

# **Gemeinde Weissach im Tal**

OT Unterweissach

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Welzheimer Straße West – 1. Änderung"**

Ermittlung der Umweltbelange  
Inkl. Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Stand: 16.12.2021

**roosplan**   
Stadt- und Landschaftsplanung

Adenauerplatz 4  
71522 Backnang  
Tel.: 07191 - 9619190  
Fax: 07191 - 9619184  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla  
Dr. Miriam Pfäffle, Dipl.-Biol.  
Heike Layer, M. Sc. Biologie

Projektnummer: 20.126

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Hintergrund ..... 1</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung..... 1</b>
2.1	Umfeld und Schutzgebiete ..... 1
2.2	Habitatstrukturen..... 2
<b>3</b>	<b>Schutzgüter..... 3</b>
3.1	Schutzgut Boden ..... 3
3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere ..... 5
3.3	Artenschutz..... 9
3.4	Schutzgut Wasser ..... 11
3.5	Schutzgut Luft und Klima..... 11
3.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ..... 12
3.7	Schutzgut Fläche ..... 12
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung ..... 13</b>

## **1 Hintergrund**

Die Gemeinde Weissach im Tal plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Welzheimer Straße West – 1. Änderung“ am südlichen Ortsrand von Unterweissach. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zur Fuchsklinge“ und „Welzheimer Straße West“ dient zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts, um auf die verstärkte Nachfrage der angrenzenden neuen Wohnbebauung zu reagieren, einen barrierearmen Einkauf zu ermöglichen und die vorhandenen Verkaufsflächen zu entzerren. Es handelt sich dabei um den einzigen Vollversorger am Ort, der die Grundversorgung der gesamten Gemeinde sicherstellt. Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zur Fuchsklinge“, rechtskräftig seit dem 29.08.2019 und „Welzheimer Straße West“ rechtsverbindlich seit 2004.

Durch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Stattdessen ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Für dieses Bebauungsplanverfahren ist für Beeinträchtigungen der Umweltbelange gem. § 1a BauGB kein Ausgleich erforderlich, da das Vorhaben hier bereits prinzipiell als zulässig angesehen wird. Das Vermeidungsgebot ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird eine Ermittlung der Umweltbelange für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung, Fläche und „Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter“ durchgeführt.

Um die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft entsprechend zu bewerten, wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere durchgeführt. Hierfür werden die Teilflächen auf Flst.-Nr. 1526/2 betrachtet, da sich auf den Flächen auf den Flst.-Nr. 1477/1 keine Nutzungsänderung ergibt. Die Auswirkungen der Eingriffe auf die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt.

## **2 Gebietsbeschreibung**

### **2.1 Umfeld und Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Weissach im Tal. Es wird von der Welzheimer Straße aus erschlossen und beinhaltet auf Gemarkung Unterweissach die Flst.-Nr. 1477/1 vollständig und das Flst.-Nr. 1526/2 teilweise. Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Ungefähr 20 m südöstlich liegt das nach § 33 Naturschutzgesetz (NatSchG) geschützte Offenlandbiotop „Hecke bei der Seemühle“ (Biotopnummer: 170221198173). Dieses wird durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.



Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebiet, ohne Maßstab (Untersuchungsgebiet = rote Markierung); Kartengrundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

## 2.2 Habitatstrukturen

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8.884 m<sup>2</sup> und ist charakterisiert durch Hecken und Ruderalflächen (Abb. 2 bis 4). Die Hecken bestehen u. a. aus Hainbuche (*Carpinus betula*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Kirsche (*Prunus avium*). Richtung Westen befinden sich zusätzlich vermehrt Ziergehölze auf den Flächen. Die Ruderalvegetation besteht u. a. aus saurem Ampfer (*Rumex acetosa*), Gänsedistel (*Sonchus arvensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Hornklee (*Lotus corniculatus*), Karotte (*Daucus carota*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Kornblume (*Cyanus segetum*), Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Rotklee (*Trifolium pratense*) und Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*).



Abb. 2: Ruderalfläche und Heckenstrukturen entlang des Seemühlenwegs



Abb. 3: Ruderalflächen



Abb. 4: Ruderalflächen und Ziergehölze

### 3 Schutzgüter

#### 3.1 Schutzgut Boden

Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) für diesen Bereich angenommenen Schätzung der Bodenfunktionen für landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Planbereich tritt die bodenkundliche Einheit Parabraunerde und erodierte Parabraunerde aus lösslehmhaltigen, sandig-lehmigen Fließerden (f31) auf (Abb. 5). Für die Bodenfunktionen ergeben sich folgende Werte:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,5
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2,0
- Filter und Puffer für Schadstoffe: 3,0
- Gesamtbewertung: 2,5 (mittel bis hoch)

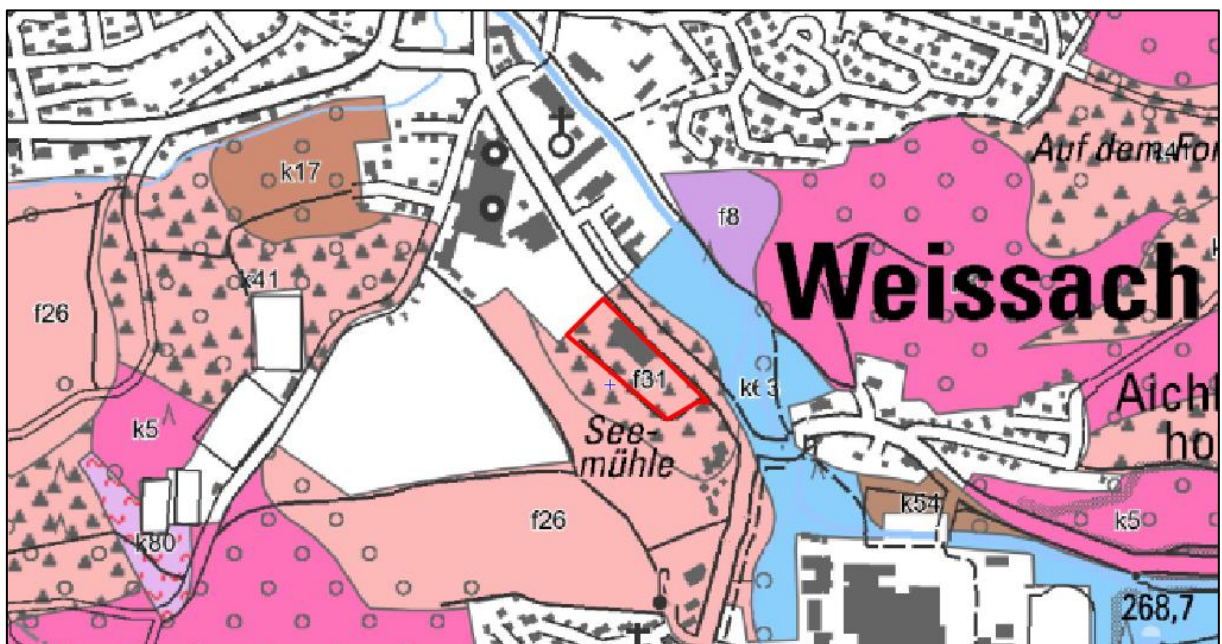


Abb. 5: Bodenkundliche Einheiten innerhalb des Geltungsbereichs (rote Markierung), weiß: anthropogen überformte Böden des Siedlungsbereichs, Kartengrundlage: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2021), Kartenviewer, URL: <https://maps.lgrb-bw.de/>

Natürlich anstehende Böden sind grundsätzlich ein wertvolles Schutzgut, da diese im Rahmen der Bodenentstehung (Pedogenese) über lange Zeiträume im Zuge komplexer biochemischer und physikalischer Prozesse entstanden sind und wichtige Funktionen im Wasser-, Nährstoff- und Klimahaushalt erfüllen. Strukturveränderungen von Böden durch Versiegelung, Verlagerung und Abtragung führen zum teilweisen oder sogar vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere durch Beeinträchtigung oder Zerstörung des humusreichen Oberbodens. Die Bodenerosionsgefahr durch Wasser kann in einzelnen Bereichen als hoch bewertet werden<sup>1</sup>. Da durch das geplante Vorhaben anthropogen überformte Böden betroffen sind, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als gering einzustufen. Im Folgenden wird das Plangebiet anhand der bodenkundlichen Einheiten charakterisiert und im Hinblick auf die einzelnen Bodenfunktionen nach der Arbeitshilfe " Bodenschutz 24" bewertet.

Für den Bestand werden die Ergebnisse der Bilanzierung aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Zur Fuchsklinge“ herangezogen.<sup>2</sup> Alle Böden innerhalb des Plangebiets sind durch die Erschließung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zur Fuchsklinge“ aufgrund von Aufschüttungen und Verdichtung bereits stark anthropogen überformt. Die unversiegelten Böden weisen nur noch in beschränktem Umfang die natürlichen Bodenfunktionen auf und werden entsprechend niedrig bewertet. Mit der Änderung erfolgen zusätzliche, großflächige Versiegelungen.

**Tab. 1: Bewertung für das Schutzgut Boden – Bestand vs. Planung**

Erläuterungen: nB - natürliche Bodenfruchtbarkeit, AiW - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP - Filter und Puffer für Schadstoffe, WS - Wertstufe, ÖP – Ökopunkte  
 B - Bestand  
 P - Planung

Bewertungsklassen: 0 - keine, 1 - gering, 2- mittel, 3 - hoch, 4 - sehr hoch  
 \* Die Umrechnung der Wertstufen (WS) von Böden in Ökopunkte pro m<sup>2</sup> erfolgt durch Multiplikation der Wertstufen mit dem Faktor 4.

<sup>1</sup> Bewertung nach Bebauungsplan „Zur Fuchsklinge“ (Stand: 17.05.2018)

Boden- kundliche Einheit	Nutzung		Fläche [F] m <sup>2</sup>	Bewertung der Bodenfunktion				Ökopunkte	
				nB	AiW	FP	WS	ÖP*/m <sup>2</sup>	ÖP gesamt
f31	öffentliche Grünfläche	B <sup>1</sup>	1.902	2,50	2,00	3,00	<b>2,50</b>	4	-19.020
	Bebauter Flächenanteil nach GRZ	P	1.522	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	4	0
	Unbebauter Flächenanteil nach GRZ	P	380	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>	4	1.520
<b>Summe B/P</b>									<b>-17.500</b>

Bei Gegenüberstellung von Bestand und Planung entsteht in der Bilanz ein **Defizit von 17.500 Ökopunkten** (vgl. Tab. 1). Das durch den Eingriff in das Schutzgut Boden entstehende Kompensationsdefizit kann im Untersuchungsgebiet nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden. Die Kompensation erfolgt schutzgutübergreifend in der Gesamtbilanz mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere. **Generell kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als mittel eingestuft werden.**

<sup>1</sup> LGRB, Bodenerosionsgefährdung durch Wasser.

<sup>2</sup> roosplan (17.05.2018): Bebauungsplan „Zur Fuchsklinge“, Textteil mit Begründung und Umweltbericht.

### 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Nach § 22 Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) in Verbindung mit § 21 BNatSchG haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Im Rahmen des Fachplans zum landesweiten Biotopverbund gilt es primär, vorhandene Kernflächen und Kernräume zu sichern und weiter zu entwickeln. Suchräume bilden die übergeordnete Raumkulisse, in der Verbindungsflächen und -elemente gesichert, optimiert oder ggf. neu entwickelt werden sollen, um die Verbundraumfunktionen zu stärken. Nach dem aktualisierten Fachplan Landesweiter Biotopverbund mit dem Stand von 2020 befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb des Biotopverbunds.

Gegen Überbauung/Zerstörung sind generell alle Biotope hoch empfindlich. In der Regel sind hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig, u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln. Durch die Planung wird in geringwertige Biotope eingegriffen und diese teilweise zerstört.

#### 3.2.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die zu bilanzierenden Flächen sind nach rechtskräftigem Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf der östlichen Teilfläche von Flst.-Nr. 1526/2 sind zudem fünf Einzelbaumpflanzungen als Pflanzgebot festgesetzt worden, welche durch die 1. Änderung in der Planung nicht mehr vorgesehen sind. Für die Einzelbäume im Bestand wird ein Stammdurchmesser von 80 cm angenommen. Zur Berechnung der Ökopunkte für jeden Einzelbaum wird anschließend dessen Biotopwert mit seinem Stammumfang multipliziert. Die Bewertung der Biotoptypen bzgl. des aktuellen Bestands und des zu erwartenden Zustands nach Umsetzung der Planung stellt sich wie folgt dar (Tab. 2).

**Tab. 2: Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet – Bestand (B) vs. Planung (P).**

Erläuterung: Die Ermittlung der Ökopunkte in den einzelnen Bereichen erfolgt über Multiplikation des ermittelten Biotopwerts mit der Fläche, bzw. bei Bäumen mit dem tatsächlichen Stammumfang.

Biotoptyp		Grundwert	Bewertung [Faktor]	Biotopwert	Fläche		Ökopunkte [ÖP]	
Nr.	Bezeichnung				[Stk]	[m <sup>2</sup> ]		
60.50	kleine Grünfläche [alle Untertypen] <b>B</b>	4	1	4		1.902	-7.608	
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen [60.50] <b>B</b>	8	80	640	5		-3.200	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche <b>P</b>	1	1	1		380	380	
60.50	kleine Grünfläche [alle Untertypen] <b>P</b>	4	1	4		1.552	6.208	
<b>Summe</b>								<b>-4.220</b>

Nach Fertigstellung der Planung entsteht somit für das Schutzgut Pflanzen und ein Verlust von **4.220 Ökopunkten** (Tab. 4).



**Tab. 3: Gesamtbilanz der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere**

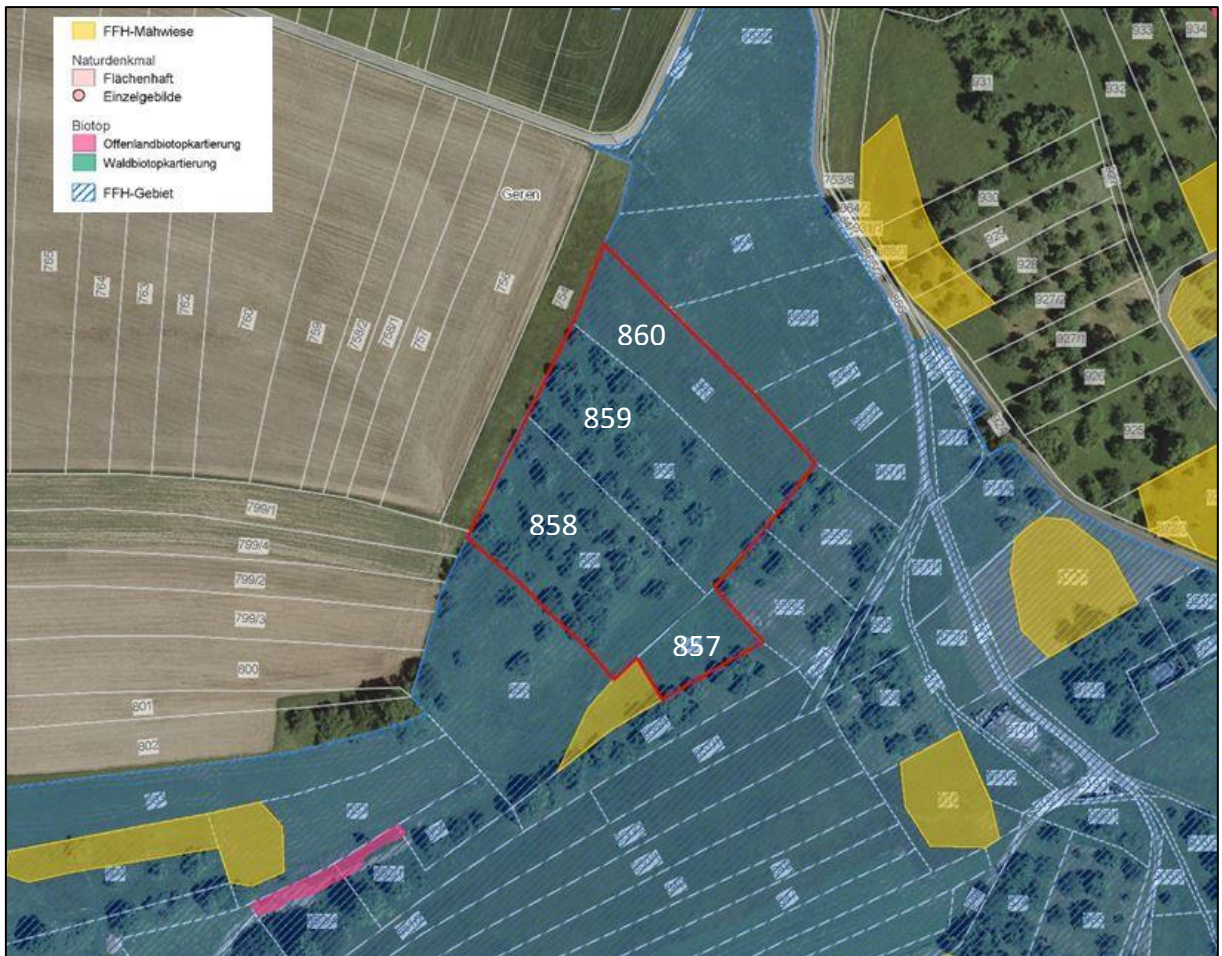
Bewertungssituation	Ökopunkte
Biotopbilanz	-4.220
Bodenbilanz	-17.500
<b>Bilanz nach Planung</b>	<b>-21.720</b>

In der Gesamtbilanz mit den Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere entsteht durch die Umsetzung der Planung ein **Verlust von 21.720 Ökopunkten** (vgl. Tab. 5). Für dieses Defizit sind geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

### 3.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahme für die Schutzgutübergreifende Bilanzierung

Als externe Ausgleichsmaßnahme wird die ökologische Aufwertung von vier Flurstücken auf der Gemarkung Oberweissach (Flst.-Nr. 857, 858, 859, 860) angestrebt. Die Flächengröße beträgt insgesamt rund 7.800 m<sup>2</sup> und liegt vollständig im FFH-Gebiet „Unteres Remstal und Backnanger Bucht“ (Schutzgebiets-Nr. 7121341) (Abb. 6). Unter anderem ist geplant, die artenarmen Fettwiesen durch Extensivierung, d.h. durch eine verringerte Schnittintensität und einer Aushagerung durch Abtransport des Mahdguts, sowie ausbleibender bzw. maßvoller Düngergaben zu Magerwiesen zu entwickeln. In der direkten Umgebung liegen mehrere FFH-Mähwiesen sodass eine Ausbreitung von Diasporen in die Ausgleichsfläche zu erwarten ist. Des Weiteren ist eine Erweiterung des Streuobstbestandes auf Flst.-Nr. 860, eine Erst- und Folgepflege der bestehenden Streuobstbäume auf den Flst.-Nr. 858 und 859, sowie die Anlage einer Tümpelkette zur Schaffung von Amphibienlaichplätzen geplant<sup>3</sup>. Voraussetzung für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist die rechtliche Sicherung der genannten Flurstücke durch die Gemeinde, welche der derzeitige Eigentümer schon zum Verkauf angeboten hat. Für die geplante Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme folgt ein detailliertes Pflege- und Entwicklungskonzept, sowie eine exakte Ermittlung der zu generierenden Ökopunkte.

<sup>3</sup> roosplan (2020): Protokoll # 01 vom 20.11.2020, Weissach im Tal, „Oberweissach – Flst.-Nr. 857, 858, 859, 860 – Vorläufige Einschätzung des Potenzials als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen“



**Abb. 6:** Lage der geplanten Ausgleichsflächen (rote Markierung) im direkten Umfeld, ohne Maßstab; Kartengrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

**Tab. 4: Überschlägige Bilanzierung der Biotoptypen im Planungsgebiet – Bestand vs. Planung**

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Zustandsdokumentation durch Schnellaufnahmen, Geländebegehungen durch das Büro roosplan und der Bewertung nach ÖKVO (LUBW, 2010).

Erläuterung: Die Ermittlung der Ökopunkte in den einzelnen Bereichen erfolgt über Multiplikation des ermittelten Biotopwerts mit der Fläche.

B = Bestand, P = Planung

<sup>1</sup> Abwertung aufgrund von Verrohrung/Befestigung

<sup>2</sup> Abwertung aufgrund artenarmer, lückiger Ausprägung

<sup>3</sup> Abwertung aufgrund geringer Stabilität bzw. Vitalität

<sup>4</sup> Aufwertung durch Entfernung des Verbaus

<sup>5</sup> Zielzustand einer durchschnittlichen artenreichen Magerwiese

<sup>6</sup> Aufwertung aufgrund von Erstpflegemaßnahmen, Bewertung nach Feinmodul

<sup>7</sup> Neupflanzungen auf Flst.-Nr. 860

Biotoptyp Nr.	Bezeichnung		Grund- Bewertung			Biotop- wert	Fläche		Ökopunkte [ÖP]
			wert	[Faktor]			[Stk]	[m <sup>2</sup> ]	
12.61	Entwässerungsgraben	<b>B</b>	13	0,8	<sup>1</sup>	10		100	-1.040
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	<b>B</b>	13	1		13		7.600	-98.800
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	<b>B</b>	19	0,6	<sup>2</sup>	11		100	-1.140
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen [33.41]	<b>B</b>	6	0,5	<sup>3</sup>	3		5.000	-15.000
12.61	Entwässerungsgraben	<b>B</b>	13	1,5	<sup>4</sup>	20		100	1.950
13.20	Tümpel	<b>P</b>	26	1		26		200	5.200
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	<b>P</b>	21	1	<sup>5</sup>	21		7.200	151.200
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	<b>P</b>	19	1		19		300	5.700
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen [33.41]	<b>B</b>	6	1,5	<sup>6</sup>	9		5.000	45.000
45.40b	Streuobstbestand auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen [33.43]	<b>P</b>	2	1	<sup>7</sup>	2		2.000	4.000
<b>Summe</b>									<b>97.070</b>

Bei Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann eine Summe von 97.070 Ökopunkten generiert und dem Ökokonto der Gemeinde Weissach im Tal gutgeschrieben werden. Dabei können Synergien mit den Schutzziele des FFH-Gebiets „Unteres Remstal und Backnanger Bucht“ (Schutzgebiets-Nr. 7121341) erreicht werden, da es bei Umsetzung der Maßnahmen zu einer erheblichen Aufwertung des Habitatpotentials geschützter Arten kommt.

Die Maßnahme wird zu Teilen bereits dem Bebauungsplan „Mittelwiesen“ im Ortsteil Oberweissach zugeschrieben, womit noch insgesamt **85.256 ÖP** der externen Ausgleichsmaßnahme verrechnet werden können. Bei einer Verrechnung des **Ökopunkte-Defizits von 21.720 ÖP** mit dem geplanten, baulichen Eingriff durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Welzheimer Straße West - 1. Änderung“ verbleiben weitere **63.536 ÖP** zur Verrechnung auf dem Ökokonto der Gemeinde Weissach im Tal.

### 3.3 Artenschutz

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde am 24.06.2021 eine Übersichtsbegehung des Geländes durchgeführt. Die Begehung fand statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu erhalten. Außerdem diente sie der Festlegung des Umfangs eventuell notwendiger weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen.

Für Planungen und Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Die Aufgabe besteht entsprechend der gesetzlichen Vorgaben darin, bei Planungen zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-RL, nach europäischem Recht geschützte Vogelarten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV), erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die geplanten Maßnahmen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht<sup>1</sup>. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Es gilt Satz 5 entsprechend: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Diese Arten sind in der Planung z. B. durch Vermeidungs- oder Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das dem Bundesrecht zugehörige Artenschutzrecht unterliegt nicht der kommunalen Abwägung und ist zwingend zu beachten.

#### Vögel:

Alle wildlebenden Vögel sind zur Umsetzung der EU-Vogelschutzrichtlinie gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Das dauerhafte Vorkommen streng geschützter Arten ist aufgrund der Habitatausstattung auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet bietet Habitatstrukturen für Freibrüter und Gebäudebrüter. Dauernester oder Hinweise auf aktuelle bzw. vergangene Bruten in den Bestandsbäumen und Gebüsch wurden nicht festgestellt. Aufgrund des jungen Alters und des damit verbundenen geringen Stammumfangs der Bestandsbäume sind Höhlenstrukturen höchst unwahrscheinlich. Durch die Siedlungslage ist vorwiegend mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Aus diesem Grund können Bodenbrüter ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Gehölze und Ruderalflächen dienen als Nahrungshabitat. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets im Vergleich zu den im weiteren Umfeld auftretenden Gehölz- und Grünlandflächen kann dies als nicht essentiell für lokale Populationen bewertet werden.

**Für die Artengruppe Vögel kann bei entsprechenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Diese umfassen die Rodung von Gehölzen zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Die Rodung der Gehölze sind auf ein Minimum zu reduzieren.**

### Fledermäuse:

Alle Fledermausarten gehören gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten, die im Rahmen der Planung besonders zu beachten sind. Alle heimischen Fledermausarten sind zudem europaweit durch den Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützt. Winterquartiere oder Fortpflanzungsstätten sind im Plangebiet aufgrund des geringen Alters der Gehölze auszuschließen. Sporadisch genutzte Sommerquartiere von Einzeltieren kleiner Arten wie Zwerg- oder Rauhautfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, *Pipistrellus nathusii*) sind in kleineren Rissen oder Spalten des Gehölzbestands generell möglich. Die Ruderalvegetation und Gehölze können als Jagdhabitat dienen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets im Vergleich zu den im weiteren Umfeld auftretenden Gehölz- und Grünlandflächen kann dies als nicht essentiell für lokale Populationen bewertet werden.

**Für die Artengruppe Fledermäuse kann bei entsprechenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Diese umfassen die Rodung von Gehölzen zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen. Die Rodung der Gehölze sind auf ein Minimum zu reduzieren.**

### Reptilien:

Durch die offenen und besonnten Bodenflächen mit Ruderalvegetation bieten die unversiegelten Flächen im Plangebiet derzeit geeignete Habitate für streng geschützte Reptilien wie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Diese Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Zur Fuchsklinge“. Im artenschutzrechtlichen Bericht zum Bebauungsplan „Zur Fuchsklinge“ wurde das dauerhafte Vorkommen von Reptilien aufgrund der großflächigen Ackernutzung ausgeschlossen<sup>4</sup>. Auch in der damals auftretenden Ruderalvegetation wurden trotz intensiver Nachsuche keine streng geschützten Reptilien nachgewiesen. Im Artenschutzbericht zum Bebauungsplan „Rombold“ wurden 2013 auf der „Energiefläche Mittlere Hart“ westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zur Fuchsklinge“ Zauneidechsen nachgewiesen. Aufgrund des Mobilitätsmusters von Zauneidechsen kann allerdings ausgeschlossen werden, dass Individuen dieser lokalen Population während der Erschließung und Bebauung des Gebiets „Zur Fuchsklinge“ und den Teilbereichen in das Plangebiet eingewandert sind.

**Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können für die Artengruppen Reptilien ausgeschlossen werden.**

### Weitere Artengruppen:

Für weitere relevante Artengruppen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

**Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das Vorhaben mit gering bewertet werden. Die Einbindung des Gebiets in die umgebende Landschaft wird vor Ort durch die Kombination von städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen erreicht.**

---

<sup>4</sup> roosplan (2019), Bebauungsplan "Zur Fuchsklinge", Textteil mit Begründung und Umweltbericht

### 3.4 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ungefähr 110 m nordöstlich verläuft jenseits der Welzheimer Straße die Weissach. Diese wird durch den geplanten Eingriff nicht beeinträchtigt.

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit der Verwitterungs-/Umlagerungsbildung. Diese ist, je nach lithologischer Ausbildung, als Porengrundwasserleiter mit meist geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit oder Deckschicht mit stark wechselnder Porendurchlässigkeit und meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit charakterisiert. Die Böden besitzen eine hohe Schutzfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen, da die Filter- und Pufferfunktion gut ausgebildet ist. Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Die unversiegelten Böden sind durch Aufschüttungen und Verdichtung bereits vorbelastet. Die Grundwasserneubildung ist hier bereits beeinträchtigt. Die bereits versiegelten Flächen tragen nicht zur Grundwasserneubildung bei. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen, deren Umfang nicht vermeidbar ist. Durch die Versiegelungen wird das Versickerungs- und Verdunstungspotential der natürlichen Böden unterbrochen. Die Grundwasserneubildung wird dauerhaft reduziert, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. Damit wird der Eingriff in die Grundwasserneubildung minimiert. **Insgesamt kann von einer geringen Beeinträchtigung des Grundwassers ausgegangen werden.**

### 3.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch dauerhafte Inanspruchnahme sind Flächen bzw. Klimatope betroffen, die aus lufthygienischer und lokalklimatischer Sicht eine geringe bis mittlere Wertigkeit besitzen. Die lokal wirksamen Klimatope mit hoher Bedeutung sind die umgebenden Freilandflächen. Durch das Vorhaben entstehen keine zusätzlichen Barrieren, die den bodennahen Luftaustausch behindern und beeinträchtigen.

Das Plangebiet ist bereits entlang der bestehenden Welzheimer Straße durch Luftschadstoffe belastet, so dass durch die Erweiterung des Lebensmittelmarkts keine nennenswerten zusätzliche Belastungen zu erwarten sind, die sich auf die lufthygienische und lokalklimatische Situation negativ auswirken. Erhöhte Schadstoffbelastungen, bedingt durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sind nicht zu erwarten, da angrenzende Freiflächen in der Regel zu einer guten Durchlüftung beitragen und Kfz-Emissionen abtransportieren. Durch den Betrieb des Vorhabens selbst sind keine lufthygienischen Belastungen (Gerüche u.ä.) zu erwarten.

**Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima mit gering bewertet werden.**

### 3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch Ruderalflächen, Gehölze und die Flächen des bestehenden Lebensmittelmarkts charakterisiert und kann insgesamt als gering bis mittel bewertet werden. Eine Erholungseignung ist nicht gegeben. Durch die Kombination von städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Bezüglich der Lärmemissionen liegt ein sehr umfangreiches schalltechnisches Gutachten mit Stand vom 16.02.2018 vor, das auch eine Berechnung der Lärmemissionen des Parkplatzes enthält. Es berücksichtigt auch bereits eine teilweise Erweiterung der Verkaufsfläche und kommt zu dem Schluss, dass diese Emissionen für die benachbarte Bebauung zumutbar sind.

**Insgesamt kann für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen werden.**

### 3.7 Schutzgut Fläche

Fläche ist eine begrenzte Ressource, die starken Nutzungskonkurrenzen ausgesetzt ist. Ausgangspunkt für die Betrachtung des Schutzgutes Fläche ist die kontinuierliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Aus der zunehmenden Flächeninanspruchnahme können negative Folgewirkungen in ökologischer, aber auch in sozialer und ökonomischer Hinsicht resultieren. Unverbaute, nicht versiegelte Flächen sind für nahezu alle Umwelt- und Landschaftsfunktionen unentbehrlich. Für wichtige Bodenfunktionen, klimatische Ausgleichsfunktionen, Grundwasserneubildung, Erholung oder die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Vernetzung sind Freiflächen eine grundlegende Voraussetzung. Die genannten Auswirkungen des Flächenverbrauchs auf Umwelt- und Landschaftsfunktionen wurden in den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung schutzgutbezogen betrachtet. Für das Schutzgut Fläche ist zusätzlich die Betrachtung der Auswirkung der allgemeinen Flächeninanspruchnahme sowie die Auswirkung auf Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. **Eine Beeinträchtigung des Schutzgut Fläche durch das Vorhaben ist nicht gegeben.**

### 3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend liegen die als archäologische Kulturdenkmale ausgewiesene Seemühle (Obere Mühle), das Seehaus und der Seedamm (keine oberirdischen Reste mehr erhalten). Der See wurde in diesem Bereich um 1231 durch die Anlage eines Dammes aufgestaut und bis 1245 eine erste Mühle errichtet. Archäologische Funde und Befunde, die bis in mittelalterliche Zeit zurückreichen können, sind grundsätzlich auch im näheren Umfeld nicht auszuschließen.

## 4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Weissach im Tal plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Welzheimerstraße West – 1. Änderung“ am südlichen Ortsrand von Unterweissach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Um die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft entsprechend zu bewerten wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere durchgeführt. Hierfür wurden lediglich die Teilflächen auf Flst.-Nr. 1526/2 betrachtet, da sich auf dem Flst.-Nr. 1477/1 keine Nutzungsänderung ergibt. Die Auswirkungen der Eingriffe auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung, Fläche und „Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter“ werden verbal-argumentativ behandelt.

Aufgrund der bereits stark anthropogen überformten Flächen innerhalb des Plangebiets, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Erholung sowie Fläche als gering bis mittel zu bewerten. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu vermeiden wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Plangebiet definiert. Für lokale Populationen dieser Artengruppen ist das Plangebiet als nicht essentiell zu bewerten.



# Anhang A.1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – Bestandsplan

