelt, das die Vorhabenüberlegungen der ansässigen Unternehmen und die der Stadt berücksichtigt.

Bodenschutz

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Des Weiteren ist der Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte, Artenschutz, FFH-Relevanz

Landschafts-, Natur-, Wasserschutzgebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete oder des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg kommen im Gebiet und in dessen Umgriff nicht vor.

„Für die kommunale Landschafts- und Bauleitplanung stellt die erarbeitete Planungsgrundlage für den Biotopverbund im Offenland einen Anhaltspunkt dafür dar, welche Bereiche bei der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (entsprechend § 5 Absatz 2 Nr. 10 und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) besonders berücksichtigt werden sollen.“ „Im Fall von

Eingriffen, die keine Kernflächen direkt betreffen, jedoch innerhalb von Kern- oder Suchräumen stattfinden, sind die Minderungen der Biotopverbundfunktion ... zwischen den Kernflächen zu berücksichtigen. Dies betrifft alle Veränderungen, welche die Durchlässigkeit der Landschaft und damit die Möglichkeit zur tatsächlichen Ausbreitung der Arten beeinträchtigen." Der Vorhabenbereich hat für den landesweiten Biotopverbund keine besondere Bedeutung.



Abb.: 2 Fachplan Landesweiter Biotopverbund mittlere Standorte (UIS der LUBW), abgerufen 10.07.2023

Schutz von Streuobstbeständen

Nach § 33a Abs. 2 NatSchG sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG) zu erhalten, die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen und überwiegend Obstbäume mit Stammhöhe von mindestens 1,4 Meter beinhalten. Eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart Bedarf einer Genehmigung und ist auszugleichen. Die sich am nördlichen Rand befindenden Streuobstwiese wird durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan gesichert.

Bei der Durchführung von Vorhaben hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht eintreten bzw. eine Ausnahme nach § 45 möglich wäre. Das Gebiet weist aufgrund der extensiven Habitatstrukturen extensive Saumstrukturen entlang der Bahnböschung artenschutzfachlich relevante Strukturen auf. Es ist eine prinzipielle Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten durch das Vorhaben zu erwarten. Zur Abschätzung des erforderlichen Untersuchungsbedarfs wurde von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner die Phase I der Artenschutzfachlichen Beurteilung durchgeführt (vgl. ATP 2019). Daraufhin erfolgte in einer Faunistische Sonderuntersuchung die Erfassung verschiedener planungsrelevanter Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, ausgewählte Falterarten, holzbewohnende Käferarten (ENDL 2020) für den ganzen Bereich zwischen Bahn und Landesstraße. Auf dieser Grundlage basiert die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekt (ENDL 2024).

Natürliche Ressourcen

Nach §1 Abs.6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen und darzustellen. Nach §16 Abs.1 Landwirtschafts- und Landeskultugesetz (LLG) stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Nach § 15 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz sollen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Ackerflächen, vermieden werden. Dies findet im Rahmen des Kommunalen Ökokontos Berücksichtigung.

Immissionsschutz

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastungen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Der Vorhabenbereich liegt zwischen der L 1199 und der Bahnlinie, im Norden verläuft die Bundesstraße B29. Der Vorhabenbereich ist dadurch teilweise stark lärmbelastet.

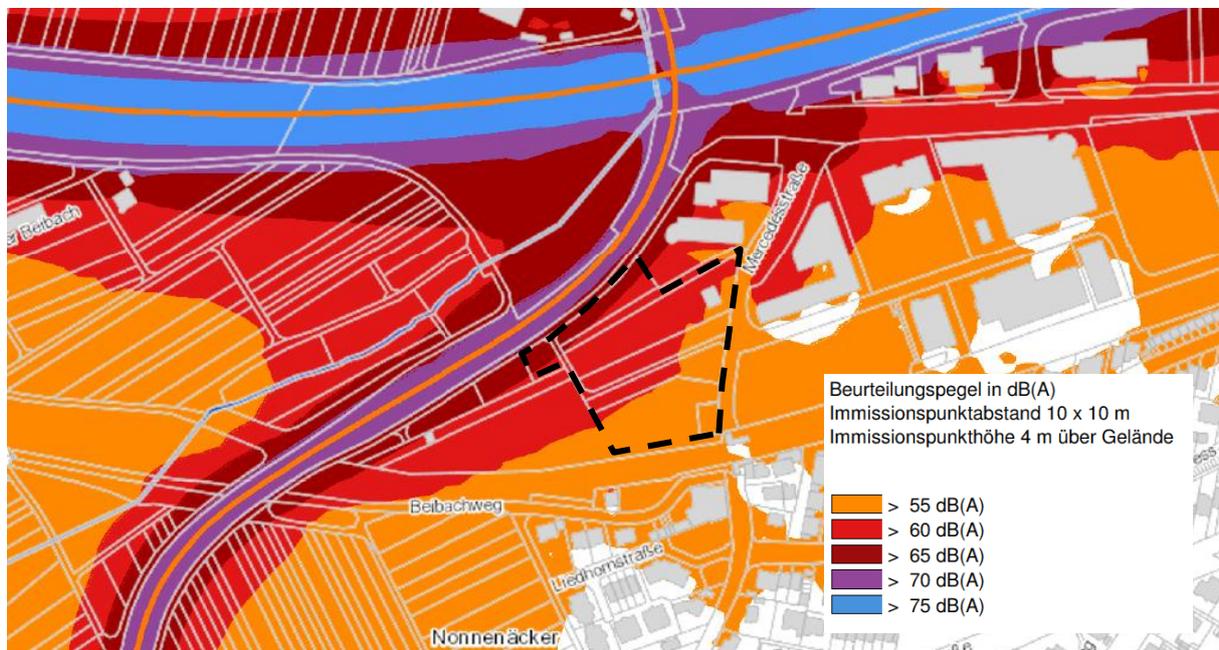


Abb. 3: Straßenverkehrslärm 24 Stunden – LDEN, Lärmkartierung Baden-Württemberg 2017 (Kartendienst der LUBW)

Zur Berücksichtigung der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf das geplante Gewerbegebiet und des geplanten Gewerbegebietes auf die benachbarte Bebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. ISIS Juni 2023/Mai 2024).

Ressourcenschonung

Die Schonung der natürlichen Ressourcen durch Abfallvermeidung sowie die Rückführung von Abfallmassen in den Wirtschaftskreislauf ist gesetzliche Pflicht (KrWG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen). In dieser Verantwortung steht auch jeder Bauherr. Vorrangig sind auch hier die Maßnahmen zur Vermeidung, daher sollte bei Baumaßnahmen immer geprüft werden, ob ein Erdmassenausgleich möglich ist oder inwieweit sich diese Bodenmassen zumindest mindern lassen (vgl. UM 2016).

Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Fotovoltaikanlagen und Anlagen zur thermischen Solarnutzung haben durch die Nutzung regenerativer Energiequellen positive Auswirkungen auf Klima und Umwelt. Ihr Einbau ist gemäß Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit Bauantrag seit dem 1. Januar 2022 Pflicht und auf dem Dach in Kombination mit begrünten Dächern möglich. Durch die Kombination lassen sich die positiven Umweltauswirkungen beider Dachnutzungen flächensparend bündeln. Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Länderübergreifender Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV) (in Kraft getreten am 01. September 2021)

Nach dem Ziel (Z) I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Laut Starkregengefahrenkarte der Stadt Weinstadt (Abfrage BürgerGIS der Stadt Weinstadt Mai 2024) verläuft bei einem extremen Regenereignis ein Abfluss über das Plangebiet von Süd nach Nord. Der Abfluss wird voraussichtlich durch die Neubebauung umgelenkt. Bei der Bebauung sollten entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Gebäudeflutungen vorgesehen werden.

Niederschlagswasserverordnung

Nach § 55 (2) WHG 'Grundsätze der Abwasserbeseitigung' soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß Niederschlagsverordnung ist die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen in Gewerbegebieten jedoch nicht erlaubnisfrei.

Das Geotechnische Übersichtsgutachten zum Bebauungsplangebiet von TerraConcept Consult GmbH April 2021 stuft die Versickerungseigenschaften des Untergrunds als nicht geeignet ein. Die vorgeschlagenen Retentionsmöglichkeiten wie die Dachbegrünungen und die erforderlichen Retentionszisternen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Beleuchtungsanlagen

Nach §21 NatSchG sind ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Aufgrund der Ortsrandlage ist im Plangebiet eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden.

Denkmalpflege

Ein Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt werden, in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist. Vordringliches Ziel ist der nachhaltige Schutz der zu erwartenden Kulturdenkmale. Für den Vorhabensbereich sind auf der Denkmalliste der Stadt Weinstadt bislang keine bodendenkmalgeschützten Objekte eingetragen (RPS Nr.12 TÖB-Liste).

2 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

2.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung aufgrund der Lage am Ortsrand und der Nähe zum Beibach.
- Einschränkung der Werbeanlagen (blendfrei, ohne wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht)
- Vogelschlag Kollisionsschutz
- Erhalt der Obstbaumwiese entlang der L 1199 und Festsetzung als Fläche für Maßnahmen (T-Fläche)
- Gehölzneupflanzungen mit standortgerechten Arten
- Verbot von Koniferen und invasiven Arten
- Festsetzung von Dachbegrünung

Schutzgut Fläche

- Es ist eine verdichtete Bebauung geplant. Die Freihalteflächen für den Biotopverbund und Artenschutz liegen fast ausschließlich in den Anbauverbotszonen zur Landesstraße und zur Bahnausbaustrasse.

Schutzgut Boden

- Ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei der Um- und Zwischenlagerung und bodenkundlicher Baubegleitung trägt zusätzlich zur Minimierung von Eingriffen des Vorhabens in das Schutzgut Boden bei. Hinweise zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen liefert das gleichnamige Merkblattes des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Bodenschutzkonzept nach LBodSchAG beim Bedarf einer behördlichen Zulassung
- Hinweis auf das Hinzuwirken eines Erdmassenausgleiches

Schutzgut Wasser

- Mit der Festsetzung von Dachbegrünung bzw. einer Zisterne für nicht begrünte Dachflächen erfolgt eine Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und die Minderung von Hochwasserereignissen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind.

Schutzgut Klima / Luft

- Die geplanten Baumpflanzungen wirken durch Beschattung und Verdunstung temperaturregulierend.
- Mit der Festsetzung von Dachbegrünung können die negativen klimatischen Auswirkungen der Versiegelung durch die Bebauung zum Teil kompensieren und zur Minderung von Überwärmungseffekten im Siedlungsbereich beitragen. Durch die Verdunstungseffekte wirken sich Dachbegrünungen temperatur- und feuchtigkeitsregulierend aus und binden Stäube und andere Luftschadstoffe
- Photovoltaikanlagen und Anlagen zur thermischen Solarnutzung haben durch die Nutzung regenerativer Energiequellen positive Auswirkungen auf Klima und Umwelt

Schutzgut Landschaft

- Durch den Erhalt von Gehölzen am nördlichen Gebietsrand wird die Fernwirkung reduziert.
- Mit der Festsetzung von Dachbegrünung wird die Fernwirkung, besonders von erhöht liegenden Punkten der Umgebung reduziert.
- Gehölzneupflanzungen am westlichen Gebietsrand
- Einschränkung der Werbeanlagen (blendfrei, ohne wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht)

Mensch / Gesundheit

- Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Schienen- und Straßenverkehr
- Gliederung der gewerblich genutzten Flächen in GEE und GE zum Schutz der Wohnbebauung insbesondere im Zeitbereich nachts und Einhaltung der Immissionsrichtwerte anhand von Geräuschemissionskontingenten
- Begrünte Dächer können die negativen klimatischen Auswirkungen der Versiegelung durch die Bebauung zum Teil kompensieren und zur Minderung von Überwärmungseffekten im Siedlungsbereich beitragen. Durch die Verdunstungseffekte wirken sich Dachbegrünungen temperatur- und feuchtigkeitsregulierend aus, binden Stäube und andere Luftschadstoffe
- Einschränkung der Werbeanlagen (blendfrei, ohne wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht)

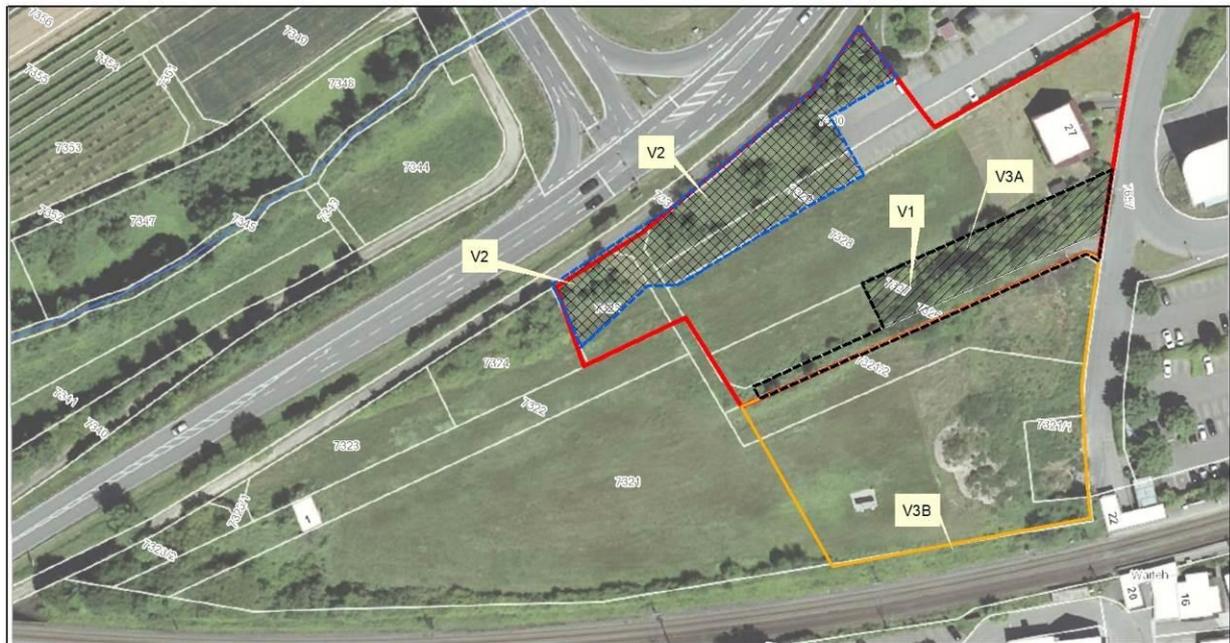
Kultur- und sonstige Sachgüter

- Durch die sofortige Benachrichtigung der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart im Fall von Funden und Befunden bei der Überbauung der Erweiterungsfläche sowie deren unveränderte Belassung im Boden bis zur sachgerechten Begutachtung können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

Der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen für den gemäß Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg ermittelten Kompensationsbedarf.

2.2 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Das Gebiet weist aufgrund der extensiven Habitatstrukturen u. a. mit Obstbäumen, extensive Saumstrukturen und angrenzende Bahnböschung artenschutzfachlich relevante Strukturen auf. Geschützte Vogelarten, 4 Fledermausarten sowie Zauneidechsen konnten im Vorhabenbereich nachgewiesen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden im Rahmen der saP Maßnahmen dargelegt. Unter Berücksichtigung und vollständiger, teilweise vorgezogener, Umsetzung ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu dokumentieren. (vgl. SaP ENDL 2024)



Karte 1: Vermeidungsmaßnahmen

Legende

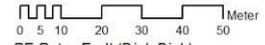
Maßnahme

-  Festlegung von Rodungszeiten
-  Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölzbereiche
-  Vergrämung der Zauneidechse

Bauabschnitt

-  1. Bauabschnitt
-  2. Bauabschnitt

1:1.100


 0 5 10 20 30 40 50 Meter

PE Peter Endl (Dipl. Biol.)

Faunistische und floristische Gutachten



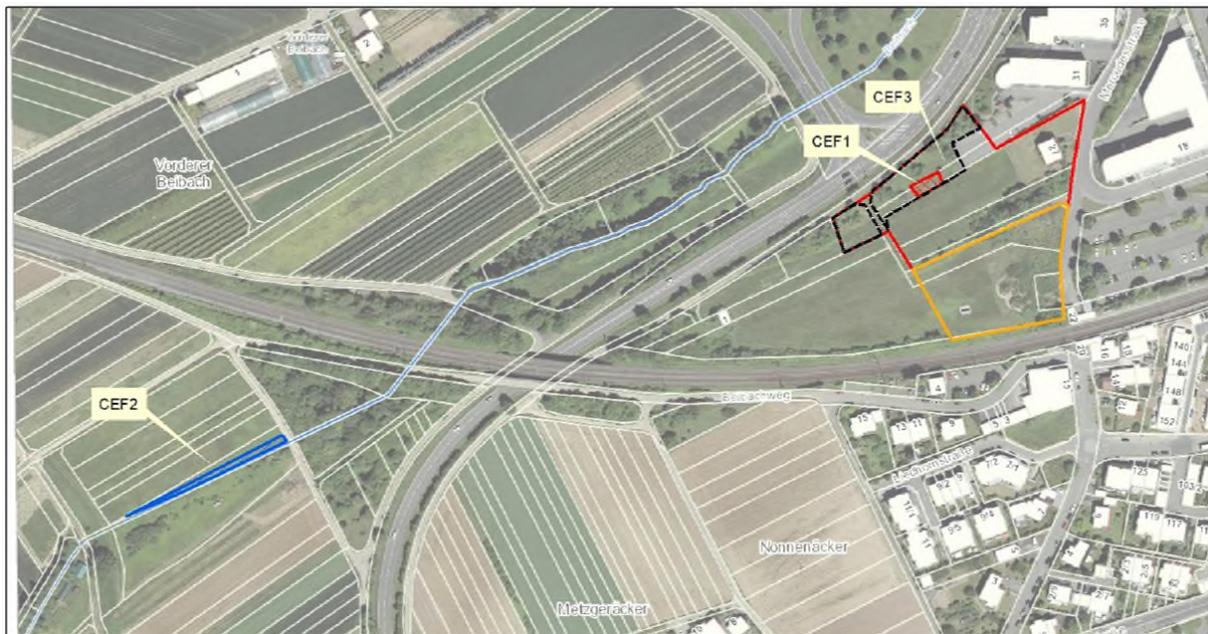
Abb.4: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (ENDL Mai 2024, S.49)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung oder Verletzung (vgl. SaP):

- V1** Festlegung von Rodungszeiten
Eine Rodung der vorhandenen Gehölze/Gebüsche/Staudenfluren im Plangebiet ist nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten).
- V2** Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölzbereiche
Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbereiche im Plangebiet sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.
Die derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzte Teilfläche von Flurstück Nr. 7325 ist als kräuter- und blütenreiche Fettwiese mit autochtonem Saatgut einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, im 1. bis 3. Jahr ist mindestens eine zweimalige Mahd/Jahr erforderlich. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahd kann durch Schafbeweidung ersetzt werden.
- V3** Händische Absammlung der Zauneidechse
Um eine Tötung oder Verletzung der Zauneidechsenbestände im Plangebiet (1. Bauabschnitt Flurstücke 7326,7327,7328) zu vermeiden ist eine händische Absammlung und Umsetzung der Zauneidechsen auf geeignete Flächen im Umfeld (s. CEF 3) vorzusehen (s. Karte 1 im Anhang der saP). Die Absammlung erfolgt ab März vor der Eiablage (Juni). Die Absammlung ist solange

durchzuführen bis an 3 Terminen, in jeweiligen 2 tägigen Abstand keine Individuen mehr vorzufinden sind. Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Wiederbesiedlung zu verhindern wird um den Baubereich ein geeigneter Reptilienschutzzaun (Höhe ca. 60 cm) errichtet. Vor Beginn der Absammlung und Umsetzung ist die vollständige Umsetzung der Ersatzlebensraumflächen (CEF 3) zu gewährleisten.

Für den 2. Bauabschnitt (Flurstücke 7321/1, 7321/2, 7321 tw.) liegen keine konkreten Planungen vor. Die Eingriffe in die dort vorhandenen Zauneidechsenhabitate sind demnach nicht abzuschätzen. Durch die Erweiterung der Parkplatzflächen und den Umbruch der ehemals vorhandenen und von der Zauneidechse besiedelten Ruderalflur entfallen wesentliche Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Lediglich entlang der Bahnlinie, außerhalb des Plangebietes sind noch geeignete Zauneidechsenhabitate vorhanden. Zum Schutz der südlich an das Plangebiet angrenzenden Zauneidechsenhabitate und zur Vermeidung eines Einwanderns von Tieren in das Baufeld ist als Vermeidungsmaßnahme für den 2. Bauabschnitt (Flurstücke 7321/1, 7321/2, 7321 tw.) entlang der Bahnlinie das Aufstellen eines geeigneten Reptilienschutzzauns (Höhe ca. 60cm) entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 7321 (Höhe ca. 60 cm) erforderlich.



Karte 2: CEF-Maßnahmen

- Legende
- CEF_Maßnahmenflächen**
- Maßnahme**
- Neuanlage einer niedrigen Feldhecke
 - Neuanlage einer Staudenflur
 - Neuanlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse
- Plangebiet**
- Bauabschnitt**
- 1. Bauabschnitt
 - 2. Bauabschnitt
 - Plangebiet

1:2.500
 0 12,5 25 50 75 100 Meter

PE Peter Endl (Dipl. Biol.)
 Faunistische und floristische Gutachten

Abb.5: CEF-Maßnahmen (ENDL Mai 2024, S. 50)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) (vgl. SaP):

- CEF1** Neuanlage einer niedrigen Feldhecke
Neuanlage, Erhaltung und Pflege einer niedrigen Strauchhecke auf einer Fläche von 250 qm unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten. Die Heckenbereiche sind in 5-jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. Die Neuanlage soll auf dem Flurstück 7329 (Teilfläche) erfolgen.
- CEF2** Neuanlage einer Staudenflur
Neuanlage, Erhaltung und Pflege einer Hochstaudenflur auf einer Fläche von 250m² unter Verwendung heimischem und standortgerechtem Saatgutes. Die Flächen sind im 2-jährigen Turnus im Herbst zu mähen. Die Umsetzung soll auf dem Flurstück 6917/7 am Beibach erfolgen.
- CEF3** Neuanlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse
Neuanlage, Erhaltung und Pflege von Ersatzhabitaten auf den Flurstücken Nr. 7330 und 7325.
Die neu geschaffenen Habitatflächen sollten nach SCHNEEWEISS (2014) hinsichtlich der Flächengröße, bei gleicher oder verbesserter Ausprägung, denselben Umfang haben, wie die verloren gegangenen Habitatflächen. Insgesamt ist von einer besiedelbaren Fläche und einem Habitatverlust im Eingriffsbereich (Bauabschnitt1: Flurstücke 7326, 7327, 7328) von 750 m² auszugehen. Aufgrund der Größe der CEF-Fläche (CEF 3) von 1.725 m² besteht nach SCHNEEWEISS (2014) kein Populationsdruck, weitere Ausbreitungsmöglichkeiten sind durch die Gestaltung der Maßnahmenflächen gegeben. Die erforderliche Flächengröße wird damit erreicht bzw. überschritten. Demnach ist auf den vorgesehenen Ersatzflächen eine weitere Besiedlung durch Zauneidechsen möglich. Die Bereiche, in denen die neu geschaffenen Habitatflächen liegen, sind bislang nicht durch die Zauneidechse besiedelt.
Für den 2. Bauabschnitt (Flurstücke 7321/1, 7321/2, 7321 tw.) liegen keine konkreten Planungen vor. Die Eingriffe in die dort vorhandenen Zauneidechsenhabitate sind demnach nicht abzuschätzen. Durch die Erweiterung der Parkplatzflächen und den Umbruch der ehemals vorhandenen und von der Zauneidechse besiedelten Ruderalflur entfallen wesentliche Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Trotz inzwischen fehlender Habitatflächen ist die Neuanlage einer Steinschüttung als Ersatzhabitat auf dem Flurstück 7325 vorzusehen. Lediglich entlang der Bahnlinie, außerhalb des Plangebietes sind noch geeignete Zauneidechsenhabitate vorhanden. Daher sind hier, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V3 keine Beeinträchtigungen der Zauneidechsenbestände zu erwarten. Gegebenenfalls sind weitere Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene CEF-Maßnahmen im Rahmen der weiteren Planungsschritte, bei Vorliegen konkreter Planungen, festzulegen.
Zur Schaffung geeigneter Ersatzhabitats für die Zauneidechse sind neben einzelnen lockeren Steinschüttungen niedriger Höhe, Baumstämme, Holzstapel und Reisighaufen anzulegen. Für die Steinschüttungen ist nährstoffarmes unsortiertes Material zu verwenden (Steindurchmesser 5-25 cm, vereinzelt große Steine oder dickere Aststücke um Hohlräume zu schaffen). Der Steinhaufen soll die Abmaße von ca. 4 x 1,5 m haben. Die Anlage der Habitatelemente soll nur mit gebietsheimischem Material erfolgen. Der Durchführungszeitraum sollte so erfolgen, dass die Ersatzhabitats spätestens ab Februar vor dem geplanten Eingriffszeitraum fertig gestellt sind. Die Maßnahmenfläche ist extensiv zu pflegen. Die Pflege der Fläche (2-malige Mahd im Mai und September mit Abfuhr des Mähgutes, Freihalten von Gehölzaufwuchs) ist sicherzustellen. Die Mahd erfolgt naturverträglich mit Doppelmesser oder Balkenmäher, die Schnitthöhe beträgt 10 – 12 cm.

Im Jahr der Umsiedlung soll die Fläche ab Mai zumindest auf der Hälfte der Fläche ungemäht bleiben (ausreichend Nahrung), in den darauf folgenden Jahren erfolgt in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung je nach Vegetationsaufkommen eine Mahd in 1-3 jährigem Abstand (ggf. Rotation von Flächen). Eventuell häufigere Mahdtermine sind witterungsbedingt anzupassen. Zur Umsetzung und Kontrolle der erforderlichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung einzusetzen. (vgl. SaP ENDL 2024, S. 35f)

Mögliche Ersatzhabitats sind im artenschutzrechtlichen Gutachten dargestellt (ENDL 2024).

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen ist es nach Bundesnaturschutzgesetz generell verboten, Bäume und andere Gehölze außerhalb des Waldes in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind im Umweltbericht die planungsrelevanten Schutzgüter in ihrer Funktion und Betroffenheit darzustellen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen der neuen planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Bestand bewertet. Beim Artenschutz ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die aktuelle Bestandsituation für die FFH-Anhang IV – Arten und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG unterliegen nicht der Abwägung.

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustands

3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und FFH-Relevanz

Nutzungsänderungen können u. a. die Tier- und Pflanzenwelt beeinflussen und zum Verlust von Lebensräumen und der Artenvielfalt führen.

Im nördlichen Bereich befindet sich noch ein Wohnhaus. Die Flächen werden ca. zur Hälfte ackerbaulich genutzt, der übrige Teil dient als Schotterparkplatz. Am nördlichen Gebietsrand befinden sich teilweise noch vitale Streuobstwiesen auf Fettwiesen. Die Vegetationsstrukturen sind für den Biotopverbund als Suchraum von Bedeutung. Dem Schutzgut wird in den Randstrukturen eine hohe, für die übrigen Flächen jedoch nur geringe Bedeutung beigemessen.

Im Rahmen der faunistischen Sonderuntersuchung für den über den gesamten Bereich zwischen Bahnlinie und Bundesstraße konnten Nachweise der Zauneidechse innerhalb des Plangebietes und außerhalb entlang der Bahnlinie erbracht werden. Weiterhin liegen insgesamt Nachweise von 39 Vogelarten im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung vor. Von den nachgewiesenen Arten können 10 aktuell als Brutvogelarten gewertet werden. 29 Arten brüten in der näheren Umgebung und nutzen teilweise das Plangebiet zur Nahrungssuche bzw. sind als Durchzügler und Wintergäste anzutreffen. Im Untersuchungsgebiet konnten weder der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) noch der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) nachgewiesen werden. Hinweise auf Haselmaus, Juchtenkäfer, Hirschkäfer sowie Quartiere baumhöhlenbewohnender Fledermausarten ergaben sich nicht. (vgl. ENDL 2024 S. 11, 17f)

3.1.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst ca. 1,08 ha. Es handelt sich um eine von Verkehrsstraßen und Bahnlinie sowie bestehendem Gewerbegebiet umgebenden und dadurch isoliert liegenden Fläche. Direkt angrenzend befindet sich der S-Bahn Haltepunkt 'Stetten-Beinstein', so dass das Gebiet optimal an den öffentlichen Schienenverkehr angebunden ist. Für den Vorhabenbereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan 'Schreibbaum' in Kraft getreten am 10.03.1998. Er setzt ein Gewerbegebiet, nördlich und westlichen umgeben von einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Streuobstwiese' fest. (s. Abbildung Kap. 4.1). Zu der Landesstraße L1199 und zur bestehenden Bahntrasse bestehen Anbauverbotszonen bzw. zukünftige Anbauverbotszonen zur Ausbautrasse. Ein Teilbereich an der S-Bahn Haltestelle war bis vor wenigen Jahren mit einem Haus bebaut. Seit dessen Abbruch wird die geschotterte Fläche von einer angrenzenden Firma als Parkplatz genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich noch ein Wohnhaus.

3.1.3 Schutzgut Boden

Den Böden sind in den digitalen Daten der Bewertung der Bodenfunktionen des LGRB auf Basis der ALK / ALB sowie in der digitalen Flurbilanz keine Funktionen zugewiesen bzw. keine Angaben enthalten. Grundlage für die Bewertung bildet daher die Bodenbewertung im Maßstab 1:50.000 des LGRB.

Beim Boden des Vorhabenbereiches handelt es sich um Pararendzina aus Löss. Dieser Boden hat eine hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (3,5) und eine mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe (2,5). Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist ebenfalls hoch (3). Der Boden hat unter Landwirtschaft eine **hohe Funktionserfüllung** in der Gesamtbewertung (3). (vgl. LGRB). Jedoch befindet sich der Vorhabenbereich in isolierter Lage zwischen bestehender Bahntrasse mit Ausbautrasse, Landesstraße und bestehendem Gewerbegebiet. Die Fläche hat eine höchst günstige ÖPNV-Lage. Auf dem Teilbereich an der S-Bahn Haltestelle ist der ursprüngliche Boden nicht mehr erhalten. Er war bis vor wenigen Jahren mit einem Haus bebaut. Seit dessen Abbruch wird die geschotterte Fläche von einer angrenzenden Firma als Parkplatz genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich noch ein Wohnhaus mit Nebenanlagen.

Im Geotop-Kataster Baden-Württemberg (s. LGRB-Mapserver) ist für den Planbereich kein Geotop verzeichnet. Im Planbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Im Umweltbericht werden Grundwasserhaushalt und Oberflächengewässer dargestellt. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Vorhabenbereich. Das Gebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit der Gipskeuper und Unterkeuper, einem Grundwasserleiter (GWL) und Grundwassergeringleiter (GWG). Der Boden des Gebietes hat eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer (Kartendienst des LGRB). Auf dem Teilbereich an der S-Bahn Haltestelle ist der ursprüngliche Boden nicht mehr erhalten. Er war bis vor wenigen Jahren mit einem Haus bebaut. Seit dessen Abbruch wird die geschotterte Fläche von einer angrenzenden Firma als Parkplatz genutzt.

Dem größeren Teil der Fläche wird eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut beigemessen.

3.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Das Gebiet fällt Richtung Westen zur L1199 und nach Norden ab. Nach dem Klimaatlas Stuttgart handelt es sich bei der Fläche um ein Freiland- Klimatop, d. h. Flächen mit ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion. Unbebaute Flächen mit

vorwiegend ackerbaulicher Nutzung sind Gebiete mit nächtliche Kalt-/Frischluffproduktion (Kaltluftproduktionsgebiete). Das Gebiet liegt ebenfalls in einem Kaltluftsammlgebiet. Es handelt sich um Freiflächen mit geringer Klimaaktivität mit geringem Einfluss auf besiedelte Wirkungsräume. Die Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen ist gering. (vgl. VRS 2008)

Durch die Bebauung und Versiegelung gehen kaltluftproduzierende Fläche verloren, jedoch mit weniger bedeutender Klimaaktivität. Dem Schutzgut wird daher eine geringe Bedeutung beigemessen.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Beim Schutzgut Landschaft wird vorwiegend das Landschaftsbild mit seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit bewertet. Positiv wirken sich z. B. kleinteilige, abwechslungsreiche Strukturen aus: Negativ wirken sich z. B. Hochspannungsleitungen aus. Der Vorhabenbereich kann durch seine Lage zwischen der Landesstraße L1199, der Bahntrasse und der bestehenden Gewerbebebauung mit einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft werden. Seine Empfindlichkeit liegt in seiner Ortsrandlage.

3.1.7 Mensch / Gesundheit

Beim Schutzgut Mensch werden gesundheitliche Aspekte wie Immissionen (z. B. Lärm) und Erholungs-/Umfeldqualität betrachtet.

Der Vorhabenbereich liegt zwischen der L 1199 und der Bahnlinie, im Norden verläuft die Bundesstraße B29. Er ist dadurch teilweise stark lärmbelastet. Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS 2024) sind in nahezu dem gesamten Plangebiet Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A); nachts 55dB(A)) durch die Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs zu erwarten. Der Vorhabenbereich ist nicht öffentlich erschlossen und hat keine Erholungsqualität. Nur am westliche Gebietsrand entlang der L1199 verläuft ein Fuß- bzw. Radweg, der unter der Bahnlinie hindurchführt und daher tiefer liegt als der Vorhabenbereich. Auf der anderen Seite der Bahn befindet sich Wohnbebauung (schutzbedürftige Bebauung). Der Erholungseignung wird eine geringe Bedeutung beigemessen.

3.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Jedoch befand sich im östlichen angrenzenden, bebauten Bereich eine Fläche der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Verdachtsfläche der Vor- und Frühgeschichte. Als Sachgut befindet sich ein Wohnhaus im Vorhabenbereich.

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen und bei Nichtdurchführung der Planung

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gegenüber dem Planungsbestand werden die Baufelder vergrößert und die Erschließungsstraße zusätzlich festgesetzt. Dadurch wird ein höherer Versiegelungsgrad möglich und damit ein erhöhter Verlust von Bodenfunktionen.

Für die Dachflächen wird eine Dachbegrünung auf mind. 70% der Dachflächen verbindlich festgesetzt. Dadurch werden unter anderem die negativen klimatischen Auswirkungen der Versiegelung durch die Bebauung und Erschließung gemindert. Der Vegetationsbestand am westlichen Gebietsrand bleiben als Biotopverbundstruktur erhalten.

Die bestehende Streuobstwiese am nördlichen Gebietsrand wird durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan gesichert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden im Rahmen der SaP Maßnahmen dargelegt. Unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF- Maßnahmen vorgezogenen Umsetzung, ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen (vgl. ENDL 2024, S. 43). Die Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich sicherzustellen. Der Erfolg der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch ein umfangreiches Monitoring über den Zeitraum von 5 Jahren in den Maßnahmengebieten zu dokumentieren.

Die Schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der Anforderungen an den passiven Schallschutz und unter Berücksichtigung der Einschränkungen bei der Schallabstrahlung der gewerblich nutzbaren Flächen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan bestehen (vgl. ISIS 2024, S. 26).

Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase können durch den Baubetrieb visuelle und akustische Störungen für die Angrenzer entstehen. Baubedingte Wirkungen sind auch der mögliche Eintrag von Öl, Schmier- und Treibstoffen von Baustellenfahrzeugen in das Erdreich. Bodenlagerung, Bodentransport und Boden-Zwischenmieten sind i. d. R. mit Bodenverdichtung verbunden. Durch den Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölzbereiche (vgl. Artenschutzrechtliche Maßnahme V2) können erhebliche Eingriffe vor allem für das Schutzgut Tiere und Pflanzen vermieden bzw. gemindert werden.

Indirekte baubedingte Verluste von Brut- und Nahrungshabitaten durch Veränderung abiotischer und biotischer Standortbedingungen, Schadstoffimmissionen und Veränderungen der bodenkundlichen, hydrologischen oder kleinklimatischen Verhältnisse (Verbotstatbestand - Zerstörung und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten - BNatSchG §44 (3)) sind als nicht erheblich einzustufen. Baubedingt sind weiterhin Störungen der prüfrelevanten Vogelarten durch Verlärmung und Lichteinflüsse nicht grundsätzlich auszuschließen. Durch die Festlegung von Rodungszeiten für Gehölzbestände bzw. Entfernung der Staudenfluren (Vermeidungsmaßnahme V1) entfällt die Störungswirkung während der Brutphase der Vogelarten (Dorngrasmücke, Sumpfrohrsänger). (vgl. ENDL 2024, S. 40f)

Betriebsbedingte Wirkungen

Die Flächeninanspruchnahme durch die Erweiterung gegenüber dem Planungsbestand bringt teilweise den Verlust von hochwertigen, landwirtschaftlich genutzten Böden mit sich und die Bodenfunktionen gehen verloren. Die Überbauung hat eine Beeinträchtigung der jedoch geringen klimatischen Ausgleichsfunktionen der Fläche zur Folge.

Zum Schutz der Wohnbebauung, insbesondere im Zeitbereich nachts, wurde die Gliederung der gewerblichen genutzten Flächen vorgenommen (vgl. ISIS 2024, S. 25).

Durch den Erhalt, den Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen (vgl. Artenschutzrechtliche Maßnahme V2) und die Entwicklung der randlichen Strukturen können erhebliche Eingriffe vor allem für das Schutzgut Tiere und Pflanzen vermieden bzw. gemindert werden.

Indirekte betriebsbedingte Verluste von Brut- und Nahrungshabitaten durch Veränderung abiotischer und biotischer Standortbedingungen, Schadstoffimmissionen und Veränderungen der bodenkundlichen, hydrologischen oder kleinklimatischen Verhältnisse (Verbotstatbestand - Zerstörung und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten - BNatSchG §44

(3)) sind als nicht erheblich einzustufen. Betriebsbedingt sind weiterhin Störungen der prüfrelevanten Vogelarten durch Verlärmung und Lichteinflüsse nicht grundsätzlich auszuschließen. Durch die Festlegung von Rodungszeiten für Gehölzbestände bzw. Entfernung der Staudenfluren (Vermeidungsmaßnahme V1) entfällt die Störungswirkung während der Brutphase der Vogelarten (Dorngrasmücke, Sumpfrohrsänger). (vgl. ENDL 2024, S. 40f)

3.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Vorhabenbereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan 'Schreibbaum' aus dem Jahre 1998. Er setzt für den östlichen Teil Gewerbegebiet fest und für den westlichen Teil eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Streuobstwiese'. Die Baufelder und damit die mögliche überbaubare Fläche ist gegenüber der Planung 1. Änderung um ca. 13% kleiner. Beim Planungsbestand kommt es zu einer geringeren Versiegelung von Flächen und damit einem geringeren Verlust von Bodenfunktionen. Es ist langfristig mit einer vollständigen Nutzungsaufgabe zu rechnen. Die Acker- bzw. Grünlandfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Durch den fortschreitenden Verlust von Ackerflächen andernorts einerseits und die hohe Bodengüte andererseits ist von einer fortgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung trotz der isolierten Lage der Anbauflächen zu rechnen.

3.3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen, d. h. sie beeinflussen sich gegenseitig. Durch diese komplexen Wirkungsgefüge kann die Veränderung eines Schutzgutes die Veränderung weiterer Schutzgüter zur Folge haben. Besondere Wechselwirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

3.4 Ergebnis der Prüfung von Planungsalternativen

Für den östlichen Bereich besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ‚Schreibbaum‘ aus dem Jahre 1998. Er sieht ein Gewerbe- (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) vor. Durch die Lage direkt am S-Bahn Haltepunkt und den hohen Druck auf hochwertige Gewerbeflächen soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Räumliche Standortalternativen im Gemeindegebiet wurden 2004 im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2015 untersucht und bewertet.

4 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 BNatSchG).

4.1 Feststellung und Bewertung des Eingriffs

Für den Vorhabenbereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan 'Schreibaum', in Kraft getreten am 10.03.1998. Er setzt für den östlichen Teil ein Gewerbegebiet fest und für den westlichen und nördlichen Randbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Streuobstwiese'. Für die Ermittlung des Eingriffs wird für die Bestandsbewertung die planungsrechtlichen Abgrenzungen und Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Für das Flurstück Nr. 7325 der tatsächliche Bestand.

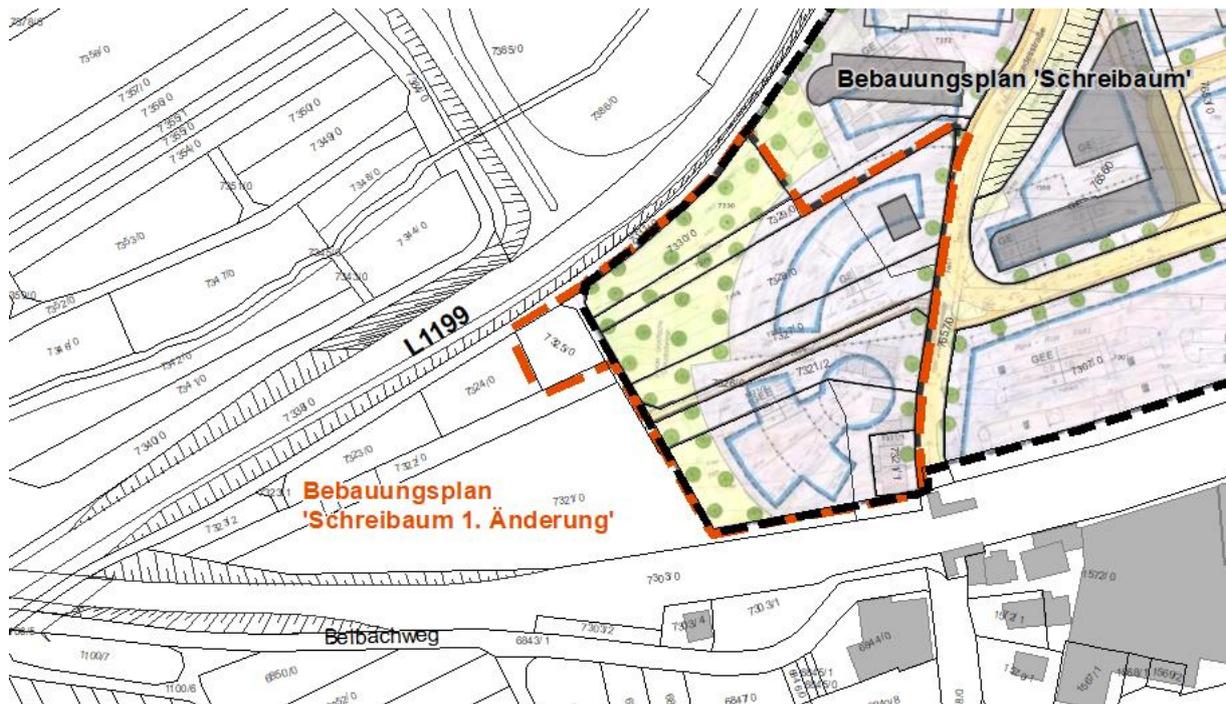


Abb. 6: Abgrenzung Bebauungsplan Planungsbestand und Planung

Die Flächenbilanz erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes von Baldauf Architekten. Die Flächenversiegelung wird durch die nach BauNVO maximal zulässige Versiegelung über die festgesetzte GRZ (0,8 inkl. Nebenanlagen) ermittelt.

Planungsbestand Bebauungsplan „Schreibaum“ von 1998

B-Plan Schreibaum 1998					
	GRZ	Baufeld qm	Versiegelung Bebauung	GRZ inkl. Nebenanlagen	Mögliche Versiegelung gesamt (qm)
GEE	0,8	3.370	2.696	0,8	2.696
GE	0,8	3.475	2.780	0,8	2.780
gesamt		6.845	5.476		5.476
Verkehrsfläche			0		0
Gesamtversiegelung					5.476

Planung Bebauungsplan „Schreibbaum 1. Änderung“

	GRZ	Baufeld qm	Versiegelung Bebauung	GRZ inkl. Nebenanlagen	Mögliche Versiegelung gesamt (qm)
GEE	0,8	4.305	3.444	0,8	3.444
GE	0,8	3.360	2.688	0,8	2.688
gesamt		7.665	6.132		6.132
davon begrünt mind. 70%			4.292		
Verkehrsfläche (ohne Feldweg)			1.105		1.105
Gesamtversiegelung					7.237

4.1.1 Biotope

Die Wertigkeit der Flächen in Bestand und Planung wird nach der Biotopwertliste der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg ermittelt und einander gegenübergestellt. Die Differenz zwischen der Wertigkeit des Bestandes und der erreichten Punktzahl nach Neuanlage bildet den Eingriff in die Biotope ab. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Bestandsaufnahme im März 2019/April 2020.

Dachbegrünung ist eine Ökokontofähige Maßnahme zur Verbesserung der Biotopqualität und zur Schaffung höherwertiger Biotoptypen (vgl. ÖKVO-Anlage 1, Nr. 1.6). Die Dachbegrünung wird der Kleinen Grünfläche 60.50 zugeordnet. Für Dächer mit einer Dachneigung von 0-10 im Gebiet wird eine **Dachbegrünung** mit einem Mindestaufbau von 12 cm auf 70% der Fläche festgesetzt.

Bilanz Biotope

Nr	Biotoptyp - (Planungs-)Bestand	Stck	STU	Fläche in qm	Fein- modul F	Ökopunkte
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation			180	4	720
45.40	planungsrechtliche Streuobst auf 33.41 Fettwiese (13+4 >17)			3.370	17	57.290
45.40	Streuobst Bestand auf 33.41 Fettwiese (13+6 >19)			300	19	5.700
60.25	Grasweg			100	6	600
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche planungsrechtliche GRZ 0,8 inkl. NA			5.475	1	5.475
60.50	Kleine Grünfläche (unbebaute Flächen der planungsrechtlichen Bauflächen)			1.370	4	5.480
				10.795		75.265
45.30	Einzelbaum auf mittelw. Biotoptyp (Planungsbestand)	8	70		6	3.360
		8				3.360
gesamt						78.625

Nr	Biotoptyp - Wiederherstellung /Planung	Stck	STU	Fläche in qm	Fein-Planungs-modul	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte			180	13	2.340
45.40	Streuobst auf 33.41 Fettwiese (13+6>19) Bestand CEF 3 / V2			1.300	19	24.700
41.22	Feldhecke mittlere Standorte CEF 1			250	17	4.250
44.21	Hecke / Gebüsch Ortsrand PFG 2, standortheimische Arten			140	10	1.400
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche GRZ 0,8 inkl. NA <u>ohne</u> Dachbegrünung			1.840	1	1.840
60.21	Völlig versiegelte Straße			1.105	1	1.105
60.25	Grasweg			100	6	600
60.50	sonstige unbebaute Flächen der Bauflächen (GRZ 0,8)			1.393	4	5.572
60.50	private Grünfläche			165	4	660
60.50	Dachbegrünung auf mind. 70%			4.292	4	17.170
				10.765		59.636
45.30	Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen (PFG 1)*	17	70		8	9.520
45.30	Stellplatzbäume 1 Baum je 6 Stellplätze (es wird von mind. 36 Stellplätzen ausgegangen)*	6	70		8	3.360
		23				12.880
gesamt						72.516

**angenommener Zuwachs nach 25 Jahren Entwicklungszeit: 50 cm

Biotope Bilanz Bestand - Planung						Ökopunkte
Bestand						78.625
Planung						72.516
Defizit						-6.109

Für die Biotope ergibt sich ein rechnerisches Defizit von **-6.109 Ökopunkten**.

4.1.2 Boden und Grundwasser

Den Böden sind in den digitalen Daten der Bewertung der Bodenfunktionen des LGRB auf Basis der ALK / ALB keine Funktionen bzw. keine Angaben zugewiesen. Ebenso in der Flurbilanz. Grundlage für die Bewertung bildet daher die Bodenbewertung im Maßstab 1:50.000 der LGRB in Anlehnung an die Böden südlich der Bahnlinie.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgen auf Grundlage der Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis der ALK und ALB des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Regierungspräsidium Freiburg, denen die Bewertung nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. –Bodenschutz, 23 (LfU 2010) zugrunde liegt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Der Kompensationsbedarf wird für die einzelnen Bodenfunktionen über die Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche mit der Differenz aus der Bewertungsklasse vor dem Eingriff und der Bewertungsklasse nach dem Eingriff berechnet. Die Bewertung der Bodenkarte erfolgt mit einer fünfstufigen Skala von gering (1) bis sehr hoch (4), die Stufe „0“ (ohne Funktion) wird für versiegelte Flächen verwendet.

Bodenfunktionen: NB: natürliche Bodenfruchtbarkeit
 AW: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 FP: Filter und Puffer für Schadstoffe

Bodenbewertung Planungsbestand

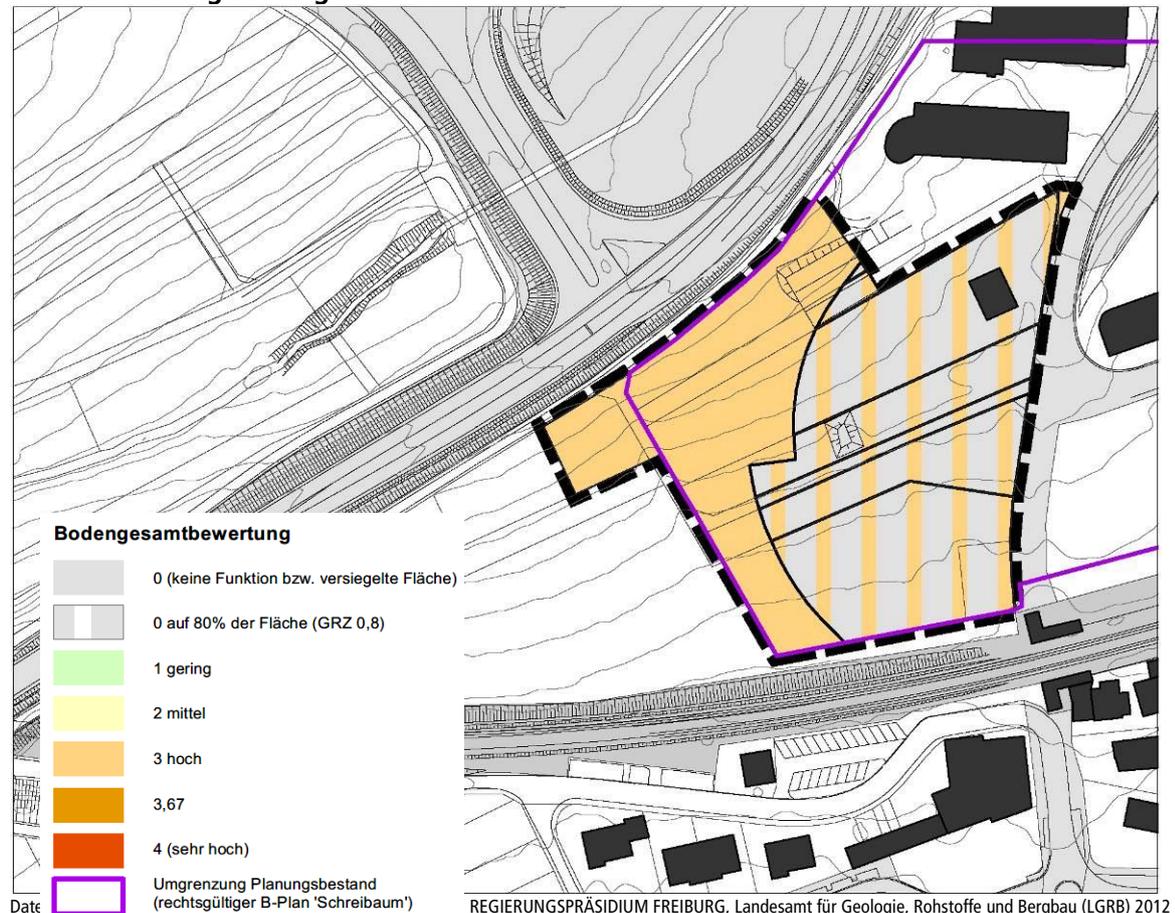
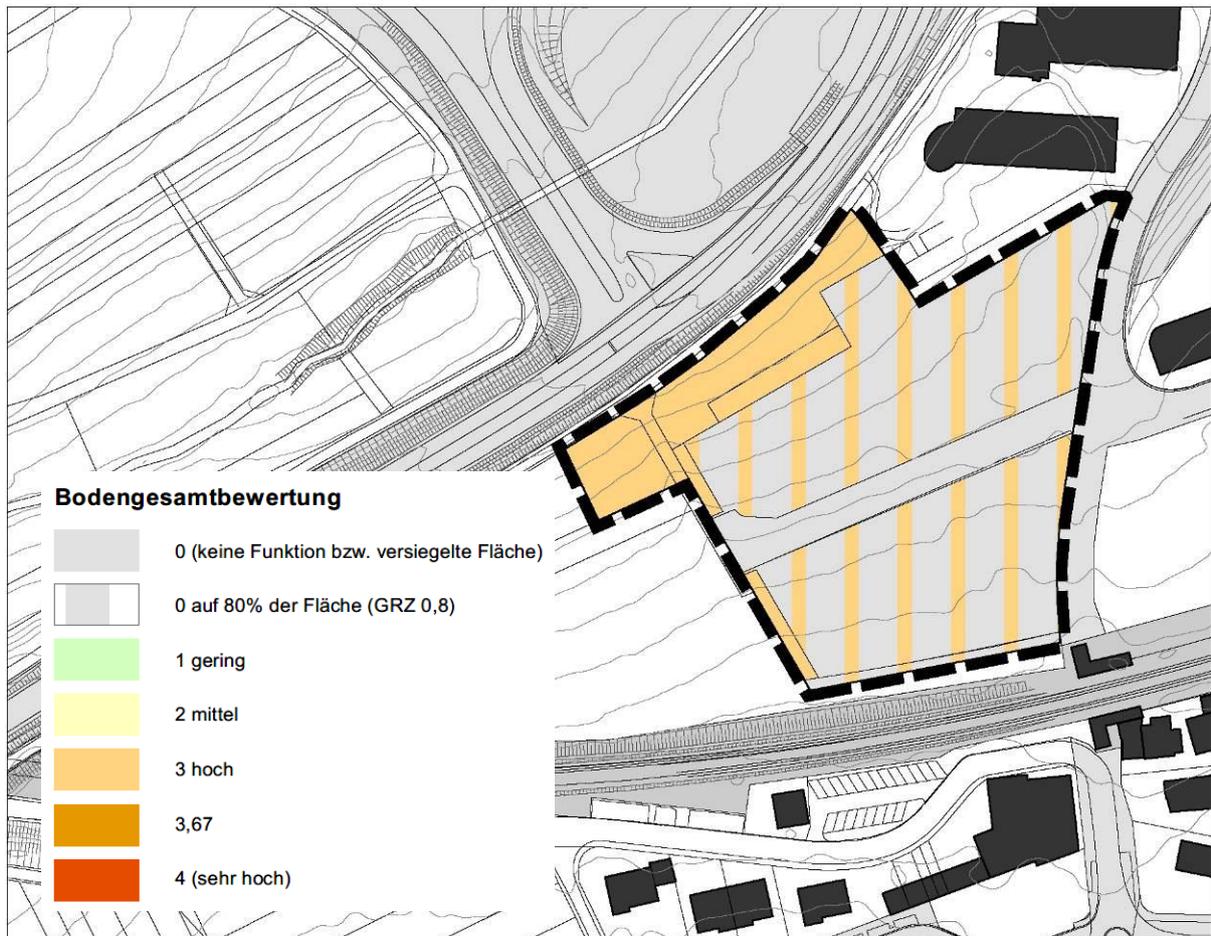


Abb.7: Bodengesamtbewertung Bestand

Bodenbewertung Planung

Für Dächer mit einer Dachneigung von 0-10 im Gebiet wird eine **Dachbegrünung** mit einer Substrat-Mindestmächtigkeit von 12 cm auf mind. 70% der Dachflächen festgesetzt. Die Dachbegrünung kann gem. Heft 24 bei einer Substratmächtigkeit von mind. 20 cm mit dem Gewinn einer Wertstufe angerechnet werden. Geringere Mächtigkeiten mit einem entsprechend geringerem Wertstufengewinn. Dies ergibt bei 12 cm Substrataufbau einen Wertstufengewinn von 0,6.



Datengrundlagen: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) 2012

Abb.8: Bodengesamtbewertung Planung

Bilanz Boden

Bodenbewertung Bestand						
Nutzung	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen*	Gesamtfläche im Geltungsbereich qm	Wertstufe (Gesamtbew. der Böden)	Wertstufe mit Abschlag 10%	Ökopunkte (Wertstufe X 4)	Ökopunkte gesamt
Obstbaumwiese Bestand und Planungsbestand, Acker, Grasweg	3,5 - 3 - 2,5	3.950	3		12,00	47.400
unbebaute Flächen der Bauflächen (GRZ 0,8)	3,5 - 3 - 2,5	1.370	3	2,70	10,80	14.796
versiegelt, Planungsrechtliche Bebauung GRZ 0,8	0 - 0 - 0	5.475	0		0	0
gesamt		10.795				62.196

Bodenbewertung Planung inkl. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen						
Nutzung	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen*	Gesamtfläche im Geltungsbereich qm	Wertstufe (Gesamtbew. der Böden)	Wertstufe mit Abschlag 10%	Ökopunkte (Wertstufe X 4)	Ökopunkte gesamt
Erhalt und Flächen für Maßnahmen, Grasweg	3,5 - 3 - 2,5	1.830	3		12,00	21.960
unbebaute Flächen der Bauflächen (GRZ 0,8)	3,5 - 3 - 2,5	1.533	3	2,70	10,80	16.556
private Grünfläche	3,5 - 3 - 2,5	165	3	2,70	10,80	1.782
versiegelt Erschließung (Straße, Wege, Platz)	0 - 0 - 0	1.105	0		0,00	0
versiegelt Bebauung (GRZ 0,8 inkl. NA)						
- davon mit Dachbegrünung min. 12 cm (70% der Dachflächen)	0 - 0 - 0	4.292	0,6		2,40	10.302
- davon ohne Dachbegrünung	0 - 0 - 0	1.840	0		0,00	0
gesamt		10.765				50.600

* Natürliche Bodenfruchtbarkeit - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Filter und Puffer für Schadstoffe

Bodenbilanz Bestand - Planung						Ökopunkte
Bestand						62.196
Planung						50.600
Differenz						-11.596

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein rechnerisches Defizit von – **11.596 Ökopunkten**. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Naturguts Boden abgedeckt.

4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das geplante Vorhaben erfolgt nach der Bewertung der Ökokontoverordnung des Landes Baden- Württemberg. Die Bilanzierung ist auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser beschränkt. Die Schutzgüter Klima /Luft und Landschaftsbild/Erholung entziehen sich u. a. aufgrund fehlender quantifizierender Bewertungsverfahren der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung. Die Bilanzierung ergibt für das Schutzgut Boden ein Defizit. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Schutzguts Boden abgedeckt. Für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbleibt ebenso ein Defizit. Insgesamt verbleibt ein Gesamtdefizit von **-17.705 Ökopunkten** für den Eingriff durch das geplante Vorhaben.

Gesamtbilanz	Ökopunkte
Biotope	- 6.109
Boden	- 11.596
gesamt	- 17.705

Weitere Schutzgüter

Die Kompensationsmaßnahmen haben teilweise auch positive Wirkungen auf andere Schutzgüter und werden dafür angerechnet. Verbleibende nicht kompensierte Eingriffe bei den Schutzgütern werden schutzgutübergreifend abgedeckt („Huckepackwirkung“).

4.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere ergibt sich durch den Eingriff nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des

Bebauungsplans ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von -17.501 Ökopunkten. Zur Kompensation werden planexterne Maßnahmen notwendig.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen am Beibach

Die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen bewirken auch eine Aufwertung der Bestandsbiotoptypen. Zur Kompensation wird dem Baugebiet die planexterne artenschutzrechtliche Maßnahme CEF2 Sumpfrohrsänger am Beibach (Maßnahmen auf den Flst.-Nr. 6917/7) zugeordnet. Die planinternen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind bereits über die Biotopwertliste berücksichtigt.

CEF2 Etablierung einer Hochstaudenflur am Beibach

Nr	Biotoptyp - Bestand	Stck	Fläche in qm	Fein-modul F	Ökopunkte
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur, Brachestadium		250	11	2.750
gesamt					2.750

Nr	Biotoptyp - Wiederherstellung /Planung	Stck	Fläche in qm	Fein-/Planungs-modul	Ökopunkte
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur		250	19	4.750
gesamt					4.750

Biotope Bilanz Bestand - Planung					Ökopunkte
Bestand					2.750
Planung					4.750
Zugewinn					2.000

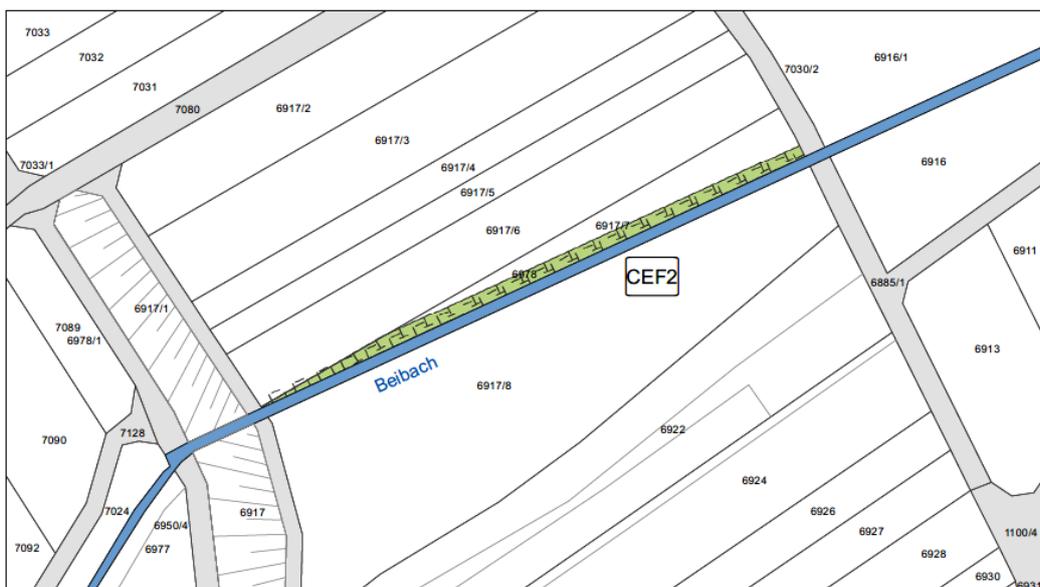


Abb. 9: CEF2 Dauerhafte Etablierung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur am Beibach

Ökokonto Stadt Weinstadt

Die zusätzlich für den Ausgleich erforderlichen Ökopunkte werden aus den Maßnahmen Rainwaldstücklen (s. Ökokontoauszug im Anhang) des Ökokontos der Stadt Weinstadt zugeordnet.

4.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Verursacher ist nach § 15BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspfleg auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Für die Kompensation von Eingriffen können wahlweise geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen oder Maßnahmen aus dem Ökokonto herangezogen werden, sofern sie den naturschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen. Naturschutzfachlichen Voraussetzungen des §15 Abs.2 Satz 2 BNatSchG sind ein enger funktionaler und räumlicher Bezug zum Eingriff. Des Weiteren ist nach §15 Abs.3 eine Abwägung der für die Inanspruchnahme sprechenden naturschutzfachlichen Belange mit den agrarstrukturellen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Trotz Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets verbleibt nach der Bilanzierung des geplanten Vorhabens gemäß Ökokontoverordnung ein Gesamtdefizit von -17.705 Ökopunkten. Zur Kompensation wird daher die planexterne Artenschutzrechtliche Maßnahmen am Beibach und planexterne Maßnahmen **aus dem kommunalen Ökokonto** der Stadt Weinstadt zugeordnet.

Gesamtbilanz	Ökopunkte
Kompensationsbedarf	- 17.705
Planexterne artenschutzrechtliche Maßnahme CEF2 am Beibach	+ 2.000
Maßnahmen aus dem Kommunalen Ökokonto der Stadt Weinstadt	+15.705
Vollständiger Ausgleich erreicht	+/- 0

4.5 Zusammenfassende Bewertung von Eingriff und Kompensation

Der Schwerpunkt des Eingriffs liegt in der Versiegelung bisher unversiegelter hochwertiger Böden durch die geplante bauliche Nutzung. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf besonders für das Schutzgut Boden und für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Naturguts Boden abgedeckt. Trotz Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets verbleibt nach der Bilanzierung des geplanten Vorhabens gemäß Ökokontoverordnung ein Gesamtdefizit von **- 15.705 Ökopunkten**. Zur Kompensation werden daher die planexterne artenschutzrechtliche Maßnahme am Beibach und planexterne Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto („Rainwaldstücklen“) der Stadt Weinstadt zugeordnet.

Unter Beachtung aller Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen inklusive der **Zuordnung von Ökopunkten aus dem Kommunalen Ökokonto der Stadt Weinstadt** kann für den Bebauungsplan "Schreibbaum 1. Änderung" von einem vollständigen Ausgleich der Eingriffe ohne verbleibende erhebliche

Umweltauswirkungen ausgegangen werden. Eine regelmäßige Überwachung des Entwicklungsstandes soll die Erreichung der Umweltziele sicherstellen.

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben / Technische Verfahren (Anlage 1 BauGB 3a)

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch eine Ortsbegehung, sowie die Auswertung von Luftbildern. Den Böden sind in den digitalen Daten der Bewertung der Bodenfunktionen des LGRB auf Basis der ALK / ALB keine Funktionen bzw. keine Angaben zugewiesen. Ebenso in der Flurbilanz. Grundlage für die Bewertung bildet daher die Bodenbewertung im Maßstab 1:50.000 der LGRB in Anlehnung an die Böden südlich der Bahnlinie. Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt mit einer fünfstufigen Skala von gering (1) bis sehr hoch (4), die Stufe „0“ wird für versiegelte Flächen bzw. keine Angaben verwendet und basiert auf der Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Bodenschutzheft 23 der LUBW (2010).

Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Aspekte wurde auf Grundlage der Ergebnisse der faunistischen Erfassungen (ENDL 2020) eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt und Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dargelegt (s. ENDL 2024).

Zur Berücksichtigung der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf das geplante Gewerbegebiet und des geplanten Gewerbegebietes auf die benachbarte Bebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. ISIS 2023)

Für das Vorhaben liegen alle zu berücksichtigende Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausreichende Informationen für die Einschätzung der Umweltauswirkungen vor. Zugrunde gelegte Fachplanungen sind in den Quellenangaben aufgeführt.

5.2 Überwachung / Monitoring der Umweltauswirkungen (Nr. 3b der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a)

Nach § 4 c BauGB sind die „erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten“, von der Gemeinde zu überwachen. Eine regelmäßige Kontrolle des Entwicklungsstandes soll das Erreichen der aufgestellten Umweltziele sicherstellen, indem Defizite frühzeitig aufgedeckt und gegebenenfalls steuernde Maßnahmen eingeleitet werden können (Monitoring). Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in das Monitoring einzubinden. Funktionserhaltende Maßnahmen müssen vor dem Eingriff umgesetzt werden (CEF-Maßnahmen). Bauplanungsrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen mit dem Vorhaben umgesetzt werden. Wird dies nicht oder nur unzureichend durchgeführt, ist der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind jährliche Überprüfungen zur Entwicklung der Vegetationsflächen auf die Dauer von mindestens 5 Jahren vorzunehmen. Danach können die Überprüfungen in einem Zeitraum von 20 Jahren alle 3 – 5 Jahre stattfinden. Auf diese Weise wird überprüft, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

Der Erfolg der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch ein umfangreiches Monitoring über den Zeitraum von 5 Jahren in den Maßnahmengebieten zu dokumentieren (vgl. ENDL 2024, S. 43).

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Anlage 1 BauGB 3c)

In der vorliegenden Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung des Umweltzustandes dienen als Grundlage einer Entwicklungsprognose des Umweltzustandes mit und ohne die Durchführung der Planung.

Für den Vorhabenbereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan 'Schreibbaum' aus dem Jahre 1998. Er setzt für den östlichen Teil Gewerbegebiet fest und für den westlichen Teil eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Streuobstwiese'. Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt für den planungsrechtlich festgesetzten Bereich (Bebauungsplan 'Schreibbaum') auf Grundlage der planungsrechtlichen Abgrenzungen und Festsetzungen.

Das Plangebiet umfasste zum Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung mit 1,9 ha noch die westliche Erweiterungsfläche (Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung). Zum Entwurf wird die Erweiterungsfläche vorerst nicht weiterverfolgt und das Plangebiet auf 1,08 ha reduziert.

Die Schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, das aus schalltechnischer Sicht bei Berücksichtigung der Anforderungen an den passiven Schallschutz und unter Berücksichtigung der Einschränkungen bei der Schallabstrahlung der gewerblich nutzbaren Flächen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan bestehen (vgl. ISIS 2024, S. 26).

Zur Vermeidung bzw. Minderung wurden zahlreiche Maßnahmen getroffen. Wesentliche Maßnahmen sind die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung aufgrund der Lage am Ortsrand und der Nähe zum Beibach, Einschränkung der Werbeanlagen (blendfrei, ohne wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht) sowie von Vogelschlag - Kollisionsschutz. Weiterhin erfolgt der Erhalt der Gehölze (Obstbaumwiese) entlang der L 1199 durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen (T-Fläche) und Gehölzneupflanzungen. Diese wirken durch Beschattung und Verdunstung auch temperaturregulierend, ebenso wie die Dachbegrünung. Mit der Festsetzung von Dachbegrünung auf mind. 70% der Dachflächen bzw. einer Zisterne für nicht begrünte Dachflächen und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erfolgt eine Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und die Minderung von Hochwasserereignissen. Ebenso wird mit der Festsetzung von Dachbegrünung die Fernwirkung, besonders von erhöht liegenden Punkten der Umgebung reduziert und Stäube und andere Luftschadstoffe gebunden.

Trotz der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets verbleibt nach der Bilanzierung des geplanten Vorhabens gemäß Ökokontoverordnung ein Gesamtdefizit von **-17.705 Ökopunkten**. Der Schwerpunkt des Eingriffs liegt in der Versiegelung bisher unversiegelter hochwertiger Böden durch die geplante bauliche Nutzung. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf besonders für das Schutzgut Boden. Weiterer Kompensationsbedarf ergibt sich für das Schutzgut Biotope. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Naturguts Boden abgedeckt. Zur Kompensation werden die planexterne Artenschutzrechtliche Maßnahmen am Beibach und planexterne Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Stadt Weinstadt in notwendiger Höhe zugeordnet.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch das Vorhaben für das Schutzgut Boden sowie Tiere und Pflanzen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die jedoch schutzgutübergreifend durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Unter Beachtung aller Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen inklusive der Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto kann für den Bebauungsplan "Schreibbaum 1. Änderung" von einer Vermeidung bzw. einem vollständigen Ausgleich der Eingriffe ohne verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen ausgegangen werden. Eine regelmäßige Überwachung des Entwicklungsstandes soll die Erreichung der Umweltziele sicherstellen.

Artenschutz:

Bei der Durchführung von Vorhaben hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass bei zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht eintreten bzw. eine Ausnahme nach § 45 möglich wäre. Das Gebiet weist aufgrund der extensiven Habitatstrukturen, extensiven Saumstrukturen und angrenzender Bahnböschung artenschutzfachlich relevante Strukturen auf. Innerhalb des Plangebietes und außerhalb entlang der Bahnlinie wurden Nachweise der Zauneidechse erbracht. Von den nachgewiesenen Vogelarten können 10 aktuell als Brutvogelarten gewertet werden. 29 Arten brüten in der näheren Umgebung und nutzen teilweise das Plangebiet zur Nahrungssuche bzw. sind als Durchzügler und Wintergäste anzutreffen. Im Untersuchungsgebiet konnten weder der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) noch der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) nachgewiesen werden. Hinweise auf Haselmaus, Juchtenkäfer, Hirschkäfer sowie Quartiere baumhöhlenbewohnender Fledermausarten ergaben sich nicht (vgl. ENDL 2024 S. 11, 17f). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden im Rahmen der SaP Maßnahmen dargelegt. „Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener, Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Der Erfolg der Maßnahmen ist jedoch durch ein umfangreiches Monitoring (5-jährige Erfassung in den Maßnahmengebieten) zu dokumentieren“ (ENDL 2024, S. 43).

Tabellarische Übersicht Zusammenfassende Bewertung

Schutzgut	dauerhafte Veränderungen	Gegenüber dem Planungsbestand	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen / Verbesserungen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Biotopstrukturen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung	Geringere Anteil an Grünflächen bzw. Streuobst	Erhalt randlicher Strukturen (Biotopverbund) Neupflanzung von standorgerechten Gehölzen Verbot von Koniferen und invasiven Arten Dachbegrünung Insektenfreundliche Beleuchtung Kollisionsschutz Vogelschlag Pufferfläche (T-Flächen) zu den Bahndammrandbereichen Artenschutzrechtliche, teilw. vorgezogene, Maßnahmen	Trotz Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten Durch entsprechende Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden (vgl. ENDL 2020)
Fläche	Teilw. Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche	keine	Schaffung zusätzlicher notwendiger Parkplätze auf weniger Fläche	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.
Boden	Unwiederbringlicher Verlust der Bodenfunktionen von Böden hoher Funktionserfüllung	höhere mögliche Versiegelung	fachgerechter Umgang, Lagerung und Wiederherstellung des Bodens. Dachbegrünung	Trotz Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Etwas höhere Verringerung der Grundwasserneubildung, Dachbegrünung	Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung Verwendung versickerungsfähiger Beläge wo möglich	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.
Luft / Klima	Überbauung von kaltluftproduzierenden Freiflächen mit geringer Klimaaktivität	Dachbegrünung	Temperaturregulierung durch Beschattung und Verdunstung durch Baumpflanzungen und Dachbegrünung	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.
Landschaft	Landschaftsbildwirksame Veränderung durch Bebauung einer Freifläche am Ortsrand	Geringere Eingrünung nach Westen, Dachbegrünung	Erhalt von Gehölzen am Gebietsrand Reduzierung der Fernwirkung durch Dachbegrünung	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.
Mensch / Gesundheit	Bebauung von Flächen mit Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmisionen	Bei Berücksichtigung der Maßnahmen keine zu erwarten	passiver Schallschutz und Einschränkung Schallabstrahlung, Gliederung der gewerblichen Nutzung Staub und Luftschadstoffbindung durch Dachbegrünung	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Überbauung etwaige bisher unbekannte Fundstellen	mögliche etwaige Funde	sofortige Benachrichtigung der Archäol. Denkmalpflege im Fall von Funden und Befunden sowie deren unveränderte Belassung im Boden bis zur sachgerechten Begutachtung	Durch entsprechende Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.
Wechselwirkungen	Allgemeine Wechselwirkungen			Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten

6 INFORMATIONSGRUNDLAGEN / QUELLEN

(Anlage 1 BauGB 3d)

ATP ARBEITSGRUPPE FÜR TIERÖKOLOGIE UND PLANUNG J. TRAUTNER im Auftrag der Stadt Weinstadt: Stadt Weinstadt, Bebauungsplan "Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung. Artenschutzfachliche Beurteilung (Phase 1). Filderstadt September 2019

ENDL, PETER im Auftrag der Stadt Weinstadt: Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Falterarten, Holzbewohnende Käferarten) „Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung“. Filderstadt 2020

ENDL, PETER im Auftrag der Stadt Weinstadt: Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) „Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung“. Filderstadt Mai 2024

ISIS INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ im Auftrag der Stadt Weinstadt: Lärmschutz Schreibbaum 1. Änderung Weinstadt-Endersbach. Schalltechnische Untersuchung zu dem geplanten Gewebegebiet Schreibbaum 1. Änderung in Weinstadt-Endersbach. Riedlingen Juni 2023/Mai 2024

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. Bodenschutz Heft 24. Karlsruhe 2012

LGL LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG: FDOP Farbige Digitale Orthofotos, Stand 2010

LGL LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG: TopMaps Topkarten 25. Stuttgart 2017

LGRB REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Bewertung der Bodenfunktionen auf Basis des Liegenschaftskatasters, Geodaten, Freiburg i. Br. 2012

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS)

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Naturschutz-Praxis, Landschaftsplanung 3: Fachplan Landesweiter Biotopverbund – Arbeitshilfe. 2014

LfU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. Abgestimmte Fassung Karlsruhe Oktober 2005

PLÖ PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR+ÖKOLOGIE im Auftrag des Planungsverbandes Unteres Remstal: Landschaftsplan Unteres Remstal Fortschreibung 1996/97. Stuttgart 1998

TERRACONZEPT CONSULT GmbH im Auftrag der Stadt Weinstadt: Geotechnisches Übersichtsgutachten
Bebauungsplangebiet „Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung“, Weinstadt-Endersbach. Pfullingen April
2021

VERBAND REGION STUTTGART (VRS): Klimaatlas Region Stuttgart. Schriftreihe Verband Region Stuttgart
Nummer 26. Stuttgart 2008

VERBAND REGION STUTTGART (VRS): Regionalplan Region Stuttgart. Stuttgart 2010

Aktennotiz

Anlass: **Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB
für die geplanten Vorhaben
'Schreibbaum West – Audius', Weinstadt-Endersbach**

Datum/Ort: **22. Januar 2015 / Kurt-Dobler-Saal Weinstadt-Beutelsbach**

Teilnehmer: **s. Anwesenheitsliste**

Mit Schreiben der Stadt Weinstadt vom 09.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die o. g. Planungen berührt werden können zum Scoping –Termin eingeladen um sie über die Ziele und Zwecke der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

- Naturschutz / Artenschutz (H. Arnold LRA, Herr Bräunicke ATP)

Im Dezember 2014 wurde eine Geländebegehung zur Abschätzung einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten durchgeführt. Aufgrund der vorgefundenen, potenziellen Habitate kann das Vorhaben mit hohen artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden sein. So sind nach der strukturellen Ausstattung insbesondere Vorkommen der streng geschützten Arten Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter möglich. Hinsichtlich europäischer Vogelarten können auch Brutvorkommen gefährdeter oder rückläufige Vertreter, wie z. B. Rebhuhn oder Dorngrasmücke, nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der teils erheblich abweichenden Konsequenzen eines Vorkommens oder Nicht-Vorkommens der aufgeführten Arten (bezüglich Konfliktbeurteilung und daraus resultierendem Maßnahmenbedarf, ggf. auch der Zulässigkeit) wird von einer „Worst-Case-Betrachtung“ auf Basis der vorliegenden Potenzialabschätzung dringend abgeraten. Eine solche würde umfangreiche funktionserhaltende Maßnahmen auf dafür bereitzustellenden Flächen nach sich ziehen, die sich bei Kenntnis der tatsächlichen Artenvorkommen zumindest teilweise erübrigen könnten.

Insbesondere mögliche Zauneidechsen- oder Rebhuhn-Nachweise würden auch längere Umsetzungszeiträume bedingen, die einer kurzfristigen Realisierung des Vorhabens entgegenstehen würden. Es wird deshalb empfohlen, das tatsächliche Vorkommen der in Betracht kommenden Arten durch Bestandserhebungen zu prüfen.

Die Obere Naturschutzbehörde kann eine Ausnahme nach §45 BNatSchG vom Verbot des §44 zulassen z. B. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Ob Arbeitsplätze ein ausreichender Grund sind, müsste beim RP angefragt werden. Nach Einschätzung der UNB befinden sich im Gesamtgebiet zwei nicht kartierte geschützte Biotop nach NatSchG. Das Gebiet dient Stieglitzen als Nahrungshabitat.

Seite 2

- Raumordnung (Frau Esswein VRS)

Auf der Nordseite der Bahnlinie ist im Regionalplan eine Ausbautrasse für den Schienenverkehr (drittes Gleis) festgelegt. In diesen 'Vorranggebieten' sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem späteren Bahnbetrieb entgegen stehen könnten oder mit den Bahntrassen nicht vereinbar sind, nicht zulässig.

- Bodenschutz (Herr Dengler LRA)

Es liegen keine Daten der Bodenbewertung des LGRB für das Gebiet vor. Nach der Bodenschätzung handelt es sich im Gebiet um Böden mit folgenden Klassenzeichen L3LÖ 77/82. Dies entspricht in etwa dem Anologschluss der südlich der Bahn anstehenden Böden mit 3,67 in der Gesamtbewertung.

- Erschließung / Hochwasserschutz (Herr Sieg Wasserverband Rems)

Eine Einleitung des unbelasteten Regenwassers in den Beibach ist nur mit einer Rückhaltung möglich, da dieser schon heute bei Hochwasser im Unterlauf über die Ufer tritt. Alternative wäre ein modifiziertes Trennsystem.

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt
AK BW | DGGL | SRL

Claude-Dornier-Straße 4
73760 Ostfildern
T 0711 / 9 67 98-0
F 0711 / 9 67 98-33
info@tf-landschaft.de
www.tf-landschaft.de

Ökokontobogen

STADT WEINSTADT

Kommunales Ökokonto

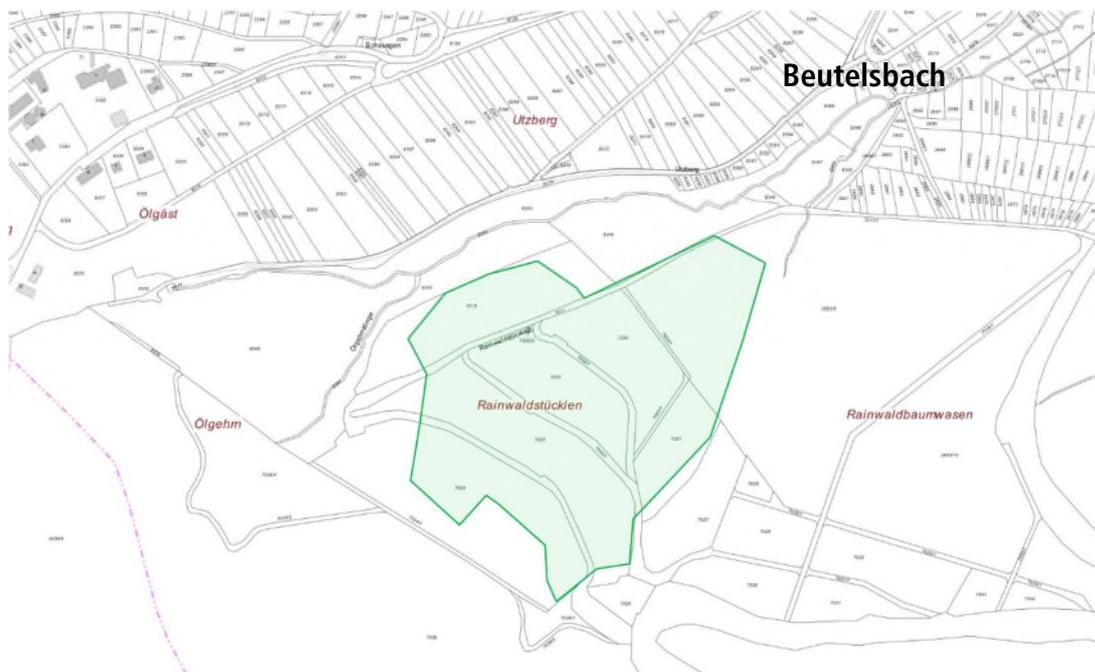
Kompensation „Schreibaum 1. Änderung“ 08.05.2024

Dem Vorhaben „Schreibaum 1. Änderung“ werden die notwendigen Ökopunkte zum vollständigen Ausgleich aus dem Kommunalen Ökokonto der Stadt Weinstadt aus nachfolgender Ökokonto-Maßnahme zugeordnet.

Wiederherstellung artenreicher Streuobstwiesen Rainwald

(Flur-Stck-Nr. 7011 (Teilbereiche), 7019 (Teilbereich), 7020, 7021, 7021/1, 7022, 7022/1 (Teilbereich), 7023, 7024 (Teilbereich) Gewinn Rainwaldstücklen; 2653/9, 2653/3 (je Teilbereich)

Im Rahmen von Maßnahmen zur Wiederherstellung artenreicher Streuobstwiesen konnten seit 2016 auf ca. 60.000 m² Streuobstfläche Ökopunkte für das kommunale Ökokonto Weinstadt generiert werden. Dem Vorhaben „Schreibaum 1. Änderung“ werden davon 32.696 Ökopunkte zugeordnet.



Lageplan Ökokonto-Maßnahme 2016/1 Rainwald

	Datum	Ökopunkte
Ökopunkte bei Einbuchung (Zielzustand – Ausgangszustand)	01.09.2023	535.276
Abbuchung Vorhaben „Bildungszentrum 1. Änderung“	27.04.2023	- 25.349
Abbuchung Vorhaben „Schreibaum 1. Änderung“	08.05.2024	- 15.705
Stand 08.05.2024	08.05.2024	496.222

Schreibbaum 1. Änderung

Biotoptypen (Planungs-)Bestand

-  45.10 - 45.30 Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe
-  45.40 Streuobst auf 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
-  37.11 Acker mit fragm. Unkrautvegetation
-  60.25 Grasweg
-  60.10 von Bauwerken bestanden auf 80% der Fläche (GRZ 0,8)
60.50 Kleine Grünfläche auf 20 % der Fläche

Sonstiges

-  Grenze Geltungsbereich B-Plan 1. Änderung
-  Grenze Geltungsbereich rechtsgültiger B-Plan 'Schreibbaum'



Kartengrundlage: ALK und FDOP Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg 2016/ 2017; Bebauungsplan 'Schreibbaum' vom 10.03.1998

Projekt
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
'Schreibbaum 1. Änderung'

Auftraggeber
Stadt Weinstadt
Poststraße 17, 71384 Weinstadt

Biotoptypen (Planungs-)Bestand

friedemann.
Planungsgruppe
tf Landschaftsarchitektur
+ Ökologie

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt
Claude-Dornier-Straße 4
73760 Ostfildern
T 0711 / 401 88 834 F 401 88 390
info@tf-landschaft.de
www.tf-landschaft.de

Planstand / geändert

13.03.2023
30.06.2023
Geltungsbereich
23.10.2023
Entwurf
04.04.2024 GB
08.05.2024

Bearbeiter	Plan - Nr.	Datum	Original - Plangröße	Original - Maßstab
S. Martin	799.01.01	31.03.2021	DIN A2	M 1: 500



N

Stadt Weinstadt
Rems-Murr-Kreis

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ,Schreibbaum 1. Änderung' Weinstadt-Endersbach

Erläuterungsbericht
mit Planungsrechtlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften

08. Mai 2024

Auftraggeber Stadt Weinstadt
Stadtplanungsamt
Poststraße 17
71384 Weinstadt

Vertreten durch Herr Folk
Leiter Stadtplanungsamt

Auftragnehmer Planungsgruppe
LandschaftsArchitektur
+ Ökologie

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt
AK BW | DGGL | SRL

Claude-Dornier-Straße 4
73760 Ostfildern
T 0711 / 401 88 834
F 0711 / 401 88 390
info@tf-landschaft.de
www.tf-landschaft.de

Projektleitung Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Bearbeitung Dipl.-Ing. (FH) / M. Eng. Silke Martin
Bearbeitungsstand 08.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	1
2	BEWERTUNG IM HINBLICK AUF DIE PLANUNGSANFORDERUNGEN.....	1
3	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	2
	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
	HINWEISE.....	9

PLANVERZEICHNIS

Plan Nr. 799.05.01 Grünordnungsplan 'Schreibbaum 1. Änderung'

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 (5) BauGB). Besonders zu berücksichtigen sind dabei u.a. die in § 1a BauGB formulierten Belange des Umweltschutzes: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Die Belange des Umweltschutzes sind darüber hinaus auch hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Nach § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a) eine Umweltprüfung des Bebauungsplans durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

Der vorliegende Grünordnungsplan dient der Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft und der Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen für das geplante Vorhaben. Der Grünordnungsplan wird nach Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen Teil des Bebauungsplans, um an dessen Rechtswirksamkeit teilzunehmen. Die Bearbeitung des Grünordnungsplans erfolgt in Zusammenarbeit mit dem für den Bebauungsplan beauftragten Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Stuttgart.

Durch eine frühzeitige Einbindung der grünordnerischen Belange in den Planungsprozess können landschaftsplanerisch angemessene Lösungsansätze für das Umfeld einer künftigen Bebauung entwickelt werden. Im Rahmen der vorliegenden Grünordnung werden die Möglichkeiten eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Ressourcen aufgezeigt und gestalterische Lösungen für ihre Integration in die Planung entwickelt. Die grünordnerischen Maßnahmen erhalten als Bestandteil des Bebauungsplanes Rechtswirksamkeit.

2 BEWERTUNG IM HINBLICK AUF DIE PLANUNGSANFORDERUNGEN

Wesentliche landschaftliche Qualitäten und Empfindlichkeiten des Plangebietes bestehen in (s. Umweltbericht):

- dem Vorkommen von Böden mit hoher Bodenfunktion (3,0 in der Gesamtbewertung) und mit hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (3,5) im zentralen Bereich, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Jedoch auch Vorbelastungen durch die vormalige Bebauung am Haltepunkt.
- der Ortsrandlage mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- vorhandene Ruderalflächen und Gehölzstrukturen (Streuobst)
- dem im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Nachweis von vier Fledermausarten und der Zauneidechse) und Europäischen Vogelarten wie u. a. die Dorngasmücke und der Sumpfrohrsänger
- Schutzbedürftige Bebauung im räumlichen Umgriff
- Lage zwischen Landesstraße und Bahntrasse

Defizite und daraus resultierender Handlungsbedarf ergeben sich aus:

- Verlust von teilweise hochwertigen, landwirtschaftlich genutzten Böden in isolierter Lage zwischen Bahntrasse, Landesstraße und bestehendem Gewerbegebiet und sehr günstiger ÖPNV Lage
- Minderung der Fernwirkung
- Verlust des natürlichen Retentionsvermögens für Niederschlagswasser
- Vermeidung möglicher Konflikte mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten (Betroffenheit mehrerer Arten, Schaffung von Ersatzlebensräumen, s. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP))
- Geräuschemissionen
- Geräuschimmissionen

Daraus lassen sich folgende Anforderungen für die Grünordnungs- und Ausgleichsplanung ableiten:

- Erhalt und Entwicklung der randlichen Gehölzstruktur im Anbauverbotsbereich bzw. Abstand zur Landesstraße
- Festsetzung von Pflanzgebieten für Baum- und Gehölzpflanzungen
- Sicherung der Streuobstfläche als Fläche für Maßnahmen (T-Fläche)
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Gärtnerische Gestaltung von nicht baulich genutzten oder Erschließungszwecken dienenden Grundstücksflächen
- Durchführung, zum Teil vorgezogener, funktionserhaltender (CEF) in der SaP ermittelten Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten
- Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Schienen- und Straßenverkehr

3 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Freiflächen und Pflanzungen übernehmen vielfältige Aufgaben im Siedlungsbereich, besonders dienen sie der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Umfeldes der Bebauung. Eine hohe Bedeutung kommt begrünten Flächen auch bei der Minderung der Folgen des Klimawandels zu und sie dienen als Standort für Pflanzen und Lebensräume für Tiere. Abhängig von der geplanten Nutzung können Grün- und Freiflächen auch der mehr oder weniger zur Minderung von Eingriffswirkungen in den Naturhaushalt dienen oder zusätzliche Kompensationswirkungen entfalten. Aufgrund hoher Nutzungsdichten und starkem Nutzungsdruck auf die Freiflächen bleiben die Kompensationswirkungen jedoch begrenzt.

- Schutz und Erhalt bestehender Strukturen

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets befinden sich noch vitale Streuobstwiesen auf Fettwiesen. Die Bestandsbäume tragen zur Minderung der Fernwirkung der geplanten Bebauung bei. Die Fläche wurden daher als Fläche für Maßnahmen festgesetzt. Die Fläche liegt im Anbauverbots- bzw. Abstandsbereich zur Landesstraße.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbereiche im Plangebiet vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Einzelbäume sind durch Brettermantel durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigungen, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V2).

Die derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzte Teilfläche von Flurstück Nr. 7325 ist als kräuter- und blütenreiche Fettwiese mit autochtonem Saatgut einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, im 1. bis 3. Jahr ist mindestens eine zweimalige Mahd/Jahr erforderlich. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahd kann durch Schafbeweidung ersetzt werden

- Festsetzung von Dachbegrünung

Begrünte Dächer haben vielfältige Eigenschaften. Sie können die negativen klimatischen Auswirkungen der Versiegelung durch die Bebauung zum Teil kompensieren und zur Minderung von Überwärmungseffekten im Siedlungsbereich beitragen. Durch die Verdunstungseffekte wirken Dachbegrünungen temperatur- und feuchtigkeitsregulierend und binden Stäube und andere Luftschadstoffe. Auf begrünten Dächern erfolgt eine Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Hochwasserspitzen können dadurch gemindert werden. Fotovoltaikanlagen und Anlagen zur thermischen Solarnutzung haben durch die Nutzung regenerativer Energiequellen ebenfalls positive Auswirkungen auf Klima und Umwelt. Ihr Einbau ist gemäß § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW 2021) beim Neubau von gewerblich genutzten Gebäuden ab 01.01.2022 Pflicht und in Kombination mit begrünten Dächern möglich. Durch die Kombination lassen sich die positiven Umweltauswirkungen beider Dachnutzungen flächensparend bündeln.

- Baumpflanzungen

Zur Gliederung sowie zur Beschattung und temperaturregulierung durch Verdunstung des Gebiets werden straßenbegleitend und entlang des Ortsrandes Baumpflanzungen festgesetzt. Ebenso sind die Stellplätze zu begrünen (ein Baum für jeweils 6 PKW-Stellplätze). Um eine möglichst dauerhafte und gesunde Baumpflanzung zu erreichen, werden standortgerechte Gehölze empfohlen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.1 Private Grünflächen

1.1.1 Nördlicher Gebietsrand

Die Flächen sind als Grünland mit teilweise Obstbaumbestand und Artenschutzmaßnahmen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind gemäß den Maßnahmen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Zur Anwendung sollen überwiegend die im Anhang aufgeführten standortgerechte Gehölzarten kommen. Weitere Gehölze können der Pflanzliste des Landesnaturschutzverbands Rems-Murr (LNV) und dem Nabu Waiblingen entnommen werden.

Das Pflanzen von Koniferen sowie der invasiven Arten Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Scheinzypresse (*Chamaecyparis*) und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) ist nicht zulässig.

2.1 Einzelbäume

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 3 m sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mind. 12 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Im Geltungsbereich sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

2.1.1 Straßenbaum

Es sind mittel- bis großkronige, standortgerechte Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Um eine zeitnahe Begrünung zu erreichen, sind die Bäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Arten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

2.1.2 Begrünung Stellplatzflächen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 6 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm zu pflanzen.

Arten, ggfls.in geeigneten Sorten, wie z. B.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer rubrum	-	Rotahorn
Celtis australis	-	Zürgelbaum
Ostrya carpinifolia	-	Hopfenbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche

2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.2.1 Westlicher Gebietsrand

Als Übergang zur angrenzenden Landschaft sind die Flächen mit standortgerechten heimischen Sträuchern als Baumhecke zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind von Nebenanlagen und Stellplätzen freizuhalten. Auf den gekennzeichneten Flächen sind je 10 qm mind. 6 standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind wie in der Planzeichnung und dem Pflanzgebot Straßenbäume festgesetzt zu pflanzen

Standortgerechte gebietsheimische Straucharten wie z. B.

Rosa canina	-	Gemeine Heckenrose
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und ein Verfälschen zu vermeiden, darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1.1 Oberflächenbeläge

Offene PKW-Stellplätze und Hofflächen die nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Sickerpflaster, etc.) zu erstellen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszubilden.

3.1.2 Dachbegrünung

Die Dächer mit einer Dachneigung von 0°-10° sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen dauerhaft zu mind. 70% extensiv zu begrünen.

Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig, sofern auch hier heimische und insektenfreundliche Pflanzen verwendet werden.

Die Dachbegrünung ist mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) zulässig. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² angeschlossene nicht begrünte Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche umzusetzen.

3.1.3 Außenbeleuchtung

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Nähe zum Beibach sind für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig. Außenbeleuchtungen, besonders zur Landschaft zugewandten Seite, sind in ihrer Abstrahlung auf das zur Aufrechterhaltung der Sicherheit notwendige Maß zu beschränken.

3.1.4 Vogelschlag Kollisionsschutz, Vermeidungsmaßnahme

Um bei großflächigen Verglasungen der Neubauten Kollisionen zu vermeiden, müssen transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Verglasungen der Neubauten sowie bei An- und Umbaumaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Ein entsprechender Kollisionsschutz ist bei allen Verglasungen, mit einer Möglichkeit der Durchsicht für Vögel oder stark spiegelnden Flächen, anzubringen. Hierunter fallen vor allem Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten, sowie transparente Verbindungsgänge. Auch bei großflächigen Glasfronten ist ein Schutz vor Vogelschlag anzubringen

3.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem. § 1a BauGB und § 44 BNatSchG

3.2.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V1 - Festlegung von Rodungszeiten

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze/Gebüsche/Staudenfluren im Plangebiet ist nur außerhalb der Brutzeit der Vogelarten im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten). (vgl. SaP ENDL 2024)

3.2.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V2 – Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölzbereiche

Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbereiche im Plangebiet und angrenzend sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch einen Brettermantel und durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag zu schützen. (vgl. SaP ENDL 2024)

Die Streuobstwiesen sind dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und in ihrer Funktion für den Artenschutz (Vermeidungsmaßnahme V2) zu stärken. Der Streuobstbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die landwirtschaftlich als Acker genutzte Teilfläche von Flurstück Nr. 7325 ist als kräuter- und blütenreiche Fettwiese mit autochtonem Saatgut einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, im 1. bis 3. Jahr ist mindestens eine zweimalige Mahd/Jahr erforderlich. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahd kann durch Schafbeweidung ersetzt werden.

3.2.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V3 - Händische Absammlung der Zauneidechse

Um eine Tötung oder Verletzung der Zauneidechsenbestände im Plangebiet (1. Bauabschnitt Flurstücke 7326,7327,7328) zu vermeiden, ist eine händische Absammlung und Umsetzung der Zauneidechsen auf geeignete Flächen im Umfeld (s. CEF 3) vorzusehen (s. Karte 1 im Anhang der SaP). Die Absammlung erfolgt ab März vor der Eiablage (Juni). Die Absammlung ist solange durchzuführen bis an 3 Terminen, in jeweiligen 2 tägigen Abstand keine Individuen mehr vorzufinden sind. Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Wiederbesiedelung zu verhindern wird um den Baubereich ein geeigneter Reptilienschutzzaun (Höhe ca. 60 cm) errichtet. Vor Beginn der Absammlung und Umsetzung ist die vollständige Umsetzung der Ersatzlebensraumflächen (CEF 3) zu gewährleisten.

Zum Schutz der südlich an das Plangebiet angrenzenden Zauneidechsenhabitate ist als Vermeidungsmaßnahme für den 2. Bauabschnitt (Flurstücke 7321/1, 7321/2, 7321 tw.) entlang der Bahnlinie als Vermeidungsmaßnahmen das Aufstellen eines geeigneten Reptilienschutzzauns entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 7321(Höhe ca. 60 cm) erforderlich (siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) „Schreibbaum 1. Änderung“ in Karte 2 mit V 3B gekennzeichnet).

3.2.4 Vorgezogene Funktionserhaltende Artenschutzrechtliche Maßnahme – Neuanlage einer niedrigen Feldhecke (CEF1)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit CEF 1 gekennzeichneten Fläche ist die Neuanlage einer niedrigen Strauchhecke unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten auf einer Fläche von 250 m² anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenbereiche sind in 5 jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. (vgl. SaP ENDL 2024)

3.2.5 Vorgezogene Funktionserhaltende Maßnahme – Neuanlage einer Staudenflur (CEF2)

Auf Flurstück 6917/7 am Beibach südlich der Bahnlinie ist eine Hochstaudenflur unter Verwendung heimischem und standortgerechtem Saatguts auf einer Fläche von 250m² zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind im 2-jährigen Turnus im Herbst zu mähen. (vgl. SaP ENDL 2024)

3.2.6 Vorgezogene Funktionserhaltende Maßnahme – Neuanlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse (CEF3)

Neuanlage, Erhaltung und Pflege von Ersatzhabitaten auf den Flurstücken Nr. 7330 und 7325.

Die neu geschaffenen Habitatflächen sollten nach SCHNEEWEISS (2014) hinsichtlich der Flächengröße, bei gleicher oder verbesserter Ausprägung, denselben Umfang haben, wie die verloren gegangenen Habitatflächen. Insgesamt ist von einer besiedelbaren Fläche und einem Habitatverlust im Eingriffsbereich (Bauabschnitt1: Flurstücke 7326, 7327, 7328) von 750 m² auszugehen. Aufgrund der Größe der CEF-Fläche (CEF 3) von 1.725 m² besteht nach SCHNEEWEISS (2014) kein Populationsdruck, weitere Ausbreitungsmöglichkeiten sind durch die Gestaltung der Maßnahmenflächen gegeben. Die erforderliche Flächengröße wird damit erreicht bzw. überschritten. Demnach ist auf den vorgesehenen Ersatzflächen eine weitere Besiedlung durch Zauneidechsen möglich. Die Bereiche, in denen die neu geschaffenen Habitatflächen liegen, sind bislang nicht durch die Zauneidechse besiedelt.

Für den 2. Bauabschnitt (Flurstücke 7321/1, 7321/2, 7321 tw.) liegen keine konkreten Planungen vor. Die Eingriffe in die dort vorhandenen Zauneidechsenhabitate sind demnach nicht abzuschätzen. Durch die Erweiterung der Parkplatzflächen und den Umbruch der ehemals vorhandenen und von der Zauneidechse besiedelten Ruderalflur entfallen wesentliche Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Trotz inzwischen

fehlender Habitatflächen ist die Neuanlage einer Steinschüttung als Ersatzhabitat auf dem Flurstück 7325 vorzusehen. Lediglich entlang der Bahnlinie, außerhalb des Plangebietes sind noch geeignete Zauneidechsenhabitate vorhanden. Daher sind hier, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V3 keine Beeinträchtigungen der Zauneidechsenbestände zu erwarten. Gegebenenfalls sind weitere Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene CEF-Maßnahmen im Rahmen der weiteren Planungsschritte, bei Vorliegen konkreter Planungen, festzulegen. Zur Schaffung geeigneter Ersatzhabitate für die Zauneidechse sind neben einzelnen lockeren Steinschüttungen niedriger Höhe, Baumstämme, Holzstapel und Reisighaufen anzulegen (2 Habitate mit Steinschüttungen, Baumstämmen, Holzstapeln, Sandlinsen). Für die Steinschüttungen ist nährstoffarmes unsortiertes Material zu verwenden (Steindurchmesser 5-25 cm, vereinzelt große Steine oder dickere Aststücke um Hohlräume zu schaffen). Die beiden Ersatzhabitate (Steinschüttungen, Baumstämmen, Holzstapeln, Sandlinsen) sollen die Abmaße von ca. 4 x 1,5 m haben. Die Anlage der Habitatelemente soll nur mit gebietsheimischem Material erfolgen. Der Durchführungszeitraum sollte so erfolgen, dass die Ersatzhabitate spätestens ab Februar vor dem geplanten Eingriffszeitraum fertig gestellt sind. Die Maßnahmenfläche ist extensiv zu pflegen. Die Pflege der Fläche (2-malige Mahd im Mai und September mit Abfuhr des Mähgutes, Freihalten von Gehölzaufwuchs) ist sicherzustellen. Die Mahd erfolgt naturverträglich mit Doppelmesser oder Balkenmäher, die Schnitthöhe beträgt 10 – 12 cm. Im Jahr der Umsiedlung soll die Fläche ab Mai zumindest auf der Hälfte der Fläche ungemäht bleiben (ausreichend Nahrung), in den darauf folgenden Jahren erfolgt in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung je nach Vegetationsaufkommen eine Mahd in 1-3 jährigem Abstand (ggf. Rotation von Flächen). Eventuell häufigere Mahdtermine sind witterungsbedingt anzupassen. Zur Umsetzung und Kontrolle der erforderlichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung einzusetzen. (vgl. SaP ENDL 2024, S. 35f)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücksflächen § 9 LBO / § 74 (1) Nr. 1+Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein. Sie sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) und der in den Hinweisen dargestellten Artenverwendungsliste anzulegen und sollen insektenfreundlich gestaltet werden. Sie sind dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Schotterungen sind nicht zulässig.

Das natürliche Gelände soll nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Wasserdurchlässige Beläge tragen zur Grundwasserneubildung bei. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind.

2 Dachbegrünung (§ 74 (1) LBO)

Zur Minderung der Fernwirkung und zur Wasserrückhaltung sind die Dächer mit einer Dachneigung von 0°-10° auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen dauerhaft zu 70% extensiv zu begrünen.

3 Einfriedungen (§ 74 (1) LBO)

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken- und Strauchpflanzungen mit heimischen Arten (s. Liste C 4), bzw. als blickoffener Zaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig, sofern diese für Kleintiere durchlässig gestaltet sind (Abstand vom Boden mind. 10 cm oder unterbrochen).

C HINWEISE

1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung). s. auch Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis ‚Bodenschutz bei Baumaßnahmen‘.

2 Lichteinwirkungen / Lichtimmissionen

Das von Außenbeleuchtungen an Straßen und Gebäuden oder Leuchtreklamen ausgehende Licht kann zu erheblichen Belästigungen bzw. schädlichen Wirkungen für die Umgebung führen. Licht ist auch je nach Art und Ausmaß gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz ein eine schädliche Umwelteinwirkung.

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten, werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Besonders an Ortsrandlagen ist eine tierfreundliche /insektenverträgliche Beleuchtung von großer Bedeutung.

Die negativen Wirkungen auf Tiere können z.B. minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70 °)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln nach neuestem Stand der Technik und mit möglichst großer Wellenlänge
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

Außenbeleuchtungen, besonders zur Landschaft zugewandten Seite, sind in ihrer Abstrahlung auf das zur Aufrechterhaltung der Sicherheit notwendige Maß zu beschränken.

3 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern hat durch die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert

(Retention) und die Abflussspitzen werden gedämpft. Abhängig von Substratbeschaffenheit und Aufbaustärke kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw. zeitverzögert abgegeben werden. Auch auf das Lokalklima und das Landschaftsbild haben Dachbegrünungen einen positiven Effekt. Begrünte Dächer können zur Minderung von Überwärmungseffekten im Siedlungsbereich beitragen. Durch die Verdunstungseffekte wirken Dachbegrünungen temperatur- und feuchtigkeitsregulierend aus, binden Stäube und andere Luftschadstoffe.

4 Standortgerechte Gehölze

Stadt- bzw. Straßenbäume leben in einem künstlichen Umfeld. Die Bäume haben in den Baumbeten mit einem eingeschränkten Wurzelwachstum, Bodenverdichtungen, Trockenstress und hohe Temperaturen durch Rückstrahlungen von Gebäuden und versiegelten Flächen mit zahlreichen Stressfaktoren zu kämpfen. Sie sind Schadstoffemissionen, Urin- und Salzbelastungen sowie häufig mechanischen Beschädigungen ausgesetzt. Sie leiden zunehmend unter den Auswirkungen des Klimawandels wie Trockenschäden, Schädlingen und Krankheiten. Dies macht neue klimaverträgliche und widerstandsfähige Arten und Sorten, besonders in Gewerbegebieten mit hohem Versiegelungsgrad und dadurch hoher Wärmerückstrahlung, erforderlich. Heimische Arten, die natürlicherweise in der freien Landschaft vorkommen, sind den Umweltbedingungen an diesen Standorten häufig nicht mehr gewachsen. Sogenannte Exoten kommen häufig besser zurecht. Bäume übernehmen vielfältige wichtige Aufgaben im Siedlungsbereich. Um eine möglichst dauerhafte und gesunde Baumpflanzung zu erreichen, muss daher innerhalb des Siedlungsgefüges eine **standortgerechte** Pflanzung Ziel sein.

5 Artenschutz

Die Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich sicherzustellen. Der Erfolg der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch ein umfangreiches Monitoring über den Zeitraum von 5 Jahren in den Maßnahmengebieten zu dokumentieren.

Schreibaum 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

Genauere Beschreibung s. Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

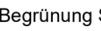
Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot

 Einzelbäume

 Straßenbaum

 Begrünung Stellplatzflächen - ohne zeichnerische Darstellung

 Flächen zum Anpflanzen

 Westlicher Gebietsrand

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutzrechtliche Maßnahmen gem. § 1a BauGB und § 44 BNatSchG

 CEF1 Artenschutzrechtl. funktionserh. Maßnahme - Neuanlage einer niedrigen Feldhecke

 CEF2 Artenschutzrechtl. funktionserh. Maßnahme - Neuanlage einer Staudenflur (außerhalb des Geltungsbereiches)

 CEF3 Artenschutzrechtl. funktionserh. Maßnahme - Neuanlage Ersatzhabitate Zauneidechse

 V1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme - Festlegung von Rodungszeiten

 V2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme - Schutz der Gehölzbereiche

 V3A V3B Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme - Händische Absammlung der Zauneidechse

Sonstiges / Nachrichtliche Übernahme

 Geltungsbereich

 Baugrenze (s. Bebauungsplan)

 Öffentliche Verkehrsfläche



Kartengrundlage: ALK und FDOP Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg 2016/ 2017;

Projekt
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
'Schreibaum 1. Änderung'

Auftraggeber
Stadt Weinstadt
Poststraße 17, 71384 Weinstadt

Grünordnung

friedemann.
Planungsgruppe
Landschaftsarchitektur
+ Ökologie

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt
Claude-Dornier-Straße 4
73760 Ostfildern
T 0711 / 401 88 834 F 401 88 390
info@tf-landschaft.de
www.tf-landschaft.de

Planstand / geändert

23.03.2023
30.06.2023 GB
11.10.2023
23.10.2023
Entwurf
04.04.2024 GB
08.05.2024



N

Bearbeiter	Plan - Nr.	Datum	Original - Plangröße	Original - Maßstab
S. Martin	799.05.01	31.03.2021	DIN A2	M 1: 500