

## TAGESORDNUNGSPUNKT

### **Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

- Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

## BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat nimmt die während der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt, die Abwägung dieser Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen vorzunehmen (die Abwägungsvorschläge ergeben sich aus der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle).
2. Der Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ mit dem Lageplan, dem Textteil und der Begründung in der Fassung vom 18.09.2018 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.09.2018 werden nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.  
(Ziffer 2 und 3 = Anlage 2)
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzungsbeschlüsse öffentlich bekannt zu machen.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten des Verfahrens werden vorerst über das ShV abgerechnet, bis endgültig entschieden ist, ob das Gebiet über eine „Finanzierung außerhalb Haushalts“ oder über den Kämmereihaushalt abgerechnet wird.

## SACHVERHALT

Das Plangebiet wurde gegenüber den ersten Planungen verkleinert. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplans „Lachental- Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gebilligt und beschlossen, die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.12.2016.

Im Zuge dieser Beteiligung gingen die in der Anlage beigefügten Anregungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen liegen dieser Beratungsunterlage bei.

Die Verwaltung schlägt vor, die abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen, die Abwägung entsprechend den Abwägungsvorschlägen (vgl. Anlage 1) vorzunehmen.

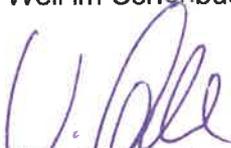
Im Rahmen der erneuten Beteiligung forderte die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Böblingen, dass für die Sicherung der im Umweltbericht vom 18.09.2018 (Anlage 3) genannten drei Ausgleichsmaßnahmen

- Anlage des Greifvogelpfades
- Sanierung des Schaichhofsees
- Das Restdefizit wird über die eingebuchten Waldrefugien /Alt- und Totholzkonzeption kompensiert

außerhalb des Plangebiets ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist. Da dieser zum Zeitpunkt der Erstellung der Gemeinderatsvorlage noch nicht vorlag, konnte der Beschlussvorschlag zur positiven Kenntnisnahme des Städtebaulichen Vertrags in dieser Vorlage noch nicht aufgenommen werden. Dieser wird dem Gremium in der Sitzung vom 18.09.2018 als Tischvorlage nachgereicht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sollen entsprechend der Beschlussempfehlung als Satzung beschlossen werden. Die Satzungsbeschlüsse sollen öffentlich bekanntgemacht werden.

Weil im Schönbuch, 15.08.2018



Wolfgang Lahl  
Bürgermeister



Kathrin Böhringer  
Kämmerin



Tobias Ehmann  
Ortsbaumeister



Renate Binder  
Ortsbauamt

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag</b>
1.	<p><b>Landratsamt Böblingen</b> (Schreiben vom 23.01.2017)</p>	<p>Der geplante Geltungsbereich liegt westlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Lachental“, südlich verläuft die Grenze in Verlängerung der Ernst-Abbe-Straße, westlich befindet sich die Dauerkleingartenanlage „Schaichhof“ und nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Am südwestlichen Rand befindet sich das Naturdenkmal „Mostbirnbaum-Bettlen“. Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich und wird nahezu vollständig ackerbaulich genutzt, umfasst ca. 4,4 ha und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den südlichen Bereich entlang der Arthur-Hecker-Straße stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar, die von der Planung unberührt bleibt. Somit sind auch die Feuchtwiesenbereiche entlang des Seitenbachgrabens von der Überplanung ausgenommen, die für den Biotopverbund (mittleres Grünland, Feucht- und Nassgrünland) von hoher Bedeutung sind.</p> <p><b><u>Baurecht</u></b></p> <p><u>Zeichnerischer Teil</u> Ausweisung der Stellplätze für die Kleingartenanlage in der öffentlichen Grünfläche: Eine Ausweisung von Stellplätzen in öffentlicher Grünfläche ist widersprüchlich, da diese Fläche bei einer Nutzung für Stellplätze befestigt und anderweitig genutzt wird, als die Festsetzung vorgibt.</p> <p>Die Erschließung von hinten liegenden Grundstücken (z. B. am östlichen Rand zwischen den beiden Erschließungsstraßen) sollte frühzeitig gesichert werden (durch Baulast oder Erschließungsstraße).</p> <p>Die Gemarkungsgrenze zwischen den Gemeinden Holzgerlingen und Weil im Schönbuch ist in den zeichnerischen Teil aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Nicht abwägungsrelevant, da lediglich Beschreibung des Vorhabens.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellplätze sollen ausschließlich der Kleingartenanlage als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung stehen und werden daher nicht befestigt hergestellt. Eine Ausweisung in öffentlicher Grünfläche scheint in diesem Fall verträglich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gemarkungsgrenze wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Die Anrengung findet Beachtung.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Textteil</u> Ziffer I 2. Höhe der baulichen Anlagen: Die Überschreitung der Gebäudehöhe für technische Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung ist bzgl. der Fläche und der Höhe der Überschreitung mit Maßangaben zu beschränken.</p> <p>Ziffer I 8. Leitungsrecht: Die Beschränkung der Gebäudehöhe bzw. der Abstand zur Leitung ist im Textteil festzusetzen. Gegebenenfalls sind weitere Anforderungen, die sich aus dem Leitungsrecht ergeben, im Textteil anzugeben.</p> <p>Ziffer II 3. und 4. Stützbauwerke und Aufschüttungen: Der Begriff Stützbauwerke sollte analog der LBO in Stützmauern geändert werden.</p> <p>Die maximale Höhe für Stützmauern und Aufschüttungen außerhalb des Bau-fensters sowie entlang der privaten Grundstücksgrenzen sollte auf maximal 1,20 m beschränkt werden. Ansonsten könnte es teilweise zu Höhenunterschieden von bis zu 4 m zwischen den Grundstücken kommen, was städtebaulich und unter nachbarrechtlichen Aspekten vermieden werden sollte.</p> <p><u>Sonstiges</u> Wir schlagen vor, eine Festsetzung zu Nebenanlagen und Lagerplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Klimaschutz</u> Wir weisen darauf hin, dass am 30.07.2011 das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten ist.</p>	<p>„Technische Aufbauten“ und „Anlagen zur Energiegewinnung“ sind relativ eng definiert und lassen eine Unverhältnismäßigkeit nicht erwarten. Die Anregung wird daher nicht aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung zur Gebäudehöhe orientiert sich bereits am erforderlichen Abstand zur Freileitung. Zusätzlich wird ein Hinweis mit den weiteren Anforderungen, die sich aus dem Leitungsrecht ergeben aufgenommen. Die Anregung findet Beachtung.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung zur maximalen Höhe für Stützmauern und Aufschüttungen orientiert sich an der vorhandenen Topographie des Plangebiets. Damit die Gewerbebauplätze sinnvoll genutzt werden können sind in Ausnahmefällen Stützmauern von bis zu 2 m Höhe erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen, da die Gemeinde die Gewerbetreibenden nicht zu sehr einschränken möchte. Eine Beschränkung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke ist bereits durch die Festsetzung der GRZ gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Mit dieser Gesetzesnovelle ist der Klimaschutz zu einem Planungsleitsatz (Aufgabe der Bauleitplanung) und damit abwägungsrelevant geworden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist daher sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.</p> <p>Wir bitten daher diesen Belang im Rahmen des Verfahrens mit der entsprechenden Gewichtung zu berücksichtigen.</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b></p> <p>In unserer vorangegangenen Stellungnahme wurde empfohlen, zum Schutz der westlich angrenzenden Dauerkleingartenanlage ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Wie bereits dargelegt, weist eine Dauerkleingartenanlage kein Schutzbedürfnis gegen gewerblichen Lärm im Sinne der TA Lärm aus. Da eine solche Kleingartenanlage aber per Definition auch der Erholung dient, kann ein grundsätzliches Schutzbedürfnis nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wir regen daher nochmals an zu überprüfen, ob in den westlichen Bereichen nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.</p> <p>Darüberhinausgehende Anmerkungen oder Bedenken bestehen unsererseits nicht.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde und des Kreisnaturschutzbeauftragten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan, da sich dieser aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und sich im Umfeld der Fläche bereits Gewerbeflächen befinden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden sämtliche unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt. Darunter fällt auch der Klimaschutz. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan enthält hierzu eine Abhandlung.</p> <p>Die Gemeinde Weil im Schönbuch hat nur noch wenige Flächen für Gewerbe zur Verfügung und möchte diese möglichst ohne Einschränkungen zur Verfügung stellen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Dauerkleingartenanlage wird nicht gesehen. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu einem ersten Entwurf des Bebauungsplanes wurde bereits im Januar 2015 von der unteren Naturschutzbehörde eine Stellungnahme abgegeben. Diese enthält die Empfehlung, dass grundsätzlich der Seitenbach im Zuge der Planung naturnah umgestaltet (z. B. Abflachung der Ufer, punktuelle Bepflanzung) werden sollte.</li> <li>• Der nun vorgelegte Umweltbericht vom 15.11.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden, wenn Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Allerdings weist die „Tierökologische Voruntersuchung zum Bebauungsplan“ vom 02.10.2014 in der Artenliste der festgestellten Arten auf die Feldlerche als Brutvogel hin. Entsprechenden Maßnahmen zur Kompensation des möglichen Verlustes von Feldlerchenrevieren sind in dem Umweltbericht zu erläutern.</li> <li>• Für die vom Eingriff betroffenen Schutzgüter Boden sowie Arten- und Biotopschutz wurde der Kompensationsbedarf in Ökopunkten laut Ökokontoverordnung BW ermittelt. Laut Umweltbericht können die Maßnahmen zur Kompensation nur planextern ausgeglichen werden. Allerdings sind die darin genannten drei Ausgleichsmaßnahmen nicht detailliert dargestellt.</li> <li>• Aus den mittlerweile vorliegenden Unterlagen zum Ökokonto der Gemeinde Weil im Schönbuch geht hervor, dass der Greifvogelpfad mit 60.000 Ökopunkten bewertet wird. Im Umweltbericht „Maßnahmenempfehlung zur planexternen Kompensation“ sind allerdings nur 15.000 Ökopunkte angegeben.</li> <li>• Weiterhin ist in den Ökokonto-Unterlagen in der Maßnahme „Gewässerrenaturierung Schaich“ der Satz „Unrat und z. T. wilder Verbau durch Anwohner“ zu streichen, da diese als Aufgabe der Gemeinde zur Gewässerunterhaltung zu rechnen sind. Entsprechend ist der Bewertung dieser Maßnahme in der Bilanzierung nach unten zu korrigieren.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme. Nachdem der Seitenbach nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, kann eine naturnahe Umgestaltung nicht mehr auf dieser Grundlage vorgesehen werden.</p> <p>Drei Feldlerchenreviere befanden sich nördlich des Plangebiets in einem Abstand von mindestens 60 m zum angrenzenden Feldweg. Dazwischen lag ein nicht als Brutrevier nutzbarer Streifen mit Energiepflanzen-Anbau. Eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden. Für das westlich gelegene Brutrevier entstehen ebenfalls keine zusätzlichen dauerhaften Beeinträchtigungen. Maßnahmen zur Kompensation des möglichen Verlusts von Feldlerchenrevieren sind daher nicht vorgesehen. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Eingriffe werden durch Maßnahmen aus dem Ökokonto ausgeglichen. Sie sind dort detailliert beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen sind mit dem Landratsamt abgestimmt, das Ökokonto liegt dort. Die Maßnahmenbeschreibungen werden dem Umweltbericht als Anlage angefügt.</p> <p>Kenntnisnahme. Zu diesem Zeitpunkt war nur eine anteilige Verwendung geplant. Die Maßnahme wird nun als Ganzes verwendet und die Zahl wird im Umweltbericht korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Maßnahme wird nicht mehr zur Kompensation herangezogen. Stattdessen wird die Maßnahme „Sanierung des Schaichhofsees“ mit 38.733 ÖP verwendet. Die Bewertung der Maßnahme wird entsprechend korri-</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die im Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.09.2016 zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote (in der Satzung unter 9. „Grünordernische Festsetzungen“ aufgeführt) sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (entsprechend der Pflanzlisten) umzusetzen.</li> <li>• Die gesetzlichen Anforderungen an die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des durchgeführten Bebauungsplans, bzw. der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht ausreichend darzulegen. Insbesondere sollte das Monitoring der festgesetzten Pflanzgebotsflächen und der Maßnahmen aus dem Ökokonto sowie der ggf. anzulegenden Lerchenfenster in einem bestimmten Turnus wiederholt werden, um zu überprüfen, ob das Kompensationsziel erreicht wurde. Die Durchführung der Maßnahmen sowie die Überwachung ihrer Funktionsfähigkeit sind von der Gemeinde zu erbringen.</li> <li>• Für die Sicherung der genannten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt als untere Naturschutzbehörde abzuschließen. Die Flächen auf denen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollen, müssen für diesen Zweck auch dauerhaft zur Verfügung stehen.</li> </ul> <p>Seitens des Naturschutzes kann unter Berücksichtigung der o. g. Punkte eine Zustimmung zu dem vorgelegten Entwurf Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ in Aussicht gestellt werden. Eine endgültige Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn eine abgeänderte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die im Umweltbericht zu verankernden Aussagen zum möglichen Verlust von Feldlerchenrevieren sowie zum Monitoring detailliert dargestellt wurden.</p> <p><b><u>Landwirtschaft</u></b></p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken, da ca. 4,4 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche der Produktion entzogen wird.</p>	<p>giert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird aufgenommen und im Umweltbericht berücksichtigt. Lerchenfenster werden aufgrund der fehlenden Betroffenheit nicht angelegt.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Vertrag wird noch vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Landratsamt geschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>In der schriftlichen Ausarbeitung zum Bebauungsplan unter Punkt VII. „Voraussetzliche Auswirkungen“ wurde die Flächenbilanzkarte dargestellt. Des Weiteren werden im Umweltbericht unter der Rubrik „Lärm und Schadstoffe – Vorbelastungen - Landwirtschaft“ weitere landwirtschaftliche Merkmale erläutert, wie die Anzahl der Bodenpunkte und die Wirtschaftsfunktionskarte. Hierzu möchten wir darauf hinweisen, dass eine fachgerechte Bewirtschaftung nach der „Guten fachlichen Praxis“ Bodenerosion und Bodenverdichtungen minimiert. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel werden bedarfsgerecht angewendet, um somit die Vorbelastungen durch etwaige Rückstände ebenfalls zu minimieren.</p> <p>Unter der Rubrik „Schutzgut Mensch – Landwirtschaft“ werden weitere landwirtschaftliche Belange dargestellt. Hier wird darauf hingewiesen, dass der Konkurrenzdruck zwischen den Landwirten durch weitere Siedlungstätigkeiten verstärkt wird und außerdem keine konkrete Existenzgefährdung durch den Entzug von landwirtschaftlichen Produktionsflächen vorliegt. Somit wurde, unter verschiedenen Gesichtspunkten, die landwirtschaftliche Betroffenheit ausreichend dargestellt.</p> <p>Die jetzige Planung ist rund 1,8 ha kleiner als der erste Entwurf. Der südliche Teil, welcher hauptsächlich aus Grünland besteht, wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Das Grünland bleibt der landwirtschaftlichen Produktion erhalten.</p> <p>In den mitgelieferten Unterlagen sind die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgelistet. Allerdings ist nicht zu erkennen, wo diese verwirklicht werden sollen, oder bereits verwirklicht wurden. Konkret geht es um die Lebensraumoptimierung für den Kammmolch und die Gewässersanierung. Der Greifvogelpfad wurde laut Unterlagen bereits umgesetzt. Allerdings ist auch hierbei nicht zu erkennen, wo sich diese Maßnahme befindet.</p> <p>Um Fehler beim Abwägungsprozess zu verhindern, müssen die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen eindeutig beschrieben und auch dargestellt werden. Eine abschließende Beurteilung der landwirtschaftlichen Betroffenheit ist deshalb nicht möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto wird dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.</p> <p>s.o.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p><u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Die Entwässerungskonzeption ist frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - abzustimmen.</p> <p>Bei der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Ober-/Unterliegern kommt (Unter-/Umspülung).</p> <p>Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.</p> <p>Für die Niederschlagswasserableitung sind soweit möglich offene und naturnah gestaltete Gräben anzulegen.</p> <p>Damit künftige Starkregenereignisse nicht zur Überlastung der Entwässerungsanlagen führen, ist im Rahmen der Erschließung durch geeignete Maßnahmen für eine schadlose Ableitung der zusätzlichen Extremwassermengen zu sorgen (z. B. Einfassen der Straßen durch Hochborde mit breitflächiger Ableitung in angrenzende Außengebiete, u. a.).</p> <p>Die Entwässerung der PKW-Parkbereiche und deren Zufahrten haben nach Möglichkeit dezentral zu erfolgen. Ggf. sind entsprechende Regenwasserbehandlungsanlagen vorzusehen (siehe Bewertungsverfahren „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW). Diese Flächen sind durch geeignete Mittel von den Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen oder Hofflächen abzugrenzen.</p> <p>Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen/Hofflächen sind grundsätzlich</p>	<p>Kenntnisnahme. Die beauftragten Fachplaner befinden sich bereits in enger Abstimmung mit dem Fachamt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Sobald die Entwässerungssystematik abgestimmt ist, wird das Wasserrechtsverfahren beantragt.</p> <p>Die Gemeinde ist bestrebt, die Ableitung von Oberflächenwasser offen vorzunehmen, allerdings steht dies teilweise im Widerspruch zu einem Gewerbegebiet.</p> <p>Kenntnisnahme. Dieser Vorschlag hat weitreichende Konsequenzen für die Erschließungsplanung, wird aber wo möglich umgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die gewerblichen Grundstücke ohnehin ab einer gewissen Größe Überflutungsnachweise zu führen sind. Diese können jedoch nur außerhalb des Bebauungsplanverfahrens am konkreten Objekt erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>Vor Einleitung des von Verkehrsflächen stammenden Niederschlagswassers ist durch geeignete Maßnahmen der Rückhalt von abschwemmbaren und aufschwimmenden Stoffen (Schlämme, Öle, Benzin) sicherzustellen.</p> <p>Um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren sind Dächer mit einer Neigung bis 15° mindestens extensiv zu begrünen (min. 10 - 15 cm Substratstärke), nach Möglichkeit in Teilen auch intensiv (Mindestsubstratstärke 35 cm). Dies hat die Vorteile, dass das Substrat einen Teil des Regenwassers speichert/zurückhält (Retention), die Vegetation nimmt einen weiteren Teil des Wassers auf und zusätzlich wird die Verdunstung gefördert, was wiederum einen positiven Effekt auf das Kleinklima (sowohl Stadt als auch Gebäude) hat. Des Weiteren fördert eine Dachbegrünung die städtische Biodiversität. Gründächer sind daher auf den Niederschlagswasserabfluss für extensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von <math>\psi=0,5</math> und intensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von <math>\psi=0,3</math> anrechenbar. Eine entsprechende Regelung ist in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen mit zwangsenteertem Teilvolumen 1,5 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen pro 100 m<sup>2</sup> Au aber mindestens 3 m<sup>3</sup>, u. a.) zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.</p> <p>Für Dachbegrünungen ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Fotovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Bei der Erschließungsplanung wurde dies berücksichtigt und im Antrag zum Wasserrechtsverfahren nachgewiesen.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Die Gemeinde verzichtet bewusst auf die Festsetzungen von Gründächern, da aus der Erfahrung aus anderen Gebieten immer wieder begründete Befreiungen die Folge waren. Insofern geht die Gemeinde den offenen und ehrlichen Weg und setzt die Dachbegrünung nicht fest. Der Gemeinde ist bewusst, dass dadurch die Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs nicht genutzt werden und stattdessen anderweitige Maßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Kenntnisnahme (nicht bebauungsplanrelevant), betrifft die konkrete Objektplanung.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Bodenschutz</u></p> <p><b>Oberbodenumlagerung - Ausgleichsmaßnahme</b></p> <p>Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme „Umlagerung von humosem Oberboden auf aufwertungswürdige ackerbaulich genutzte Böden“ wird befürwortet. Es ist zwingend erforderlich, die Maßnahme von der Planung bis zur Fertigstellung in Begleitung einer fachkundigen <b>bodenkundlichen Baubegleitung (BBB)</b> vorzunehmen. Die Auswahl der geeigneten Auffüllflächen und die Vorgehensweise sind frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - abzustimmen und ggf. in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages festzuhalten.</p> <p>Es wird gebeten, die <b>Hinweise im Textteil</b> des Bebauungsplanes folgendermaßen zu ergänzen:</p> <p>Für die Überwachung der Bodenschutzmaßnahmen und einer hochwertigen Verwertung des humosen Bodens ist im Rahmen eines Bodenmanagements eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen. Die beauftragte Person ist dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - frühzeitig zu benennen.</p> <p>Die Böden auf den festgesetzten Flächen für Pflanzgebote und ggf. Retentionsbereiche sind vor baubedingten Beeinträchtigungen wirkungsvoll, z. B. durch Aufstellen eines Bauzaunes, zu schützen.</p> <p>Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist nach seiner Qualität und Eignung getrennt einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Die Verwertung des humosen Bodens ist mit dem Landratsamt frühzeitig vor Baubeginn abzustimmen.</p> <p>Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.</p> <p>Humoser Oberboden ist in seiner anstehenden Mächtigkeit vor Baubeginn abzuschleifen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m)</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Maßnahme des Oberbodenauftrags wird von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) begleitet und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Die Auffüllflächen und die Vorgehensweise werden dabei mit dem Amt für Wasserwirtschaft abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird ergänzt. Die Anregung findet Beachtung.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>verdichtungsfrei zu lagern.</p> <p>Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. Baubedingte Beeinträchtigungen von Böden sind auf das engere Baufeld zu beschränken.</p> <p>Die Böden auf den festgesetzten Flächen für Pflanzgebote und ggf. Retentionsbereiche sind vor baubedingten Beeinträchtigungen wirkungsvoll, z. B. durch Aufstellen eines Bauzaunes, zu schützen.</p> <p>Ggf. eingetretene Verdichtungen im Bereich unversiegelter Flächen sind nach Bauende durch tiefgehende Bodenlockerung bei trockenem Bodenzustand und Ersteinsaat tiefwurzelnder Gründungspflanzen zu beseitigen. Ziel ist die Wiederherstellung des Wasseraufnahmevermögens der Böden.</p> <p><u>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</u></p> <p><u>Wasserschutzgebiet (WSG)</u></p> <p>Ursprünglich lag der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B zum Schutz der Quelfassung der Gemeinde Weil im Schönbuch. Nachdem die Trinkwasserfassung derzeit nicht mehr für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt wird, wurde mit Rechtsverordnung des Landratsamts Böblingen vom 27.11.2003 die Verbote des § 6 zum Schutz der weiteren Schutzzone der Rechtsverordnung in der Fassung vom 07.11.1975 aufgehoben. Die weiteren Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 07.11.1975 bleiben bestehen und sind zu beachten.</p> <p><u>Erforderliche Wasserrechtsverfahren</u></p> <p>Für folgende Maßnahmen ist jeweils rechtzeitig im Voraus ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung des Baugebiets (Eingriff ins Grundwasser)</li> <li>- im Rahmen der Einzelbauvorhaben (vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit, Herstellung der Grundwasserumläufigkeit, Gründungen, etc.)</li> </ul>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Wasserrechtsverfahren werden durchgeführt.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Zu prüfen ist, ob für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen „Gewässersanierung 70 m an der Schaich und am Aischbach wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden müssen. Die Planungen sind daher frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - abzustimmen.</p> <p><u>Umweltbericht – Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung</u></p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme „Gewässersanierung 70 m an der Schaich und am Aischbach wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Allerdings wird angeregt, als Ausgleichsmaßnahme im Nahbereich des Plangebietes den südlich verlaufenden Seitenbach sowie den Bereich des westlichen Wassergrabens ökologisch aufzuwerten, in dem z. B. die angrenzenden Flächen entlang des Seitenbachs in öffentliches Eigentum übergehen und diese aus der Nutzung herausgenommen werden (mind. 10 m Gewässerrandstreifen).</p> <p>Ebenso könnte die Mahd der Flächen nur außerhalb des Gewässerrandstreifens erfolgen oder eine naturnahe Bepflanzung erfolgen. Dies könnte im Rahmen des Ökopunktekontos betrachtet werden. Außerdem denkbar wäre die naturnahe Umgestaltung des Seitenbaches zwischen Schaichhofsee und Plangebiet. Die für diese Maßnahme erforderliche Planung sowie der Bau wären über die Förderrichtlinie Wasserwirtschaft förderfähig, sofern ein Gewässerentwicklungsplan vorhanden ist. Die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes wäre ebenfalls grundsätzlich förderfähig.</p> <p>Ebenso angeregt wird die Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern mit geringer Spannweite, z. B. Bürogebäude, Garagen, Carports, Anbauten. Dadurch wird ein Teil des Regenwassers gespeichert, die Verdunstung wird erhöht, dadurch wird ein positiver Effekt auf das Kleinklima (auch auf die Gebäude) und die Biodiversität wird gefördert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Maßnahme kann nicht durchgeführt werden, da die Flächen nicht zur Verfügung stehen. Zudem würde eine Aufwertung teilweise artenschutzrechtlichen Belangen sowie dem Denkmalschutz widersprechen. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>s.o.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Die Gemeinde verzichtet bewusst auf die Festsetzungen von Gründächern, da aus der Erfahrung aus anderen Gebieten immer wieder begründete Befreiungen die Folge waren. Insofern geht die Gemeinde den offenen und ehrlichen Weg und setzt die Dachbegrünung nicht fest.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Zu Teil A, Ziffer I. Planungsrechtliche Festsetzungen: Der Wassergraben am östlichen Rand des Plangebiets ist Teil der Niederschlagswasserableitung und wurde mit der wasserrechtlichen Entscheidung vom 21.11.1997 und dem Bebauungsplan Lachental II – Zwischen den Wiesen festgesetzt.</p> <p>Dieser Wassergraben ist allerdings im zeichnerischen Teil nicht mehr dargestellt, vermutlich deshalb, weil dieser im Rahmen der Bebauung von Flurstück Nr. 4643/1 und Nr. 4643/2 überbaut wurde.</p> <p>Der Wassergraben einschließlich Bepflanzung ist jedoch gemäß wasserrechtlichen Gestattung vom 20.11.1997 in voller Länge (Flurstück-Nr. 4636/2, 4643/1, 4643/2, 4643/3, 4723/1, 4643/4) so zu unterhalten und zu pflegen, dass der Ausbauzustand und das Ausbauziel sowie ein ordnungsgemäßer Zustand für den Wasserabfluss erreicht bzw. erhalten bleiben.</p> <p>Daher sind die Flurstücksgrenzen von Flurstück 4645 in den zeichnerischen Teil des Planentwurfes zu übernehmen und der Wassergraben in einer Breite von 5,50 m darzustellen (siehe hierzu Besprechungsvermerk vom 17.10.2014, erstellt durch Mayer Ingenieure).</p> <p>Der Wassergraben ist wiederherzustellen. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen, ggf. könnte parallel ein neuer Graben angelegt werden. Die Baugrenze im Bereich Flurstück-Nr. 4646 sollte dann dementsprechend geprüft und ggf. angepasst werden.</p> <p>Um die Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und eine naturnahe Entwicklung des Wassergrabens zu ermöglichen, sollte der Bereich zwischen Baulinie und Graben mit einem Pflanzgebot festgesetzt werden und die Errichtung von Zäunen, Auffüllungen oder anderen baulichen Anlagen in diesem Bereich ausgenommen sein.</p> <p>Die beschriebenen Wassergräben im Randbereich des Plangebietes sowie die</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Wassergraben befindet sich außerhalb des Plangebiets und ist daher nicht als solcher dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund der Lage des Wassergrabens außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Herstellung, Unterhaltung und Pflege des Grabens auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Das Flurstück 4645 ist ebenfalls weit außerhalb des Geltungsbereichs gelegen und kann daher nicht im zeichnerischen Teil dargestellt werden. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Es wird versucht das Problem außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu lösen. Ein weiterer Wassergraben wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Die Wassergräben befinden sich außerhalb des</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>bestehenden Wassergräben sollten als Wasserfläche (blau) dargestellt oder beschriftet werden.</p> <p><u>Zu Teil A, Ziffer I, Nr. 8:</u> Auf Flurstück-Nr. 4646 ist im nördlichen Bereich ein Leitungsrecht LR2 eingetragen. Dieses Leitungsrecht ist zu beschreiben. Der genaue Verlauf der Leitung ist in Einklang mit dem oben beschriebenen Wassergraben zu planen.</p> <p><u>Zu Teil C, Ziffer V:</u> Es wird beschrieben, dass Flurstück 4679 (südlicher Teil des Wassergrabens) in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Planentwurfs aufgenommen wird. Dies entspricht nicht der Darstellung im zeichnerischen Teil des Entwurfs. Es wird angeregt zu prüfen, ob das Flurstück in den Planentwurf aufgenommen werden soll.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p><u>Zu Teil B, Ziffer III, Nr. 4:</u> Hinweise zum Grundwasser und die Erfordernis zur Durchführung von Wasserrechtsverfahren für einzelne Bauvorhaben sind enthalten. Es wird angeregt diese wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„...Für Bauwerke, die in den Bemessungswasserspiegel einschneiden ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Der Bemessungswasserspiegel wird im Einzelfall im Wasserrechtsverfahren festgesetzt. Unterkellerungen sind aufgrund der gegebenen Untergrundverhältnisse zum Schutz der Gebäude gegen Durchfeuchten sowie zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte und auftriebssichere Wannen zu bemessen. Die Grundwasserumläufigkeit ist herzustellen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist unzulässig.</p> <p>In der Tragschicht von Leitungsgräben und der Überdeckung sind an jeder Schachthaltung und Sperrriegeln aus abdichtendem Material anzuordnen um eine permanente Dränwirkung der Leitungsgräben durch den Abstrom von Grundwasser zu unterbinden.</p>	<p>räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und können daher nicht mit einer Signatur entsprechend der Planzeichenverordnung belegt werden.</p> <p>Das Leitungsrecht wird im Textteil des Bebauungsplanes näher beschreiben. Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird geändert. Der Wassergraben wird nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden aufgenommen und die Hinweise zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Während der Dauer der Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist das Grundwasser gefährdet. Daher sind Baumaschinen mit geeignetem Hydrauliköl auszustatten. Betankungen und Lagerung von wassergefährdeten Stoffen sind nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben zulässig. Das beim Reinigen der Arbeitsmittel (Transportbetonwagen, Betonpumpen) anfallende zementhaltige Schmutzwasser ist wegen der basischen Wirkung zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen. Es darf nicht ins Grundwasser, in den Seitenbach oder den westlichen Wassergraben gelangen. ..."</p> <p><u>Prüfung Standsicherheit des westlichen Weges / Zufahrt zum Gartengebiet</u></p> <p>Die Verdolung des Seitenbaches in der Zufahrtsstraße zur Kleingartenanlage führt bei Hochwasserereignissen zum Einstau der oberhalb liegenden Flächen. Die Zufahrtsstraße zur Kleingartenanlage wirkt als Damm. Da die ursprünglich geplante östliche Baugeländeerschließung nun nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ist eine Risikobewertung für den Fall eines „Dammbruchs“ vorläufig nicht erforderlich.</p> <p><u>Straßenbau</u></p> <p>Von Seiten des Amtes für Straßenbau bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße trotz der Damm-Lage nicht als Damm bezeichnet werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2.	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> (Schreiben vom 20.01.2017)</p>	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Da in dem Gewerbegebiet der Einzelhandel nicht vollständig ausgeschlossen wurde, weisen wir darauf hin, dass mehrere selbstständige räumlich nahe beieinanderliegende, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln sind. Der Gemeinde Weil im Schönbuch kommt nach dem Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zu, so dass Einzelhandelsgroßprojekte (unabhängig von einem zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortiment) dort nach Plan-satz 2.4.3.2.2 (Z) grundsätzlich unzulässig sind.</p>	<p>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird durch den umfangreichen Ausschluss ortskernrelevanter Sortimente als ausreichend angesehen, um eine Agglomeration zu verhindern. Der Direktverkauf an Endverbraucher ist nur ausnahmsweise am Standort des Fertigungsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200m<sup>2</sup> zugelassen. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist, Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans Stuttgart. Sofern kein vollständiger Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet vorgesehen wird, sind im Hinblick auf mögliche Agglomerationen im Rahmen der vorliegenden Planung mithin noch entsprechende Festsetzungen vorzunehmen um Agglomerationen zu vermeiden.</p> <p><b>Denkmalpflege</b> Zur vorliegenden Planung bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege nachfolgende Anregungen und Bedenken: Zum ursprünglich vorliegenden Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2013), dessen Geltungsbereich im Süden bis an die Arthur-Hecker-Straße heranreichen sollte, wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege mit Stellungnahme vom 19.01.2015 eine archäologische Voruntersuchung angeregt, da im Bereich des ausgewiesenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Hochmittelalterliche Eisenverhüttungsstätte und Siedlung“ (6M) archäologische Befunde – durch kleinere Grabungskampagnen in den Jahren 2000-2002 und eine geomagnetische Prospektionen nachgewiesen – sicher zu erwarten waren. Weiterhin war im Umfeld der ausgewiesenen Denkmalfäche mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, die bislang jedoch noch nicht nachgewiesen werden konnten. Die im Februar 2016 erfolgte archäologische Voruntersuchung im südlichen Teil des ausgewiesenen Plangebietes erbrachte den Nachweis weiterer archäologischer Befunde; diesen kommt neben dem schon bekannten Denkmalbereich die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zu. Die Denkmalfäche wurde daher nach neuer Befundlage der 2016 erfolgten archäologischen Prospektion entsprechend aktualisiert (siehe Kartierung).</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 19.01.2015 hingewiesen, dient die archäologische Voruntersuchung dazu festzustellen, in welchem Umfang eine wissenschaftliche Ausgrabung erfolgen muss, sofern nicht ein vollständiger Erhalt des Kulturdenkmals erreicht werden kann. Auch wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Kosten einer Rettungsgrabung vom Vorhabenträger als Veranlasser zu tragen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Die Gemeinde Weil im Schönbuch hat sich in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege für einen weitgehenden Erhalt des Kulturdenkmals entschieden und den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden reduziert. Da jedoch auch bei dieser Planvariante der nördliche Teil des durch die Voruntersuchung nachgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals berührt wird, wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege bereits darauf hingewiesen, dass auch für dieses Areal eine archäologische Ausgrabung erfolgen muss, die hinsichtlich zeitlicher Dauer und Kosten jedoch erheblich weniger umfangreich ist gegenüber zwei weiteren Planvarianten mit einer Erschließung von der Arthur-Hecker-Straße bzw. einer Überplanung des gesamten Areals im Süden.</p> <p>In den vorliegenden Planunterlagen ist lediglich die alte Denkmalfäche und ein Hinweis auf die §§ 20 und 27 DSchG aufgenommen, womit den Belangen der archäologischen Denkmalpflege nicht in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.</p> <p>Wie bereits mitgeteilt und mit der Gemeinde Weil im Schönbuch abgestimmt, muss auch für diesen Bereich eine wissenschaftliche Ausgrabung erfolgen, die vom Vorhabenträger zu finanzieren ist. Um Verzögerungen in der weiteren Planung und im Bauablauf zu vermeiden, sollte daher nochmals frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@rps.bwl.de), Kontakt aufgenommen werden.</p> <p>Wir bitten ausdrücklich darum, diese Hinweise in den Planunterlagen zu ergänzen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird ergänzt und die Abgrenzung der neuen Denkmalfäche übernommen.</p> <p>Die Gemeinde wird frühzeitig nochmals auf das Landesamt für Denkmalpflege zugehen und die offenen Punkte abstimmen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart erhält nach Rechtskraft eine Mehrfertigung des Bebauungsplans zugeschickt.</p>
3.	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg:</b>  <b>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>          (Schreiben vom 02.01.2017)</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 23.01.2015 (Az. 2511//14-11029) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
4.	<b>Verband Region Stuttgart</b> (Schreiben vom 20.12.2016)	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden in unserer Stellungnahme vom 29.01.2015 Bedenken gegen die Planung unter der Maßgabe zurückgestellt, dass durch geeignete Festsetzungen bezüglich der Einzelhandelsnutzung Ziele der Raumordnung eingehalten werden und eine in der Summe der Verkaufsflächen großflächige Agglomeration, auch von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, nicht entstehen kann.</p> <p>Die aktuelle Anhörung findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes statt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Zuge dessen von ca. 6 ha auf ca. 4 ha reduziert worden. Eine Anpassung der GE-Festsetzungen zur Vermeidung einer großflächigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten fand nicht statt. Somit bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Lachental - Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“.</p> <p>Damit der Bebauungsplan Zielen der Raumordnung entspricht, ist das Gewerbegebiet so zu gliedern und festzusetzen, dass keine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration in Sinne des Regionalplanes entstehen kann.</p> <p>Verwiesen wird an dieser Stelle erneut auf § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch, der die Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung formuliert. Ziele der Raumordnung sind einer Abwägung nicht zugänglich.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird durch den umfangreichen Ausschluss ortskernrelevanter Sortimente als ausreichend angesehen, um eine Agglomeration zu verhindern. Der Direktverkauf an Endverbraucher ist nur ausnahmsweise am Standort des Fertigungsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200m<sup>2</sup> zugelassen. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Verband Region Stuttgart wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

1.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
5.	<b>Sparkassen Informations-technologie GmbH &amp; Co. KG</b> (Schreiben vom 19.12.2016)	<p>In Weil im Schönbuch haben wir im angefragten Bereich LWL-Kabel verlegt. Ein entsprechender Plan ist der Stellungnahme beigelegt.</p> <p>Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass die beigelegte Planauskunft aufgrund von Veränderungen vor Ort, welche sich in einzelnen Fällen unserer Kenntnis entziehen, nicht zwingend dem momentanen Ist-Zustand entspricht und deshalb nur zu Übersichtszwecken dient. Die Planauskunft befreit Sie somit nicht davon, vor Baubeginn die Maße zu prüfen und darauf zu achten, dass unsere Kabel nicht beschädigt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bei der Durchführung Ihrer Arbeiten die Anweisung unseres Kabelmerkblasses. Dieses erhalten Sie ebenfalls im Anhang.</p> <p>Wir bitten Sie bezüglich der Koordination einer Mitverlegung von Glasfaser-Infrastruktur auf uns zuzukommen.</p> <p>Unsere Leitungsauskünfte sind vier Wochen gültig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
6.	<b>Netze BW GmbH Herrenberg</b> (Schreiben vom 19.12.2016)	<p><b>Erdgasversorgung</b></p> <p>Zur vollständigen Erschließung des Baugebiets mit Erdgas ist die Erweiterung unseres Netzes erforderlich. Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung in unserem Hause unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft.</p> <p>Einen Lageplan der bestehenden Erdgasleitungen am Rande des Geltungsbereichs haben wir beigelegt.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren und an der Erschließungsplanung.</p> <p><b>Stromversorgung</b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich folgende Anlagen der Netze BW:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Netze BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

1.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 20-kV-Erdkabel</li> <li>- mehrere 0,4-kV-Erdkabel</li> <li>- 20-kV-Freileitung mit Stahlrohrmast</li> <li>- Umspannstation Carl-Zeiss-Straße 10</li> </ul> <p>Die 20-kV-Erdkabel und die 20-kV-Freileitung mit Mast haben wir im Planausschnitt rot, die 0,4-kV-Kabel blau markiert.</p> <p>Unsere 20-kV-Erdkabel, die 20-kV-Freileitung mit Mast sowie die Umspannstation bitten wir lagerichtig in den Bebauungsplan aufzunehmen. Für Kabel, die sich außerhalb öffentlicher Straßen und Wege befinden, beantragen wir die Ausweisung eines Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.</p> <p>Für die Versorgung des zukünftigen Gewerbegebiets mit elektrischer Energie ist voraussichtlich eine Umspannstation erforderlich. Wir beantragen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die Ausweisung von einer Fläche mit einer Größe von jeweils 4,0 m x 5,0 m für die Errichtung einer Umspannstation.</p> <p>Die Lage haben wir in einen Planausschnitt vom Bebauungsplan eingezeichnet.</p> <p>Die zur Versorgung des Geltungsbereichs erforderlichen 20-kV- und 0,4-kV-Erdkabel werden grundsätzlich in öffentlichen Straßen und Wegen (Gehwegen) verlegt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Abstimmungen mit der Netze BW GmbH haben ergeben, dass die 20-kV-Freileitung verlegt wird. Die Aufnahme eines Leitungsrechts ist daher nicht mehr erforderlich. Bezüglich der 20-kV-Erdkabels wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge der Erschließungsarbeiten in die öffentlichen Straßen und Wege verlegt werden. Die derzeitige Lage der Erdkabel lässt einen Erhalt unter Ausweisung eines Leitungsrechtes nicht zu, da dieses quer durch das Gebiet verlaufen und einer sinnvollen Bebauung des Plangebiets entgegenstehen würde. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Umspannstation kann in der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebiets errichtet werden. Damit ist der geplante Standort ausreichend gesichert. Die Festsetzung des Standorts als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, ist nicht erforderlich und würde die Gemeinde bei der Erschließung des Gewerbegebiets unnötig einschränken. Die Stellungnahme wird nicht aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Voraussetzung für die Kabellegung ist die verbindliche Ausweisung des Umspannstations-Standorts, das Feststehen der Kabeltrassen und die Parzellierung der einzelnen Baugrundstücke. Wenn von voreiligen Bauherren vor Abschluss der Erschließungsarbeiten elektrische Anschlüsse benötigt werden, so müssen die durch Mehraufwendungen entstehenden Kosten von den Bauherren getragen werden.</p> <p>Die von Ihnen vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung unserer Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich ausgeschlossen wird. Hierzu verweisen wir auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>In welchem Umfang Änderungen an unseren Anlagen erforderlich werden, kann anhand der uns zugesandten Planunterlagen nicht beurteilt werden. Wir bitten Sie daher, uns am Bebauungsplanverfahren weiterhin zu beteiligen und uns die entsprechenden Detailpläne zu gegebener Zeit zuzusenden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Netze BW GmbH wird am weiteren Bebauungsplan-Verfahren beteiligt und rechtzeitig in die Erschließungsplanung einbezogen.</p>
7.	<p><b>Netze BW GmbH Stuttgart</b> (Schreiben vom 09.01.2017)</p>	<p>Zu den Änderungen im südlichen Bereich des Bebauungsplan haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Wir möchten Sie bitten die Darstellung des geplanten Masten so abzuändern, dass dieser als „geplant“ erkennbar ist und dies auch in der Legende zu vermerken. Im Textteil ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde die Kosten für den Bau zu tragen hat.</p> <p>Unsere bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin bestand.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Der Mast soll noch vor der Umsetzung des Gewerbegebiets errichtet werden und ist dann als bestehender Mast anzusehen. Ein Hinweis auf die Kostentragungspflicht wird ebenfalls nicht in den Textteil aufgenommen, da dies außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**BEBAUUNGSPLAN "LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG"**

Entwurf vom 20.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2018

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise haben folgende Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgebracht:

- Stadt Holzgerlingen (Schreiben vom 15.12.2016)
- Stadt Waldenbuch (Schreiben vom 13.01.2017)
- Unitymedia (Schreiben vom 22.12.2016)

Keine Stellungnahme ist von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

- BUND Ortsgruppe Weil im Schönbuch
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen, Erörterungen und sonstige Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan eingegangen.

Weil im Schönbuch, den 18.09.2018

\_\_\_\_\_  
Wolfgang Lahl  
Bürgermeister



GE	0,7
a	Dachform siehe Textfeld
max. Gebäuhöhe (GH max.) = 16,00m "über Bezugsfläche (BZ)"	

GE	0,7
a	Dachform siehe Textfeld
max. Gebäuhöhe (GH max.) = 16,00m "über Bezugsfläche (BZ)"	



**Planzeichenerklärung**  
§ 2 (4) Planzeicherverordnung

- Art der landlichen Nutzung  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 5-11 BauVO
- DE
- Art der landlichen Nutzung  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, § 10 BauVO
- GRZ
- Grundflächenzahl (GRZ)
- maximale Gebäuhöhe (GH max.) über Bezugsfläche (BZ)
- Bezugsfläche (BZ) in Metern (m) über Normal Null (NN)
- maximale Gebäudehöhe (GH max.) über Normal Null (NN)
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, §§ 22 und 23 BauVO
- abwärtsschiefe Bauweise
- Siegrunde
- Vorbauflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauVO
- offentliche Verkehrserschließung
- Fußwege / Grünwege
- landwirtschaftliche Wege
- Schallschutz  
§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4 BauVO
- offentliche Grünfläche
- Grünflächen und Flächen zum Aufenthalt der Pflanz- und Tierwelt sowie zur Erhaltung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 BauVO
- Flächenmaß § 9 Abs. 7 Nr. 20a und Abs. 8 BauVO
- Schwarze Flächenmaß
- Flächenmaß § 9 Abs. 7 Nr. 20a und Abs. 8 BauVO
- Entsorgungspunkt für Abwasser
- Haltschwellen, Einwegpfeile
- Sonstige Planzeichen
- Ordnung  
§ 9 Abs. 7 Nr. 20a und Abs. 8 BauVO
- Abgrenzung bestehender Bebauungspläne
- mit Leistungswert bebaute Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauVO
- Abgrenzung unversiehbare Freizeitanlagen oder Sportanlagen
- sonstige Grundabgrenzungen
- Bebauungspläne
- 110 kV - Freileitung der Netz EN, oberirdisch
- Ausdruckschwellen: Hochwasserhochwasserstand

Planzeichen der Bebauungspläne	
Art d. landlichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Dachform
max. Gebäuhöhe (GH max.) = 16,00m "über Bezugsfläche (BZ)"	

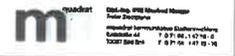
**GEMEINDE WEIL IM SCHÖNBACH**  
**BEBAUUNGSPLAN LACHENTAL - ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG**

**ZEICHNERISCHER TEIL**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**SATZUNG**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	17.09.2013
Nichtverlängerung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	20.12.2014 bis 18.01.2015
Nichtverlängerung der Öffentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB mit Sachverhalt von:	10.12.2014
Freilegung des Entwurfs und Ausgabebeschluss:	20.09.2015
Örtliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	von 16.12.2016 bis 20.01.2017
Befreiung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Sachverhalt von:	13.12.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	18.09.2016

**Ausgangspunkt:**  
Der Inhalt und zahnreife Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsentwurf überein. Die für die Rechtskraftigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.  
Weil im Bebauungsplan, dem \_\_\_\_\_  
Bürgermeister/Land \_\_\_\_\_

Durch verbindliche Bekanntmachung am: \_\_\_\_\_  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.  
Plandatum: 16.09.2016



Frage 2



# GEMEINDE WEIL IM SCHÖNBUCH

## BEBAUUNGSPLAN LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG

### SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**  
B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	17.09.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	29.12.2014 bis 16.01.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	10.12.2014
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.09.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	16.12.2016 bis 20.01.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	13.12.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	18.09.2018

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weil im Schönbuch, den .....

.....  
Bürgermeister Lahl

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 18.09.2018



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## **A)      Satzung über den Bebauungsplan "Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung"**

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

### **§ 1      Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

### **§ 2      Bestandteile und Anlagen**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom
Begründung	in der Fassung vom
Umweltbericht	in der Fassung vom

### **§ 3      Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4      Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Weil im Schönbuch, den

---

(Bürgermeister Lahl)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ (nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>GE</b>	<p><b>Gewerbegebiet (GE)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen.</p> <p>Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassenen Nutzungen als „Gewerbebetriebe aller Art“ sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):</p> <p>Einzelhandelsbetriebe mit folgenden ortskernrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>- Reformwaren</li> <li>- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Pharmazie</li> <li>- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung</li> <li>- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä.</li> <li>- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie</li> <li>- Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>- Sportartikel (inkl. Bekleidung)</li> <li>- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.</li> <li>- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren</li> <li>- Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä.</li> <li>- Musikalienhandel, Tonträger</li> <li>- Optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör</li> <li>- Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)</li> <li>- Waffen und Jagdbedarf</li> </ul> <p>Ausnahmsweise kann der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> zugelassen werden.</p> <p>Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist allgemein zugelassen (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).</p> <p>Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).</p>
-----------	---

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,7	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
-----------	---

GH <sub>max</sub> =10,50 m	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, etc.) und für Anlagen zur Energiegewinnung überschritten werden.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Sollte die Bauplatzaufteilung von der im Plan dargestellten geplanten Grundstücksaufteilung abweichen, so kann eine abweichende Bezugshöhe festgelegt werden.</p> <p>Bei einer Veränderung der im zeichnerischen Teil als Vorschlag eingetragenen Bauplatzaufteilung kann die Bezugshöhe zwischen den jeweils festgesetzten Bezugshöhen interpoliert werden.</p>
----------------------------	---

**3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>a</b>	<p><b>Abweichende Bauweise (a)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.</p>
----------	---

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Baugrenzen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

**5. Größe der Baugrundstücke** (§ 9 (1) 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Mindestgrundstücksgrößen</b></p> <p>Die Mindestgrundstücksgröße der Parzellen wird auf 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Mindestgrößensfestsetzung gilt nur für gem. § 19 Abs. 1 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu entstandene Baugrundstücke.</p>
--	--

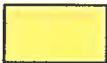
**6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	<p><b>Stellplätze und Garagen</b></p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	---

**7. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p>
---	---

**8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p><b>Leitungsrecht</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>LR 1 = Leitungsschutzstreifen</p> <p>Die Fläche ist mit einem Überleitungsrecht für eine 110 kV-Leitung zugunsten von <i>Netze BW GmbH</i> zu belasten.</p> <p>LR 2 = Wassergraben</p> <p>Die Fläche dient der Herstellung eines Wassergrabens zur Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet. Der Graben wird im Norden durch den in der Straßenverkehrsfläche verlaufenden Regenwasserkanal gespeist und führt das Oberflächenwasser über den bestehenden Graben auf den Flurstücken 4643/2, 4643/3, 4679 und 4723/2 in den Seitenbach ab.</p>
---	---

**9. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen. Zu- und Abfahrten zu privaten Grundstücken sind unzulässig.</p>
---	--

	<p><b>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</b>                  Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Nicht überdachte private Stellplätze sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18-20 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste (Artenliste 2) zu entnehmen.</p> <p>Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (Artenliste 2) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume bei den privaten Stellplätzen können dabei angerechnet werden.</p>																								
	<p><u>Pflanzgebotsfläche (pfg)</u></p> <p>Eingrünung des Ortsrandes</p> <p>Auf den Flächen ist die Pflanzung und Entwicklung von Gehölzgruppen vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen sind stufig aus Baum- und Strauchgehölzen vorzunehmen.</p> <p>Zur Bepflanzung sind ausschließlich heimische Laubgehölze der Pflanzliste (Artenlisten 1a und 1b) zu verwenden. Zur Einsaat der Fläche sollte eine naturraumtypische Landschaftsrassenmischung verwendet werden. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.</p>																								
	<p><b>Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)</b>                  Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Erhalt von Einzelbäumen</u></p> <p>Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.</p> <p>Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume, möglichst artgleich, zu ersetzen.</p>																								
	<p><b>Pflanzliste</b></p> <p><u>Artenliste 1a: Laubbäume pfg</u>                  Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Berg-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Alnus glutinosa</td> <td>Schwarz-Erle</td> </tr> <tr> <td>Betula pendula</td> <td>Hänge-Birke</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus padus</td> <td>Traubenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Salix alba</td> <td>Silber-Weide</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winter-Linde</td> </tr> <tr> <td>Malus sylvestris</td> <td>Wildapfel/Holzapfel</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Betula pendula	Hänge-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus padus	Traubenkirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix alba	Silber-Weide	Tilia cordata	Winter-Linde	Malus sylvestris	Wildapfel/Holzapfel
Acer campestre	Feld-Ahorn																								
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																								
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																								
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle																								
Betula pendula	Hänge-Birke																								
Carpinus betulus	Hainbuche																								
Prunus avium	Vogel-Kirsche																								
Prunus padus	Traubenkirsche																								
Quercus robur	Stiel-Eiche																								
Salix alba	Silber-Weide																								
Tilia cordata	Winter-Linde																								
Malus sylvestris	Wildapfel/Holzapfel																								

<p><b>Artenliste 1b: Sträucher pfg</b>  <b>Mindestqualität: 2 x v, H 60 - 100 cm</b></p>	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<p><b>Artenliste 2: Bäume auf Privatgrundstücken</b>  <b>Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm</b></p> <p>Züchterisch bearbeitete Formen der angegebenen Gehölzarten sind zulässig und aufgrund der Platzverhältnisse sinnvoll.</p>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stil-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Lachtal – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“  
(nach § 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u> siehe Planeinschrieb</p> <p>Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bzw. Dachflächen (wie Shed-, Pult-, Satteldächer usw.) zugelassen.</p> <p>Die Dachneigung ist nur bei Satteldächern begrenzt und darf maximal 35° betragen.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Fassaden</b></p> <p><u>Dachdeckung</u></p> <p>Für alle baulichen Anlagen gilt:</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p><u>Fassaden</u></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf bei geneigten Dächern (Satteldach) die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p> <p>An der West- und Nordseite des Gebiets sind Werbeanlagen nur an der Süd- und Ostseite der Gebäude, nicht jedoch zur freien Landschaft hin, zulässig.</p>
--	---

**3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><u>private Erschließungsflächen</u></p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster).</p> <p>Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen/Hoffflächen dürfen nicht wasserdurchlässig hergestellt werden und sind grundsätzlich an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Dabei sind die Flächen durch geeignete Mittel voneinander abzugrenzen.</p>
	<p><u>Einfriedigungen und Stützmauern</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der Straßenflächen einzuhalten. Für Hecken und Pflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den privaten Grundstücken sind standortgerechte heimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen lediglich bis zu einer max. Höhe von 2,00m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bzw. das bestehende Gelände bezogen) zulässig.</p>

**4. Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p><u>Aufschüttungen und Abgrabungen</u></p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur flächenhafte Aufschüttungen und diese nur bis max. 2,00 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p>
--	---

### III. HINWEISE

#### zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Ein Teil des Plangebiets befindet sich im Bereich des ausgewiesenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Hochmittelalterliche Eisenverhüttungsstätte und Siedlung“ (6M). Archäologische Befunde konnten durch kleinere Grabungskampagnen in den Jahren 2000-2002 und eine geomagnetische Prospektion sowie durch eine im Jahr 2006 erfolgte archäologische Voruntersuchung nachgewiesen werden. Die Gemeinde Weil im Schönbuch hat sich in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt für einen weitgehenden Erhalt des Kulturdenkmals entschieden und den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden reduziert. Für den im Süden des Plangebiets verbleibenden Teil des durch die Voruntersuchung nachgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine wissenschaftliche Ausgrabung erforderlich. Die Kosten für die Ausgrabung sind von der Gemeinde zu tragen.
2. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

3. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen im tieferen Untergrund ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Büro wird empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

4. Grundwasser-Flurabstand

Die Baugrunderkundung hat ergeben, dass oberflächennah Grundwasser erschlossen wird. Für Bauwerke, die in den Bemessungswasserspiegel einschneiden ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Der Bemessungswasserspiegel wird im Einzelfall im Wasserrechtsverfahren festgesetzt.

Unterkellerungen sind aufgrund der gegebenen Untergrundverhältnisse zum Schutz der Gebäude gegen Durchfeuchten sowie zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte und auftriebssichere Wannen zu bemessen. Die Grundwasserumläufigkeit ist herzustellen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist unzulässig.

In der Tragschicht von Leitungsgräben und der Überdeckung sind an jeder Schachthaltung und Sperrriegeln aus abdichtendem Material anzuordnen um eine permanente Dränwirkung der Leitungsgräben durch den Abstrom von Grundwasser zu unterbinden.

Während der Dauer der Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist das Grundwasser gefährdet. Daher sind Baumaschinen mit geeignetem Hydrauliköl auszustatten. Betankungen und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben zulässig. Das beim Reinigen der Arbeitsmittel (Transportbetonwagen, Betonpumpen) anfallende zementhaltige Schmutzwasser ist wegen der basischen Wirkung zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen. Es darf nicht ins Grundwasser, in den Seitenbach oder den westlichen Wassergraben gelangen.

Es wird empfohlen, eine hydrogeologische Baugrunderkundung für die einzelnen Bauvorhaben rechtzeitig vor Beginn der Bauvorhaben durchzuführen.

#### 5. Regelung zum Schutz des Bodens

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Überschüssiger Oberboden ist im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen auf minderwertige Acker-Böden aufzutragen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

6. Für die Überwachung der Bodenschutzmaßnahmen und einer hochwertigen Verwendung des humosen Bodens ist im Rahmen eines Bodenmanagements eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen. Die beauftragte Person ist dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – frühzeitig zu benennen. Die Böden auf den festgesetzten Flächen für Pflanzgebote und ggf. Retentionsbereiche sind vor baubedingten Beeinträchtigungen wirkungsvoll, z.B. durch Aufstellen eines Bauzaunes, zu schützen. Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist nach seiner Qualität und Eignung getrennt einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Die Verwertung des humosen Bodens ist mit dem Landratsamt frühzeitig vor Baubeginn abzustimmen. Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Humoser Oberboden ist in seiner anstehenden Mächtigkeit vor Baubeginn abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) verdichtungsfrei zu lagern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. Baubedingte Beeinträchtigungen von Böden sind auf das engere Baufeld zu beschränken.

Ggf. eingetretene Verdichtungen im Bereich unversiegelter Flächen sind nach Bauende durch tiefgehende Bodenlockerung bei trockenem Bodenzustand und Ersteinsaat tiefwurzelnder Gründungspflanzen zu beseitigen. Ziel ist die Wiederherstellung des Wasseraufnahmevermögens der Böden.

7. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
  
8. Die Entwässerung der PKW-Parkbereiche und deren Zufahrten haben nach Möglichkeit dezentral zu erfolgen. Ggf. sind entsprechende Regenwasserbehandlungsanlagen vorzusehen. Die Flächen sind durch geeignete Mittel von den Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen oder Hofflächen abzugrenzen.  
  
Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen/Hofflächen sind grundsätzlich an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
  
9. Unabhängig vom Bebauungsplan sind die Vorschriften der gemeindlichen Abwassersatzung zu beachten.
  
10. Über das Plangebiet führt die 110-kV-Leitung Ehingen-Schönaich der Netze BW GmbH. Die darunterliegende Fläche ist mit den Leitungsschutzstreifen parallel zur Hochspannungsleitung mit einem Leitungsrecht belegt. Die Netze BW weist darauf hin, dass innerhalb der mit dem Leitungsrecht belegten Fläche eine Bebauung und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig ist. Neben den Gebäuden haben Personen, Fahrzeuge und Baumaschinen einen Sicherheitsabstand von den Leitungen einzuhalten. Um die Standsicherheit des bestehenden Masts im Westen des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände bis zu einem Abstand von mind. 8 m von den sichtbaren Mastfundamenten nicht verändert werden.
  
11. Auf die Emissionen, welche besonders am Rand des Plangebiets durch die Landwirtschaft entstehen können, wird hingewiesen.

## **C)      Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I.      Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Weil im Schönbuch hat vor etwa 15 Jahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lachental – Zwischen den Wiesen, Erweiterung und 1. Änderung“, rechtskräftig seit 15.01.1999, das Gewerbegebiet Lachental letztmals erweitert. Städtebauliches und politisches Ziel war die Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen für aussiedlungswillige, ortsansässige Unternehmen und für Neuansiedlungen in gleichem Maße.

Mittlerweile sind die Grundstücke im Gewerbegebiet Lachental überwiegend verkauft. Damit der vorhandene Bedarf an weiteren Gewerbebauplätzen gedeckt werden kann, soll nun das bestehende Gewerbegebiet nach Westen hin erweitert werden.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weil im Schönbuch hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ gefasst.

### **II.     Bedarf**

Dass der Bedarf an Gewerbebauplätzen im Großraum Stuttgart zurzeit sehr groß ist, belegen etliche Beiträge der Fachpresse sowie aktuelle Ausarbeitungen des Verbands Region Stuttgart und der Industrie- und Handelskammer der Region Stuttgart. Demnach können die vorhandenen Gewerbeflächen in der Region Stuttgart lediglich den weiteren Bedarf für ca. sechs Monate decken. Gleichzeitig sind der Gemeindeverwaltung fünf örtliche Betriebe bekannt, die konkrete Erweiterungsabsichten haben. Dazu kommen die Anfragen von auswertigen Firmen.

Die Bauplätze des Gewerbegebiets Lachental sind komplett verkauft und weitestgehend bebaut. Selbst die unbebauten Grundstücke werden gewerblich genutzt und stehen nicht zum Verkauf. Gebäudeleerstände sind in Weil im Schönbuch nicht vorhanden und Brachflächen oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten stehen für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Die noch vorhandenen innerörtlichen Potentialflächen sollen wegen des anhaltenden hohen Siedlungsdrucks für die Wohnbebauung vorgehalten und verwendet werden.

Da die Gewerbeflächen komplett in privatem Eigentum sind, hat die Gemeinde keinen Einfluss auf deren Nutzung. Sobald eine Gewerbeimmobilie wieder auf den Markt kommt, wird diese (teilweise mit der Unterstützung der Gemeinde) an Interessenten weitervermittelt.

Um den Bedarf an Gewerbebauland decken zu können, bleibt der Gemeinde daher nur noch die Möglichkeit ein weiteres bedarfsgerechtes Gewerbegebiet auszuweisen bzw. das bestehende Gewerbegebiet in einem verträglichen Maß zu erweitern.

### **III.    Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Weil im Schönbuch. Es wird im Osten durch die Flurstücke 4636/1 (Carl-Zeiss-Straße), 4636/2, 4643/1, 4643/2, 4643/3 und 4643/4 (Ernst-Abbe-Straße), die nicht mehr im Geltungsbereich liegen, begrenzt. Die nördliche Abgrenzung bildet der Feldweg mit der Flst.-Nr. 4637 (ebenfalls nicht im Geltungsbereich enthalten). Nach Westen hin endet der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit

dem Flurstück 4667 (Weg). Die südliche Grenze wird durch das Flurstück 4670/1 (Weg) sowie die östlich daran angrenzenden Flurstücke 4671, 4672, 4677, 4678 und 4679, die teilweise im Geltungsbereich liegen, gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 44.310 m<sup>2</sup> (4,4 ha).

#### **IV. Übergeordnete Planungen**

##### Regionalplanung

Im Regionalplan 2020 des Verband Region Stuttgart ist Weil im Schönbuch als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen. Lediglich der interkommunale Gewerbepark Sol, welcher von der Gemeinde Weil im Schönbuch und der Stadt Holzgerlingen betrieben wird, ist als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe ausgewiesen.

##### Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil im Schönbuch sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist einerseits als geplante gewerbliche Baufläche, andererseits als Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich soll jedoch vorerst in seiner jetzigen Form erhalten bleiben und bildet damit einen Puffer zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Daher ist dieser Bereich auch nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

#### **V. Bestehendes Planungsrecht**

Bisher besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Lediglich zwei Flurstücke befinden sich teilweise im räumlichen Geltungsbereich bereits bestehender Bebauungspläne. Dies ist zum einen ein Teil des Flurstücks 4667. Der Weg am westlichen Rand des Plangebiets gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dauerkleingartenanlage beim Schaichhof“ und erschließt unter anderem eine Kleingartenanlage.

Neben dem Flurstück 4667 befindet sich auch das Flurstück 4679/1, das im Südosten des Plangebiets liegt, im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lachental – Zwischen den Wiesen – Erweiterung und 1. Änderung“ und wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ einbezogen, um einen sinnvollen Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Erweiterung zu schaffen und eine Durchgängigkeit der Ernst-Abbe-Straße zu gewährleisten.

Die Flächen des östlich anschließenden Gewerbegebiets befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne „Lachental – Zwischen den Wiesen“ und „Lachental – Zwischen den Wiesen / Erweiterung und 1. Änderung“. Für die Kleingartenanlage im Westen des Plangebiets gelten die Bebauungspläne „Dauerkleingartenanlage beim Schaichhof“ und „Sondergebiet – Dauerkleingärten Hungerbühl“. Südlich des Plangebiets grenzen ein Wohngebiet und die Bebauungspläne „Albrechtstraße – Ost“ und „Tropfel“ an.

## **VI. Bestand**

### Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt westlich eines bereits bestehenden Gewerbegebietes. Südlich der Arthur-Hecker-Straße (K 1062) grenzt ein Wohngebiet an. Im Westen befindet sich die Dauerkleingartenanlage „Schaichhof“ und nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen im Norden werden für Ackerbau, die Flächen im Süden hauptsächlich als Wirtschaftsgrünland genutzt. Im Westen verläuft ein Feldweg.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Grasweg, der die Ernst-Abbe-Straße mit dem Feldweg im Westen verbindet. Im Norden des Plangebiets verläuft eine 110 kV-Freileitung der NetzeBW. Die Höhe der Leitungen hat Auswirkungen auf die Nutzung der darunterliegenden Flächen.

### Topographie

Das Gelände ist sanft Richtung Südosten geneigt und geht außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in eine flache Mulde über, deren Tiefpunkt der Seitenbach-Graben bildet. Dieser durchfließt das Gebiet von West nach Ost. Zur Arthur-Hecker-Straße steigt das Gelände nochmals an.

### Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden.

### Denkmale

Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals Hochmittelalterliche Verhüttungsstätte (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). In den Jahren 2001 und 2002 durchgeführte archäologische Ausgrabungen belegen einen ausgedehnten Siedlungs- und Wirtschaftsplatz. Nachdem zumindest im Bereich der ausgewiesenen Denkmalfläche mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen war und an der Erhaltung des archäologischen Denkmals ein grundsätzliches öffentliches Interesse besteht, wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium (LAD) eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Die Prospektion über Sondageschnitte hat ergeben, dass ein Großteil der Flächen im Süden des Plangebiets durch das archäologische Kulturdenkmal tangiert ist. Die sich daraus ergebenden, vor Umsetzung der Planung auszuführenden Rettungsgrabungen wären so umfangreich, dass das Plangebiet nur noch schwer umzusetzen wäre. Daher hat der Gemeinderat beschlossen, die Planung zu überarbeiten und einen Großteil der Fläche des Kulturdenkmals aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entnehmen. Für die im Geltungsbereich verbleibende Fläche des Denkmals werden Rettungsgrabungen erforderlich. Die anfallenden Kosten und Verzögerungen im Bauablauf werden bei der Umsetzung eingeplant und berücksichtigt.

Naturdenkmal (Einzelgebilde):

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Naturdenkmal. Das Einzelgebilde „Mostbirnbaum-Bettlen“ steht seit 1994 unter Schutz und trägt die Schutzgebietsnummer 8115051003.

### 110-kV Freileitung

Im Norden des Plangebiets verläuft eine 110kV-Freileitung der Netze BW GmbH. Um die darunterliegenden Flächen sinnvoll nutzen zu können, soll im Bereich des Plangebiets ein weiterer Mast eingefügt und die Freileitung höher gehängt werden. Die dazugehörige Projektierung wurde bereits durchgeführt und hat die Machbarkeit bestätigt. Die unter der 110kV-Freileitung liegende Flächen sind mit einem Überleitungsrecht zugunsten von Netze BW zu belasten. Zusätzlich müssen sich in diesem Bereich die maximalen Gebäudehöhen an der Höhenlage der Leitung orientieren. Zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Freileitung ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5,0 Meter einzuhalten.

### Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Ernst-Abbe-Straße und die Carl-Zeiss-Straße an das bestehende Gewerbegebiet und den örtlichen Verkehr angeschlossen. Mit der Arthur-Hecker-Straße (K 1062) verfügt die Gemeinde über eine übergeordnete Verbindung in Richtung B 464 sowie in Richtung Ortsmitte.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Südwesten des Plangebiets, an der Kreuzung Arthur-Hecker-Straße / Albrechtstraße. Hier halten die Buslinie 754 (Sindelfingen-Böblingen-Dettenhausen-Tübingen) sowie die Nachtbuslinie 74 (Böblingen-Holzgerlingen-Altendorf-Hildrizhausen-Weil i. S.-Neuweiler-Breitenstein-Schönaich-Böblingen).

Zusätzlich hält in etwa 1000 m Entfernung, in der Ortsmitte von Weil im Schönbuch, die Schönbuchbahn. Diese verkehrt zwischen Dettenhausen und Böblingen und schließt dort an die S1 und S60 der S-Bahn Stuttgart an.

### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### Gewässer/Überschwemmungsflächen

Beim Gewässerschutz ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des im Süden angrenzenden Gebietes innerhalb der Überflutungsflächen HQ 100 liegt. Dies hat aufgrund des Abstandes zum Plangebiet jedoch keine Auswirkungen auf die Planung. Voraussetzung ist, dass die betroffenen Bereiche nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Durch einen ausreichend großen Abstand der Bauflächen kann das Baugebiet geschützt und die erforderlichen Rückhalteflächen erhalten werden, ohne die innerörtliche Hochwassersituation zu verschärfen.

## **VII. Voraussichtliche Auswirkungen**

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Hierbei handelt es sich um besonders hochwertige, landbauwürdige Flächen (Vorrangflächen der Stufe I in der Digitalen Flurbilanz), die überwiegend als Ackerbaufläche genutzt werden. Die Wertigkeit des Bodens wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben. Als Ausgleich für den Eingriff in den wertvollen Boden, soll der Oberboden abgetragen und auf minderwertigen Böden aufgetragen werden.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Schutzgebiete. Das Einzelgebilde Naturdenkmal im Südwesten des Geltungsbereichs soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Da der Seitenbach nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird und die geplanten bzw. vorhandenen Retentionsräume erhalten bleiben, wirkt sich das geplante Gewerbegebiet nicht negativ auf den Hochwasserschutz aus.

Durch das geplante Gewerbegebiet wird zusätzlicher Quell- und Zielverkehr entstehen. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind jedoch leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Im Laufe des Verfahrens wurde überprüft, ob eine direkte Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an die Arthur-Hecker-Straße möglich ist. Dadurch müsste der Verkehr nicht durch das Gewerbegebiet Lachtal in Richtung Ortsmitte und von dort aus wieder über die Arthur-Hecker-Straße zum Ortsausgang fahren. Hierfür wäre im Bereich der Straße „Im Troppel“ ein neuer Verkehrsknotenpunkt erforderlich. Da die Streckenführung in diesem Fall jedoch an der Stelle durch das Kulturdenkmal Hochmittelalterliche Verhüttungsstätte (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG) führen würde, wo mit den meisten Funden zu rechnen ist, wurde die Planung wieder verworfen. Die zu erhaltende Grünfläche zwischen dem Plangebiet und der Arthur-Hecker-Straße dient als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und dem südlich angrenzenden Wohngebiet und reduziert die negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet damit auf ein Minimum.

Die Planung sieht eine Entwässerung des Gebietes im Trennsystem vor. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz des Gewerbegebiets Lachtal abgeleitet. Die dort vorhandenen Kanäle sind leistungsfähig genug, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Das Regenwasser wird dagegen über einen Regenwasserkanal und offene Gräben in Richtung Süden abgeleitet und in den Seitenbach eingeleitet. Auch dieses Gewässer ist leistungsfähig genug, um das nicht verschmutzte Wasser aufzunehmen.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Landschaftsbild gemindert werden.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

## **VIII. Standort- und Planungsalternativen**

Weitgehend konfliktfreie Entwicklungsmöglichkeiten sind in Weil im Schönbuch kaum vorhanden. Dies liegt zum einen an der besonderen naturräumlichen Situation, zum anderen an der hohen Bedeutung der Flächen für die Freizeit- und Erholungsnutzungen in Weil im Schönbuch. Dennoch muss eine weitere Entwicklung der Gemeinde möglich bleiben. Dem vorhandenen Bedarf an einer qualitativ und quantitativ ausreichenden Anzahl an Arbeitsplätzen und einer dementsprechenden Flächenausweisung für das Gewerbe ist Rechnung zu tragen.

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets. Dadurch können bereits vorhandene Infrastrukturen ausgenutzt werden.

Eine Untersuchung der Standortalternativen fand im Rahmen der Flächennutzungsplanung statt. Für weitere Alternativprüfungen gab es keinen Anlass.

Nachdem es sich bei dem Plangebiet um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets handelt, waren für die Planung bereits einige Rahmenbedingungen vorgegeben. So sieht die Gesamtplanung des Gewerbegebiets Lachtal bereits einen Anschluss des letzten Bauabschlitts an die Carl-Zeiss-Straße sowie die Ernst-Abbe-Straße vor. Weiterhin war die Nähe zum Seitenbach sowie die Tatsache, dass dieser auch zukünftig offen in einer naturnah gestalteten Grünfläche geführt werden muss, vorgegeben.

Dennoch hat die Gemeinde zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eine Alternativenprüfung der Gewerbeentwicklung in Auftrag gegeben, bei welcher verschiedene Planungsvarianten aufgezeigt und deren Realisierbarkeit überprüft werden sollten. Als Ergebnis kann der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf betrachtet werden, der aus den Vorzugsvarianten weiterentwickelt wurde. Dadurch werden viele Konfliktpunkte bereits im Vorfeld vermieden.

## **IX. Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) zu erstellen. In diesem sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen wurde im Scoping vorgeschlagen und festgelegt. Auf Grundlage des Umweltberichts werden die möglichen und notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Zur Vermeidung oder Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen wirken sich Maßnahmen wie beispielsweise die ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Arten zur Bepflanzung und der Wiedereinbau des Bodenaushubs (getrennt nach Ober- und Unterboden) vermindern auf den Eingriff aus.

Als Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Pflanzgebote, Pflanzbindungen oder eine Pflanzliste festgesetzt werden.

Allerdings lassen sich Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in einem Gewerbegebiet nur schwer festsetzen, da diese den Gewerbebetrieb oft zu sehr einschränken. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen daher nicht ausreichend Möglichkeiten zur vollständigen Kompensation zur Verfügung. Daher wird der verbleibende Ausgleichsbedarf über externe Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang abgewickelt.

Einzelheiten zur Betroffenheit der Schutzgüter und zum Ausgleich des Eingriffs sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **X. Artenschutz**

Um im Vorfeld zu prüfen, wo durch die Planung möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Die durchgeführten Untersuchungen reichen nach Ansicht der Bearbeiter aus, das Bauvorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zu beurteilen. Weiteren Begehungen wird kein nennenswerter Erkenntnisgewinn beigemessen. Verbotstatbestände nach § 44 NatSchG können allerdings erst nach Vorliegen der endgültigen Planung abgeprüft werden.

Nachfolgend ist das Fazit der tierökologischen Voruntersuchung (mquadrat/Eich 10/2014) wiedergegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Untersuchungen auf die ursprüngliche Abgrenzung des Plangebiets beziehen. Zwischenzeitlich wurde der südliche kritische Teil entlang des Seitenbachs aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen. Die Ergebnisse können im Detail dem zugrundeliegenden Gutachten entnommen werden.

### **Vögel:**

Das untersuchte Gebiet weist nur eine mittlere Eignung für die Vogelwelt auf. Dies erklärt sich aus dem Fehlen vogelrelevanter Strukturen wie Bruthöhlen oder dichtes Gebüsch. Zum Seitenbach hin werden die Strukturen günstiger. Auch im Umfeld liegen vogelrelevante Habitatstrukturen vor. Die durchgeführten Untersuchungen reichen aus, das Bauvorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilen zu können.

### **Zauneidechse:**

Im Gebiet liegt nur eine sehr geringe Habitataignung für die Zauneidechse vor, der zur Bebauung vorgesehene Bereich weist keine geeigneten Lebensräume auf. Im Bereich des Baches wurden 2 Individuen gesichtet, dieser Teilabschnitt ist nicht von Flächeninanspruchnahmen betroffen, so dass keine Lebensräume verloren gehen. Für die eventuell baubedingten Eingriffe werden in der weiteren Planung geeignete

Verminderungsmaßnahmen ergriffen. Weitere Untersuchungen sind aus Sicht der Bearbeiter nicht erforderlich.

**Mollusken:**

Da im südlichen Bereich des Untersuchungsraumes am Bach kleinflächig Feucht- und Nassgrünland mit entsprechenden Zeigerpflanzen vorliegt und daher der Verdacht auf Vertigo-Arten des Anhangs IV gegeben ist, wurden die Randbereiche des Baches und des Grünlandes auf Anhang-IV-Arten der Mollusken untersucht, die Anhang-IV-Vertreter z.B. Vertigo angustior wurden jedoch bei der Untersuchung nicht festgestellt.

**Tagfalter:**

Bei der Grünlandbegehung wurden Wirtspflanzen für Tag- und Nachfalter vorgefunden, aus diesem Grund wurden im Sommer Kontrollen auf Vorkommen dieser Arten durchgeführt. Es konnten jedoch weder Imagines noch Larvalstadien oder Eier (auf Wiesenknopf-Blüten) ausfindig gemacht werden.

**Sonstige Arten:**

Die sonstigen Anhang-IV-Arten müssen aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchung nicht weiter betrachtet werden.

Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes für die aufgeführten Arten und Artengruppen wird diese Vorgehensweise als ausreichend für die endgültige artenschutzrechtliche Prüfung erachtet.

## **XI. Planungsziele und Planungskonzeption**

### **1. städtebauliche Planung**

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Fortführung der Carl-Zeiss-Straße sowie der Ernst-Abbe-Straße an das Straßensystem des bestehenden Gewerbegebiets angebunden. Damit ist über das bestehende Gewerbegebiet eine Anbindung an die K 1062 (Arthur-Hecker-Straße), welche einerseits in Richtung Ortsmitte und andererseits zur B 464 führt, gegeben.

#### Bebauung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Bebauung soll in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebiets erfolgen. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt und einen städtebaulich verträglichen Ortsrand bildet. Der Höhenbeschränkung durch die 110kV Freileitung im nördlichen Plangebiet wird ebenfalls Rechnung getragen.

Um das Gebiet einzugrünen und so einen landschaftsplanerisch homogenen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, sind an den nord- und westlichen Rändern des Plangebietes öffentliche Grünzonen als Puffer geplant.

Die aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammerte Grünfläche entlang des Seitenbachs wirkt als Pufferzone und mindert damit die negativen Auswirkungen der Planung.

#### Bauabschnitte

Da es sich beim Plangebiet bereits um den Bauabschnitt 2 der Gesamtmaßnahme Lachtal II handelt und eine Abschnittsbildung aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Gebietes keinen Sinn ergibt, wird die Erschließung und Bebauung des Plangebiets in einem Zuge

vorgenommen. Die sofortige Erschließung des gesamten Gebiets ist auch durch den vorhandenen Bedarf an zusätzlichen Gewerbebauplätzen gerechtfertigt.

## **2. Ver- und Entsorgung**

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Entwässerungskanäle, die Wasserleitungen sowie die Erschließungsstraßen für die geplante Bebauung hergestellt. Die Maßnahme stellt den Bauabschnitt 2 der Gesamterschließung Lachental II dar. Der erste Abschnitt wurde bereits fertiggestellt.

### Entwässerung

Das nachfolgend beschriebene Entwässerungskonzept basiert auf dem bereits im Jahre 1997 erstellten und genehmigten Wasserrechtsgesuch für das „Gewerbegebiet Lachental II / Zwischen den Wiesen“.

Hierbei wurden für die Regenwasserableitung Retentionsräume entlang des Seitenbaches geplant und bereits ausgeführt. Ebenso wurde der Seitenbach renaturiert.

Es ist geplant, das Gewerbegebiet im modifizierten Trennsystem wie folgt zu entwässern:

- Das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Hofflächen (Umschlagflächen, Schwerverkehr) werden in die geplanten Schmutzwasserkanäle eingeleitet.
- Der Regenabfluss der Dachflächen wird über die geplanten Regenwasserkanäle sowie den bestehenden Wassergraben zwischen BA I und BA II in den Seitenbach eingeleitet. In Bezug auf das Wasserrechtsgesuch vom 1997 wurde auf eine zusätzliche Retention / Rückhaltung des Regenwasserabflusses verzichtet, da diese bereits vorhanden sind. Nachdem die Berechnung der Retentionsräume im Bereich „Lachental I“ aus dem Jahr 1997 stammt, wurde eine Überrechnung mit aktuellen Datengrundlagen durchgeführt. Eine Anpassung bei der Bemessung des Retentionsraums war nicht notwendig.
- Zur Ableitung des Regenabflusses aus den Außengebieten ist ein Entwässerungsgraben entlang der westlichen Bebauungsplangrenze geplant.

### Wasserversorgung

Es ist geplant, die Wasserversorgung im DIN System zu bauen. Die Anbindung an das bestehende Netz erfolgt an den dafür vorgesehenen Anschlussstellen in der Carl-Zeiss- und Ernst-Abbe-Straße.

## **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anlehnung an das angrenzende Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten sowie der Verkauf an letzte Verbraucher (Endverbraucher) sind ausgeschlossen. Damit wird den Bestrebungen der Gemeinde, die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den Ortskernen existenzfähig zu erhalten, um eine Nahversorgung der Wohnbevölkerung zu sichern und um die städtebaulichen Strukturen mit verschiedenen Nutzungen und Angeboten im Kernbereich zu erhalten, Rechnung getragen. Die Festsetzung stützt sich dabei auf ein von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Oktober 2001 erstelltes Markt- und Standortgutachten. Das Markt- und Standortgutachten gibt die Grundzüge einer geordneten Gemeindeentwicklungsplanung durch ein sortiments- und standortbezogenes Leitbild an.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit ortskernrelevanten Sortimenten ist durch das Gutachten bestätigt. Sofern ein Handwerksbetrieb oder ein Produzent eigene Produkte direkt vermarkten will, soll ausnahmsweise der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs bei einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sollen die Belange der einzelnen Wirtschaftszweige aufgenommen und die Einkaufssituation der Bevölkerung erhalten werden. Das ausgewiesene Gewerbegebiet soll vor allem der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten der Gemeinde keinen geeigneten Standort hätten. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher finden in anderen Bereichen der Gemeinde geeignete Standorte.

Ausgeschlossen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (betriebszugehörige Wohnungen und Vergnügungsstätten), da diese dem Gebietscharakter widersprechen würden, zu Konflikten führen und die bestehenden Strukturen beeinträchtigen könnten.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Durch eine Höhenstaffelung mit niedrigeren Gebäudehöhen im Norden und Westen des Plangebiets, wird die Bebauung in einer verträglichen Dichte zum Ortsrand hin abgerundet. Dies wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

#### Bauweise

Für das Plangebiet gilt die abweichende Bauweise. Sie entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. Damit soll dem zukünftigen Grundstückseigentümer ein größerer Spielraum zur Verfügung stehen.

#### Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Parzellen ist auf 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und gilt nur für Grundstücke, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gem. § 19 Abs. 1 BauGB entstanden sind. Damit kann das städtebauliche Ziel der Gemeinde, eine nicht zu kleinteilige Parzellierung im Gewerbegebiet zu erhalten und somit Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Größe in anderen Gebieten des Gemeindegebiets keinen Platz finden, Bauplätze zu bieten, gesichert werden.

#### Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch ist gewährleistet, dass die Grundstücksflächen entlang der öffentlichen (Verkehrs)flächen und dem Gebietsrand freigehalten werden.

Offene Stellplätze können dagegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Lage zu ermöglichen.

#### Leitungsrechte

Im Norden des Plangebiets verläuft eine 110kV-Freileitung der Netze BW GmbH. Die darunterliegende Fläche ist mit einem Überleitungsrecht zugunsten von Netze BW belastet. Besonders in diesem Bereich orientieren sind die maximalen Gebäudehöhen an der Höhenlage der Leitung. Zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Freileitung ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5,0 Meter einzuhalten.

#### Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet soll begrünt werden, um einen homogenen Übergang zur freien Landschaft und eine Eingrünung entlang der Feldwege im Norden und Westen des Plangebiets zu erreichen. Die anzupflanzenden Gehölze sichern dabei einen standortgerechten und ökologisch wertvollen Bewuchs.

#### Pflanzung von Einzelbäumen

Um auch im Inneren des Plangebiets eine Durchgrünung zu erreichen, enthält der Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen. So sind bspw. nicht überdachte private Stellplätze so anzulegen, dass für jeweils 5 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum gepflanzt wird. Weiterhin ist pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume der privaten Stellplätze können dabei angerechnet werden. Die für die Bepflanzung zu verwendenden Bäume gemäß der Artenliste Pflanzgebote sichern einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs. Um die Flexibilität der Planungen im Gebiet zu ermöglichen, können die Baumstandorte aus erschließungstechnischen Gründen verschoben werden.

### **4. Örtliche Bauvorschriften**

#### Dachform und Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den Gebäuden im bestehenden, angrenzenden Gewerbegebiet und gewährleisten die harmonische Einbindung der künftigen Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

#### Dachdeckung und Fassaden

Zur Vermeidung negativer Fernwirkungen sind glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente nicht zulässig. Ausgenommen sind hiervon lediglich Anlagen zur Energiegewinnung. Für Fassaden sind aus demselben Grund keine glänzenden und reflektierenden Materialien zulässig.

Durch das Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer soll ein Beitrag zum Schutz von Böden und Gewässern geleistet werden.

#### Werbeanlagen

Um Werbeanlagen nicht zu markant am Ortsrand in Erscheinung treten zu lassen, aber dennoch eine Eigenwerbung der Firmen zuzulassen, wird die zulässige Fläche auf insgesamt 8 m<sup>2</sup> beschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. nicht zulässig.

#### Anforderungen an die Gestaltung und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind oberirdische PKW-Stellplätze, deren Zufahrten sowie Zuwege wasserdurchlässig herzustellen. Anlieferungszone, Umschlagflächen und Laderampen/Hofflächen sind aus Gründen des Grundwasserschutzes mit nicht durchlässigen Belägen herzustellen, von den wasserdurchlässigen Flächen abzugrenzen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

#### Einfriedigungen und Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Durch die Festsetzungen zu Einfriedigungen und Stützmauern wird verhindert, dass zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche eine zu große Trennwirkung entsteht. Aufgrund der steilen Topographie ist zu erwarten, dass die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke aufschütten oder abgraben, um eine ebene Fläche zu erhalten. Damit auch hier keine zu große Trennwirkungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken bzw. zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Flächen entstehen, sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

## **XII. Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Umlegung erforderlich. Das Umlegungsverfahren wurde bereits eingeleitet.

## **XIII. Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,4 Hektar.

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>44.310 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen (Straße + Gehweg)	3.920 m <sup>2</sup>	8,8 %
Landwirtschaftlicher Weg	835 m <sup>2</sup>	1,9 %
Öffentliche Grünflächen	3.405 m <sup>2</sup>	7,7 %
<b>Gewerbeflächen</b>	<b>36.150 m<sup>2</sup></b>	<b>81,6 %</b>



# GEMEINDE WEIL IM SCHÖNBUCH

## BEBAUUNGSPLAN LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG

---

### UMWELTBERICHT

---



Datum: 18.09.2018

---

**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat kommunikative Stadtentwicklung**  
Badstraße 44 T 0 71 64 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 1 47 18 - 18



## Inhalt

Einleitung .....	4
Anlass und allgemeine Beschreibung des Vorhabens .....	4
Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans .....	4
Berücksichtigung der Umweltbelange bei Aufstellung des Bebauungsplans .....	5
Erfordernis Umweltbericht .....	5
Fachgesetze .....	5
Vorgaben aus übergeordneten Planungen .....	5
Schutzgebiete und geschützte Bereiche .....	6
Ergebnis des Scopings .....	8
Bestandsaufnahme und Bewertung .....	8
Untersuchungsraum .....	8
Nutzung .....	8
Naturraum, Topographie, Geologie .....	8
Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter .....	9
Schutzgut Mensch .....	10
Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	12
Boden und Grundwasser .....	13
Schutzgut Klima/Luft .....	16
Arten und Biotope .....	17
Landschaftsbild .....	20
Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
Geprüfte Alternativen .....	22
Beschreibung der Wirkung des Vorhabens .....	22
Allgemeine Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	22
Baubedingte Auswirkungen .....	22
Anlagebedingte Auswirkungen .....	22
Betriebsbedingte Auswirkungen .....	23
Konflikte bei Durchführung der Planung .....	23
Konflikt 1: Baubedingte Beeinträchtigungen .....	23
Konflikt 2: Überbauung und Versiegelung .....	23
Konflikt 3: Verlust und Entwertung von Biotopstrukturen .....	23
Konflikt 4: Veränderung des Landschaftsbilds .....	23
Konflikt 5: Zusätzlicher Eintrag von Luftschadstoffen und Veränderung des Mikroklimas .....	23
Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Bewertung des Eingriffs .....	24
Schutzgut Mensch .....	24

Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	25
Schutzgut Arten und Biotope.....	25
Schutzgut Boden/Wasser.....	27
Schutzgut Klima/Luft.....	28
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	29
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Kompensation.....</b>	<b>30</b>
Vermeidungs- und Minimierungskonzept.....	30
Ausgleichs- und Kompensationskonzept.....	31
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets.....	31
Ermittlung des Kompensationsdefizits.....	31
Ergebnis der Bilanzierung.....	34
Massnahmenempfehlung zur planexternen Kompensation.....	34
Literatur-/ Quellenangaben.....	35
Anhang.....	36
I. Verbindlich zu beachtende Pflanzliste.....	36

## Einleitung

### ANLASS UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Gemeinde Weil im Schönbuch hat vor etwa 15 Jahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lachental – Zwischen den Wiesen, Erweiterung und 1. Änderung“, rechtskräftig seit 15.01.1999, das Gewerbegebiet Lachental letztmals erweitert. Städtebauliches und politisches Ziel war die Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen für aussiedlungswillige, ortsansässige Unternehmen und für Neuan siedlungen in gleichem Maße. Mittlerweile sind die Grundstücke im Gewerbegebiet Lachental überwiegend verkauft. Damit der vorhandene Bedarf an weiteren Gewerbebauplätzen gedeckt werden kann, soll nun das bestehende – Gewerbegebiet nach Westen hin erweitert werden.



Abb 1. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2013

Veränderter Geltungsbereich nach Frühzeitiger Beteiligung

Das Plangebiet liegt westlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Lachental“. Südlich verläuft die Grenze in Verlängerung der Ernst-Abbe-Straße. Westlich befindet sich die Dauerkleingartenanlage „Schaichhof“ und nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 44.310 m<sup>2</sup> (4,4 ha).

### INHALT UND WICHTIGE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet wird größtenteils als Gewerbegebiet (GE) in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes festgesetzt. Der Bereich südlich der erweiterten Ernst-Abbe-Straße wird nach Auswertung des Scoping-Verfahrens nicht mehr in den Bebauungsplan mit einbezogen. Die zukünftige Gewerbefläche umfasst rd. 44.310 m<sup>2</sup>. Um eine möglichst hohe Ausnutzung des neuen Gebietes zu erreichen, werden lediglich entlang der nördlichen und westlichen Ränder schmale Pflanzgebotstreifen zur besseren Einbindung in die Landschaft und Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt durch die Fortführung der Carl-Zeiss-Straße sowie der Ernst-Abbe-Straße an das Straßensystem des bestehenden Gewerbegebietes. Auf Verkehrsflächen entfallen rd. 4.750 m<sup>2</sup>.

Eine kleine öffentliche Grünfläche im Südwesten des Gebiets dient als Ausweichfläche für Stellplätze für die Kleingartenanlage. Die Bereiche beiderseits des Seitenbachgrabens bleiben in der jetzt vorlie-

genden Fassung von der Planung komplett ausgespart und dienen als Pufferzone zum bestehenden Wohngebiet und dem Schutz des Seitenbachs sowie seiner Randbereiche. Um das Gebiet an den nord- und westlichen Rändern einzugrünen und so einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, erstreckt sich auf ganzer Länge ein teilweise zu bepflanzender Grünstreifen, welcher auch die Retentionsgräben zur Abflussverzögerung enthält.

## **BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE BEI AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### ERFORDERNIS UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher entsprechend den Vorgaben und der Gliederung der Anlage zu § 2a BauGB erstellt wird. Er wird sodann gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und dient als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

### FACHGESETZE

Die folgenden grundsätzlichen und speziell für das Vorhaben relevanten Regelungen einschlägiger Fachgesetze werden bei der Umweltprüfung besonders berücksichtigt:

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG), hier v.a. § 1 (1) Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege; § 13 Allgemeine Grundsätze; § 14 Eingriffsregelung, § 18 Verhältnis zum Baurecht;

**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG BW)

**Baugesetzbuch** (BauGB), hier v.a. § 1 (5) (...) Grundsätze der Bauleitplanung; § 1 (6) Nr. 1 (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Nr. 5 (Belange des Orts- und Landschaftsbilds), Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes); § 1a (2) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und (3) Eingriffsregelung, Vermeidungs- und Ausgleichsgebot.

**Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) allgemeine Grundsätze lt. § 1 Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.

**Wassergesetz Baden-Württemberg** (WG) bzw. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG), v.a. § 12 (3) WG Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens und § 12 (5) WG Berücksichtigung der Belange der Grundwasserneubildung bei Baumaßnahmen.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) u.a. 24. und 26. Verordnung zur Durchführung.

### VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Laut **Regionalplan 2020** des Verband Region Stuttgart ist der Gewerbepark Sol als interkommunales Gewerbegebiet des Zweckverband „Gewerbepark Sol“, bestehend aus der Gemeinde Weil im Schönbuch und der Stadt Holzgerlingen, als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe ausgewiesen. Ansonsten ist die Gemeinde Weil im Schönbuch auf Eigenentwicklung ausgewiesen

Im **rechtskräftigen Flächennutzungsplan** der Gemeinde Weil im Schönbuch sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Arthur-Hecker-Straße stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar. Dieser zunächst in die Planung einbezogene Bereich wurde aus dem Geltungsbereich genommen und bleibt von der Planung unberührt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Zielartenkonzept Baden-Württemberg** und **Fachplan landesweiter Biotopverbund** (Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (MLR) / Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)): Legt besondere Schutzverantwortung und Entwick-

lungspotenziale für die Gemeinde fest. In diesem Fall: Mittleres Grünland, sowie Feucht – und Nassgrünland.

Diesem Auftrag wird in der vorliegenden Planung Rechnung getragen, indem die Feuchtwiesenbereiche entlang des Seitenbachgrabens von der Überplanung komplett ausgenommen bleiben.

**Landschaftsrahmenplan** (Verband Region Stuttgart, Stand 1998): Bewertet die Flächen getrennt nach Schutzgütern, enthält jedoch keine konkrete Maßnahmenempfehlung.

Der **Landschaftsplan** (Büro Mohrenweiser, 1993) empfiehlt für das (gesamte) damals noch in Planung befindliche Gewerbegebiet Lachtal:

- Wirksame Ortsrandbegrünung durch Einbeziehung der Bäche und Gräben – Einbindung in die Ackerflur
- Abstandsfläche zur Kleingartensiedlung
- Abstandsfläche und wirksame Begrünung zur K 1062 und Wohnbausiedlung Troppel

Als Einzelmaßnahme ist unter Punkt 11 weiterhin genannt die Renaturierung des Seitenbachs mit:

- Entwicklung eines standortgemäßen Gehölzsaums,
- naturnaher Laufgestaltung mit angrenzenden Grünlandbereichen von ca. 25-30 m und
- Gewerbegebietseingrünung im Süden des Lachtals mit der Aufgabe, den Siedlungsbereich Troppel vor gewerblichen Emissionen zu schützen und das Gewerbegebiet optisch zu kaschieren

#### SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE BEREICHE

Im Plangebiet ist keine Fläche Bestandteil eines Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH-, Waldschutz- oder Landschaftsschutzgebiets.

#### **Wasserschutzgebiet:**

Das aus dem Jahr 1975 stammende Wasserschutzgebiet „Aischbach – Weil im Schönbuch/Breitenstein“ wurde aufgehoben. Somit sind diesbezüglich keine Auflagen zu beachten.

**Kulturdenkmal** gem. § 2 DSchG.: in unmittelbarer Nähe der südöstlichen Plangebietsgrenze belegen archäologische Grabungen eine hochmittelalterliche Eisenverhüttungsstätte und Besiedlung. Dort sind weitere Funde und Befunde zu erwarten.

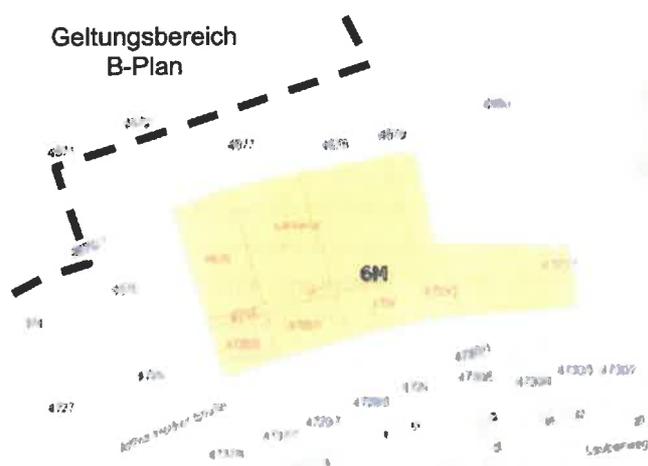


Abb. 2. Vom Kulturdenkmal betroffene Flurstücke gelb gefärbt. Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan gestrichelt.

Darüber hinaus sind nach derzeitigen Kenntnissen keine weiteren Kulturdenkmale, Bau- oder Bodendenkmale oder schützenswerte Sachgüter im Sinne des UVPG vorhanden, bzw. von der Planung betroffen.

**Naturdenkmal (Einzelgebilde) gem. § 30 NatSchG:** Am südwestlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich ein Naturdenkmal. Das Einzelgebilde „Mostbirnbaum-Bettlen“ steht seit 1994 mit der Nr.8115051003 unter Schutz.

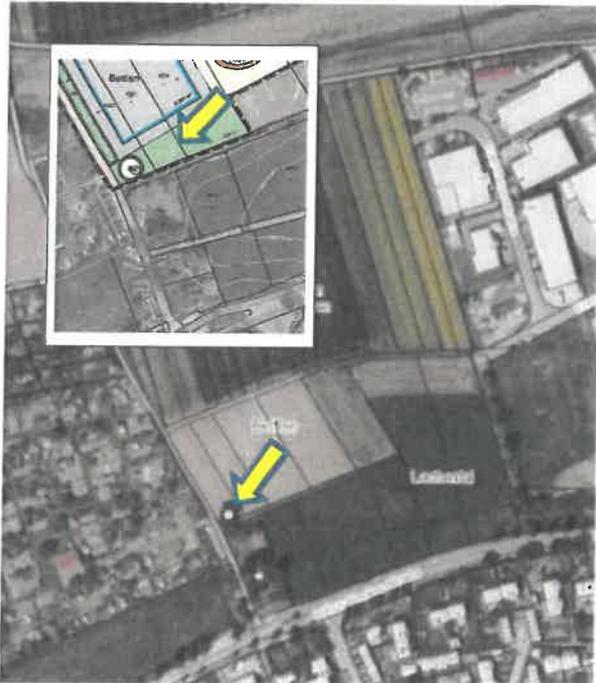


Abb 3. Standort Naturdenkmal im Luftbild und Ausschnitt Vorentwurf B-Plan. Quelle: LUBW Kartendienst



Naturdenkmal Mostbirnenbaum im Mai 2013

## ERGEBNIS DES SCOPINGS

Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde mit dem Scopingpapier vom 24.03.2014 mit den Behörden und Träger öffentlicher Belange abgestimmt und im Gemeinderat am 17.07.2014 beraten.

Ergebnis ist eine Verkleinerung des Geltungsbereichs um 16.202 m<sup>2</sup> auf 44.310 m<sup>2</sup>. Ausgenommen wurde der komplette südliche Bereich beiderseits des Seitenbachgrabens. Infolge dessen wurde auch ein neues Erschließungskonzept notwendig, welches nun ausschließlich die Anbindung über das bestehende Gewerbegebiet nutzt. Eine Querung des Seitenbachgrabens und der Kreisverkehr auf der Arthur-Hecker-Straße entfallen damit.

Die neue Planung vermeidet damit folgende im Scoping erkannte Konfliktbereiche

- Artenschutz: Der potenzielle Lebensraum des Ameisenbläulings bleibt unverändert erhalten.
- hochmittelalterliches Denkmal: Zur ausgewiesenen Verdachtsfläche wird ein Abstand von ca. 30 m eingehalten
- Wohnsiedlung „Im Troppel“: der Abstand zum zukünftigen Gewerbegebiet wird vergrößert, die Erschließung greift nicht mehr in die randlich gelegenen Grundstücke ein.

Weitere Änderungen:

- die Gebäudehöhen im nördlichen Teil wurden um bis zu 5 m verringert. Dadurch wird ein Konflikt mit der vorhandenen Freileitung entschärft und die Wirkung der Baukörper zur freien Landschaft hin verträglicher gestaltet.

## **Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **UNTERSUCHUNGSRAUM**

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsraums werden je nach Erfordernis Vorhabensort, Wirkraum und Kompensationsraum berücksichtigt.

Einige Einflüsse z.B. auf bestimmte Bodenfunktionen beschränken sich lediglich auf den Vorhabensort (Geltungsbereich), während z.B. bei den (Teil-) Schutzgütern Grundwasser, Klima, Landschaftsbild, Arten, Biotope und biologische Vielfalt die landschaftsökologischen und gestalterischen Bezüge zwischen Plangebiet und Umgebung mitberücksichtigt werden müssen.

Sollte Bedarf an Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen entstehen, muss bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen der Untersuchungsraum ggf. bis auf die Grenzen des Naturraums ausgeweitet werden.

### **NUTZUNG**

Die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich werden nahezu vollständig für Ackerbau genutzt. Außerhalb bilden ebenfalls Ackerflächen den Nutzungsschwerpunkt, bis auf den parallel zur Nordgrenze verlaufenden Graben, welcher beiderseits von einer Kurzumtriebsplantage aus *Miscanthus* flankiert ist.

### **NATURRAUM, TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE**

Das Gelände bildet im Norden eine von West nach Ost verlaufende Scheitellage aus. Es ist sanft Richtung Süden geneigt und geht in eine flache Mulde über, deren Tiefpunkt der Seitenbach-Graben bildet. Dieser fließt südlich des Gebiets von West nach Ost.

Die Untersuchungsfläche liegt in der naturräumlichen Einheit Glemswald und Schönbuch, welche Bestandteil der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes ist. Der Untergrund besteht lt. geologischem Gutachten (BGU 10/2014) aus Tonschluffsteinen des Lias (in Tiefen zwischen 1,1 – 3,1

m) mit eingeschalteten Kalksandsteinbänken von 10-60 cm Stärke. Darüber liegen ausgeprägte quartäre Deckschichten aus Verwitterungslehmen mit Mächtigkeiten von teilweise über 3 m und einer jungen Talmuldenfüllung aus Bachablagerungen in der vom Seitenbach durchflossenen Mulde.

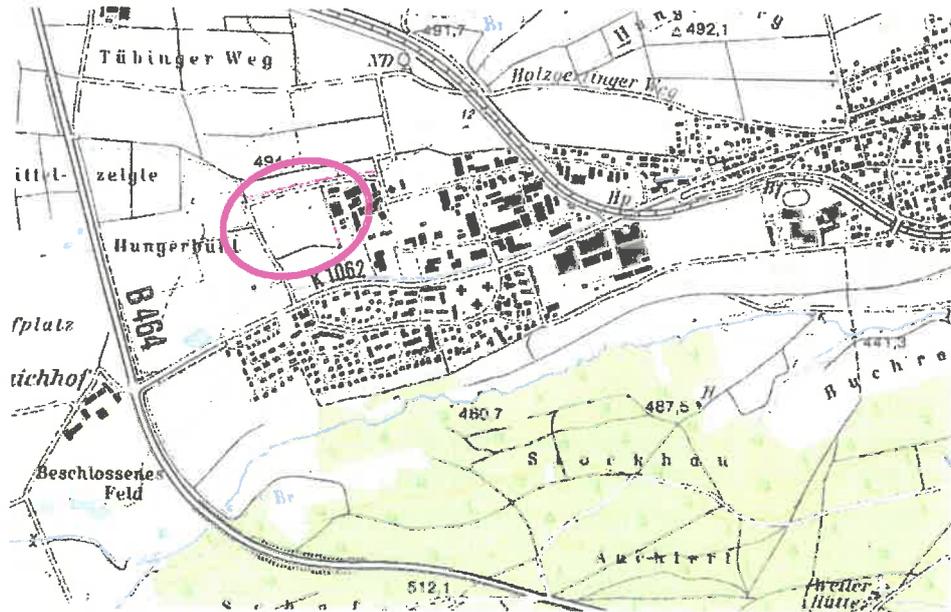


Abb 4. Gebietsübersicht (Ausschnitt aus Topographischer Karte) Quelle: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg

## BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Die Bestandsaufnahme dient dem Ziel, den aktuellen Zustand von Naturhaushalt und Landschaft festzustellen und damit die Basis für eine Bewertung der Leistungsfähigkeit vor dem Eingriff zu erhalten. Um die komplexen Sachverhalte und Wirkungsgefüge Naturhaushalt und Landschaft messbar zu machen, werden die Bestandteile in Teilfunktionen und Schutzgüter aufgegliedert. Diese sind:

- Schutzgut Mensch inkl. Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Natur und Landschaft
  - Arten und Biotope
  - Boden
  - Wasser
  - Klima, Luft
  - Landschaftsbild

Die Erfassungsergebnisse ergeben die generelle Zuordnung (für jedes Schutzgut getrennt) zu einer der folgenden 3 Wertstufen (nach UM 1996):

Wertstufe 1: Bereich mit **besonderer Bedeutung** für das Schutzgut

Wertstufe 2: Bereich mit **allgemeiner Bedeutung** für das Schutzgut

Wertstufe 3: Bereich mit **geringer Bedeutung** für das Schutzgut.

Für einige Schutzgüter sind in den vorgenannten Arbeitshilfen differenziertere Bewertungsmodelle vorgesehen. Dabei gelten folgende Zuordnungen:

Definition d. naturschutzfachlichen Bedeutung (UM 1996)	Wertstufe Basismodul	Wertstufe Standard-/Fein-/Planungsmodul Ökokonto-Verordnung BW
Besondere Bedeutung	V (sehr hoch) oder A	33-64
	IV (hoch) oder B	17-32
Allgemeine Bedeutung	III (mittel) oder C	9-16
Geringe Bedeutung	II (gering) oder D	5-8
	I (sehr gering) oder E	1-4

### SCHUTZGUT MENSCH

Der Mensch als Schutzgut wird hinsichtlich der Funktionen des Gebiets als „Gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld“, für „Erholung und Freizeit“ sowie als „landwirtschaftliche Produktionsfläche“ betrachtet.

#### **Erholung und Freizeit**

Im Regionalplan wird der gesamte Geltungsbereich als „ruhig, mit erholungswirksamen Strukturen“ kategorisiert. Diese Einordnung hält einer genaueren Betrachtung allerdings kaum stand. Geräuschemissionen des angrenzenden Gewerbegebiets und der K 1062 wirken sich auf die komplette Fläche aus. Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sind erholungswirksame Strukturen nur in geringem Umfang vorhanden. Dazu zählt v.a. der südliche angrenzende Bereich mit Wiesennutzung, Naturdenkmal und Seitenbachgraben.

Aufgrund der unmittelbaren Lage gegenüber der Siedlung „Im Troppel“ besitzt das Gebiet trotz der genannten Vorbelastungen eine gewisse Bedeutung für die Naherholung, wenn auch das in gleichem Abstand liegende Schaichtal eine wesentlich größere Anziehungskraft und Bedeutung aufweisen dürfte.

Der außerhalb des Geltungsbereichs liegende, nördlich angrenzende landwirtschaftliche Weg wird von Spaziergängern, Radfahren und Reitem genutzt. Ein kurzer Fußwegabschnitt verbindet diesen Weg mit dem aktuellen Ende der Carl-Zeiss-Straße und hat dadurch eine wichtige Funktion als Abkürzung ins bestehende Gewerbegebiet.

Eine große Bedeutung als Erholungsbereich kommt zudem der angrenzenden Dauerkleingartenanlage zu.

Im Regionalplan sind weder Grünzäsuren noch regionale Grünzüge ausgewiesen, welche durch das Plangebiet verlaufen.

#### Vorbelastungen

Geräuschemissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet und von der Kreisstraße, intensiv landwirtschaftliche Nutzung führt zu relativer Armut an erholungswirksamen Strukturen. Abgesehen von der Dauerkleingartenanlage und randlichen Wegeverbindungen kaum Erholungsinfrastrukturen.

### **Lärm und Schadstoffe**

#### Lärm

Möglicherweise von Emissionen durch das Plangebiet betroffene Gebiete sind das südlich gelegene Wohngebiet „Troppel“, die Dauerkleingartenanlage „Beim Schaichhof“ und das bestehende Gewerbegebiet „Lachental“.

Das Wohngebiet „Troppel“ besitzt eine hohe Bedeutung für die Funktion „gesundes Wohnumfeld“. Seine Empfindlichkeit gegenüber Lärm orientiert sich an den Grenzwerten der ‚TA-Lärm‘ und der 16. BImSchV. Als Orientierungswert gilt hier tagsüber ein Grenzwert von 59 dB (A), nachts von 49 dB (A).

Für Geräuscheinwirkung auf Nutzungen wie die im Westen angrenzende Dauerkleingartenanlage sind keine expliziten Festlegungen getroffen, da immissionsschutzrechtlich kein Schutzbedürfnis besteht. Das Gewerbegebiet bezieht seine Schutzbedürftigkeit aus seiner Funktion als gesundes Arbeitsumfeld. Hier betragen die Orientierungswerte tagsüber 69 und nachts 65 dB (A).

**GESAMTÜBERSICHT ZU GRENZ- UND RICHTWERTEN – „TAGTABELLE“ (6-22 UHR). ALLE ANGABEN IN DB(A).**

Nutzungsart	Straße/Schiene Lärmvorsorge	Straße/Schiene Lärmsanierung <sup>7</sup>	Industrie- und Gewerbelärm	Baulärm <sup>2</sup>	Sportlärm <sup>3</sup>	Freizeit- lärm <sup>4</sup>	Fluglärm <sup>5</sup>	Lärm im Städtebau <sup>8</sup>
	16 BImSchV	VLärmSchR 97 / FörderRL Lärm- sanierung Schiene	TA Lärm	AVV Baulärm	18 BImSchV	Freizeitlärm- richtlinie	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm	
Krankenhäuser Schulen, Kurgebiete	57	70 (67)	45	45	45	45		45 <sup>7</sup>
Reine Wohn- gebiete	59	70 (67)	50	50	50	50		50
Allg. Wohn- gebiete	59	70 (67)	55	55	55	55		55
Kern-, Dorf-, Mischgebiete	64	72 (69)	60	60	60	60		60 <sup>8</sup>
Gewerbe- gebiete	69	75 (72)	65	65	65	65		65
Tag-Schutzzone 1							65	
Tag-Schutzzone 2							60	

**Erläuterungen:**

- Mit dem Bundeshaushalt 2011 wurden die Immissionsgrenzwerte für bestehende Bundesautobahnen und Bundesstraßen in der Baulast des Bundes um 3 dB(A) abgesenkt (Werte in Klammern). In Baden-Württemberg wurden diese Werte mit dem Nachtrag zum Landeshaushalt 2010/2011 auch für Landesstraßen in der Baulast des Landes übernommen.
- Tagzeitraum von 7 bis 20 Uhr.
- Bei Sportlärm sind während der gesetzlichen Ruhezeiten strengere Richtwerte einzuhalten.
- Freizeitlärmrichtlinie des LAI. Bei Freizeitlärm sind während der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen strengere Richtwerte einzuhalten.
- Werte gelten für bestehende Flugplätze mit ziviler Nutzung. Für neue oder wesentlich baulich erweiterte zivile und militärische Flugplätze gelten niedrigere Werte, für bestehende militärische Flugplätze gelten höhere Werte.
- Orientierungswerte sind bei der Planung von Neubaugebieten zu berücksichtigen.
- Diese Gebietsarten sind nicht explizit ausgewiesen, es wurde der untere Wert für Sondergebiete angegeben. Die Orientierungswerte bei „sonstigen Sondergebieten“ können je nach Art der Nutzung zwischen 45 und 65 dB(A) liegen.
- Nach DIN 18005 ist bei Kerngebieten der Orientierungswert für Gewerbegebiete zu verwenden.

Abb 5. Übersicht Lärmgrenzwerte. Rot: Grenzwerte für Wohngebiete, Orange: Grenzwerte für Gewerbegebiet. Quelle LUBW

Elektrische und magnetische Felder

Das Plangebiet wird von der Hochspannungs-Freileitung Ehningen – Schönaich des Betreibers Netze BW gequert. Zur Vorsorge und zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen enthält die 26. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BISchV) Grenzwerte für niederfrequente elektrische und magnetische Felder. Sie sind dort einzuhalten, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Das elektrische Feld entsteht durch die Betriebsspannung einer Leitung (hier: 110 kV) und ist nur geringen Schwankungen unterworfen, abhängig von Temperatur und geometrischer Anordnung von Leitungen und Masten. Der Grenzwert für die elektrische Feldstärke liegt bei 5 kV/m gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Nach Angaben des Betreibers Netze BW ist die maximal zu erwartende elektrische Feldstärke unter dem betroffenen Leitungsabschnitt kleiner 1 kV/m, womit der Grenzwert deutlich unterschritten wird.

Niederfrequente magnetische Felder entstehen, wenn eine Leitung von elektrischem Strom durchflossen wird. Die Stärke des Magnetfelds ist abhängig von der geometrischen Anordnung der Leitungen und Leiterseile, sowie der Stromstärke. Letztere schwankt je nach Verbrauch tages- und jahreszeitenabhängig. Als Grenzwert für die magnetische Feldstärke ist bislang eine magnetische Flussdichte von

100  $\mu\text{T}$  zulässig. Die maximale magnetische Feldstärke für die bestehende Leitung wird vom Betreiber mit  $<10 \mu\text{T}$  angegeben. Dieser Wert liegt damit ebenfalls weit unterhalb des Grenzwerts.

Vorbelastungen: Schadstoff- und Lärm-Emissionen gehen vom Verkehr auf der bestehenden K1062 und dem angrenzenden Gewerbegebiet aus. Genaue Daten liegen hierzu nicht vor. Von West nach Ost wird das Gebiet von einer 110 kV-Leitung gequert, die elektrische und elektromagnetische Felder emittiert.

#### **Landwirtschaft**

Bei den im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um besonders landbauwürdige Flächen (Vorrangflächen der Stufe I<sup>1</sup> der Digitalen Flurbilanz) mit knapp 70 Bodenpunkten, welche überwiegend als Ackerflächen genutzt werden. Laut agrarstruktureller Vorgabe sind Flächen der Vorrangstufe I wegen ihrer besonderen Eignung der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten. Umwidmungen z.B. als Bauland sollen ausgeschlossen bleiben.

#### **Bewertung:**

Während das Gebiet für **Erholung und Freizeit** nur eine untergeordnete Rolle (**mittlere-geringe Bedeutung**) spielt, besitzt es für die **Landwirtschaft** eine **sehr hohe Bedeutung**.

Bezüglich der Funktion „**gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld**“ liegen zu Lärm und Schadstoffen keine ausreichenden Daten zur Bestandsbewertung vor, allerdings auch keine Hinweise auf außergewöhnliche, schädliche Einflüsse. Die Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und sonstige Sachgüter zählen gemäß UVPG (§2 Abs. 1) zu den Schutzgütern. In der Praxis werden v.a. schützenswerte oder geschützte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart berücksichtigt.

In einigem Abstand vom südöstlichen Rand des Plangebiets belegen archäologische Grabungen eine hochmittelalterliche Eisenverhüttungsstätte und Besiedlung.

Darüber hinaus sind nach derzeitigen Kenntnissen keine weiteren Kulturdenkmale, Bau- oder Bodendenkmale oder schützenswerte Sachgüter im Sinne des UVPG vorhanden, bzw. von der Planung betroffen.

#### **Bewertung:**

Da das vorliegende Denkmal eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff besitzt und da an der Erhaltung von Kulturgütern grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht, kommt dem Denkmal eine **sehr hohe Bedeutung<sup>2</sup>** zu.

<sup>1</sup> Vorrangstufe 1 wird an Flächen vergeben, welche Acker-oder Grünlandzahlen  $\geq 60$  und Hangneigungen  $\leq 12^\circ$  aufweisen.

<sup>2</sup> Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland: Denkmalpflegerische Belange in der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), der Strategischen Umweltprüfung (SUP) und der Umweltprüfung (UP)

## BODEN UND GRUNDWASSER

### **Boden**

Aus der eiszeitlichen Lösslehm-Überdeckung haben sich zu Staunässe neigende Böden entwickelt, die bodenkundlich als Pseudovergleyte Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde eingestuft werden. Im südlichen Bereich der Mulde des Seitenbachgrabens sind dagegen Kolluvien und Pseudogley-Kolluvien aus holozänen Abschwemmungen ausgebreitet.

Die Auswertung der ALK-/ALB-Daten ergibt folgende durchschnittliche Einstufung:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: einheitlich Wertstufe 3 (hoch/Stufe B)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Wertstufe 2 (mittel/Stufe C), Teilbereich südlich mittigem Feldweg eher 1-2 (mittel-gering/Stufe D)
- Filter- und Puffereigenschaften: einheitlich Wertstufe 2 (mittel/Stufe C)
- Standort für natürliche Vegetation: gering/Stufe D (gesamter Bereich)

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen befinden sich nicht im Gebiet.

### **Vorbelastungen:**

Die Flächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, was zu einer Vorbelastung durch Pflanzenschutz- und Düngemittel führt. Es ist zudem davon auszugehen, dass die ackerbauliche Nutzung mit Verdichtung und Bodenerosion verbunden ist.

### **Bewertung:**

Die aggregierte **Gesamtbewertung** der drei Bodenfunktionen ergibt für den überwiegenden Teil des Gebietes somit eine **mittlere Bedeutung**. Hervorzuheben ist jedoch die besondere Eignung als Standort für Kulturpflanzen, bedingt durch die natürliche Bodenfruchtbarkeit – diese wird entsprechend beim Schutzgut Mensch/Landwirtschaftliche Nutzung (S.12) berücksichtigt.

### **Grundwasser**

In welchen Mengen sich Grundwasser neu bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand und das Relief. Außerdem spielt der Bewuchs eine Rolle.

Die Zuordnung zur hydrogeologischen Einheit des Mittel- und Unterjura (**Grundwassergeringleiter**) und die Überdeckung mit schwer durchlässigen, quartären Verwitterungslehmen von unterschiedlichen Mächtigkeiten (bis 3,10 m) bedingt eine sehr geringe Grundwasserneubildungsrate von 50-100 mm/a. Schichtwasser wird teilweise in den Kalksandsteinbänken unterhalb der Deckschichten geführt. Durch die abdichtende Wirkung der Decklehme werden diese Schichten vor Schadstoffeinträgen geschützt.

Im Muldenbereich des Seitenbach-Grabens steht das Grundwasser laut Erkundung schon in geringer Tiefe von 0,44 m an, was diesem Bereich eine hohe Empfindlichkeit verleiht. In den übrigen Schürfgruben fand sich Grundwasser erst in Tiefen ab 2,30 m.

Vorbelastungen des Grundwassers mit Nitrat, Pflanzenschutzmitteln und anderen Schadstoffen bestehen in der Region Stuttgart generell durch diffuse Quellen wie Verkehr, Landwirtschaft und Industrie. Zusätzliche punktförmige Belastungen durch z.B. Altablagerungen oder Einleitungen im Gebiet sind jedoch nicht bekannt.

### **Bewertung:**

Während die Fläche für die **Grundwasserneubildung** eine eher **geringe Bedeutung** besitzt, ist die **Schutzwirkung** für das in Wasserschutzgebietszone IIIB liegende Gebiet als **hoch** einzustufen.

### Oberflächenwasser

Von der Planung indirekt betroffen ist der **Seitenbach-Graben**, der parallel zur K 1062 verläuft. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein **Entwässerungsgraben** ausgebildet, welcher zur Entwässerung des 1. Bauabschnitts angelegt wurde. Außerhalb des Geltungsbereichs fließt mit einigen Metern Abstand entlang der nördlichen Grenze (teilweise auf der Nachbargemarkung) der Lachentalbach.



Abb 6. Seitenbach-Graben



Von Weiden flankierter Graben an östlicher Grenze

Daten zur Gewässergüte oder Gewässerstrukturgüte liegen zu keinem der Gewässer vor. Der Seitenbach hat sich aufgrund seines begradigten Verlaufs tief ins Gelände eingegraben und besitzt nur ein sehr schmales Band von Begleitvegetation in Form von Hochstauden. Auetypischen Gehölze finden sich nur in Ansätzen am östlichen Übergang zum benachbarten Abschnitt des Gewerbegebiets. Zudem sind Verbaumaßnahmen in Form dreier verdolter Überfahrten vorhanden. Sowohl Gewässerbett als auch Auedynamik sind im unteren Bereich anzusetzen.



Abb 7. Luftaufnahme Seitenbachgraben. Gut zu sehen ist der nahezu vollständig fehlende natürliche Uferbewuchs, der begradigte Verlauf sowie 3 Überfahrten. Quelle: Google earth, Stand 04/2013

Der seitliche Entwässerungsgraben hat ebenfalls einen weitgehend geraden Verlauf mit leicht variablem Querprofil, jedoch ohne ausgeprägte Zonierung und ist nur temporär wasserführend. Entlang des östlichen Rands wurden mehrere Gehölze (Weiden, Eiche, Kirsche, Hainbuche) angepflanzt, bilden jedoch keinen geschlossenen Bestand. Die Strauchschicht fehlt weitgehend, die Krautschicht weist keine speziell gewässertypischen Begleitarten auf. Im oberen Bereich wurde diverser Müll in den Graben entsorgt.

Beide Gewässer besitzen durch ihren gestreckten Verlauf und geringen Querschnitt nur eine sehr geringe Retentionsfunktion. Die Selbstreinigungsfunktion leidet durch die beschriebene Ausprägung und den fehlenden Gehölzbewuchs.

Obwohl in der gesamten Mulde das Grundwasser relativ hoch ansteht, sind lediglich kleinflächige Bereiche entlang des Seitenbachgrabens als Feucht- und Nassgrünland mit entsprechenden Zeigerarten ausgebildet. Durch Mahdzeitpunkt und –bereich (bis Oberkante Böschung) kann sich die natürliche Begleitvegetation nur als schmales Band entwickeln. Auch muss mit Einträgen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln aus den landwirtschaftlichen Flächen gerechnet werden.

Problematisch ist derzeit der Oberflächenabfluss der aus Richtung Nordwesten angrenzenden Flächen: bei stärkeren oder andauernden Regenereignissen läuft das Wasser entlang der Ostkante des landwirtschaftlichen Wegs unkontrolliert Richtung Süden.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der wenig naturnahen Ausprägung und der genannten Vorbelastungen besitzen beide Gewässer derzeit nur eine sehr eingeschränkte ökologische Funktionsfähigkeit. Sie sind dadurch für Naturhaushalt und Landschaft von **geringer Bedeutung**, wobei der Seitenbachgraben samt Umfeld ein hohes Aufwertungspotenzial besitzt.

#### Empfindlichkeit:

Wie bei allen Oberflächengewässern besteht eine grundsätzliche Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen, aber auch gegenüber der Veränderung der Gewässermorphologie infolge von Einleitung höherer Wassermengen z.B. aus dem zukünftigen Gewerbegebiet.

#### **Hochwasserschutz**

In der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg ist ein kleiner Bereich des Flurstücks 4728 als Überflutungsfläche bei extremen Hochwasserereignissen ausgewiesen. Der bestehende Durchlass ist für Ereignisse dieses Ausmaßes nicht ausreichend dimensioniert, so dass das Wasser in diesen Fällen den bestehenden Weg überfließt und sich unterhalb auf der markierten Fläche sammeln wird. Die betroffene Fläche liegt jedoch deutlich außerhalb des Geltungsbereichs.



Abb 8. Überflutungsflächen. Quelle: LUBW Kartendienst, 11/2014

#### **Bewertung:**

Die Planfläche besitzt eine **sehr geringe Bedeutung** für die Hochwasserrückhaltung.

Empfindlichkeit:

Die Planfläche besitzt aufgrund der Höhenlage keine Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser. Bestehende Überflutungsflächen werden durch das Vorhaben nicht verändert, da der betroffene Bereich vollständig außerhalb des Plangebiets liegt.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das untersuchte Gebiet liegt im südwestdeutschen Klimaraum und ist warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt liegt die Lufttemperatur bei 8,6 °C. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, im Jahresmittel durchschnittlich 784 mm. Niederschlagsreichster Monat ist der Juni mit 98 mm.

Der Klimaatlas im Rauminformationssystem der Region Stuttgart (RegioRISS) stuft v.a. den südlichen Teil des Geländes als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität ein. Dies hängt mit sogenannten Klimatopen zusammen, welche sich auf der Fläche befinden. Klimatope sind Flächeneinheiten, welche für die klimatische Regeneration eine Rolle spielen. Hierzu gehören u.a. Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftleitbahnen.

Die Planfläche ist Bestandteil eines großen zusammenhängenden Kaltluftproduktionsgebiets mit einer Kaltluftproduktionsrate von über 10-15 m<sup>3</sup> (s/m<sup>2</sup>).

Wie bereits beschrieben liegt das Gebiet in einer Scheitellage. Die gebildete Kaltluft fließt daher zum einen mit einer Volumenstromdichte von >30-60 m<sup>3</sup> (m/s) in Richtung Talmulde des Seitenbachgrabens und von dort mit dem Talverlauf in Richtung Ortslage/bestehendes Gewerbegebiet. Mit der Kaltluft werden auch eventuelle Emissionen der K1062 und des bestehenden Gewerbes transportiert. Die im nördlichen Teil gebildete Kaltluft strömt dagegen Richtung Nordosten dem Aischbachtal zu.

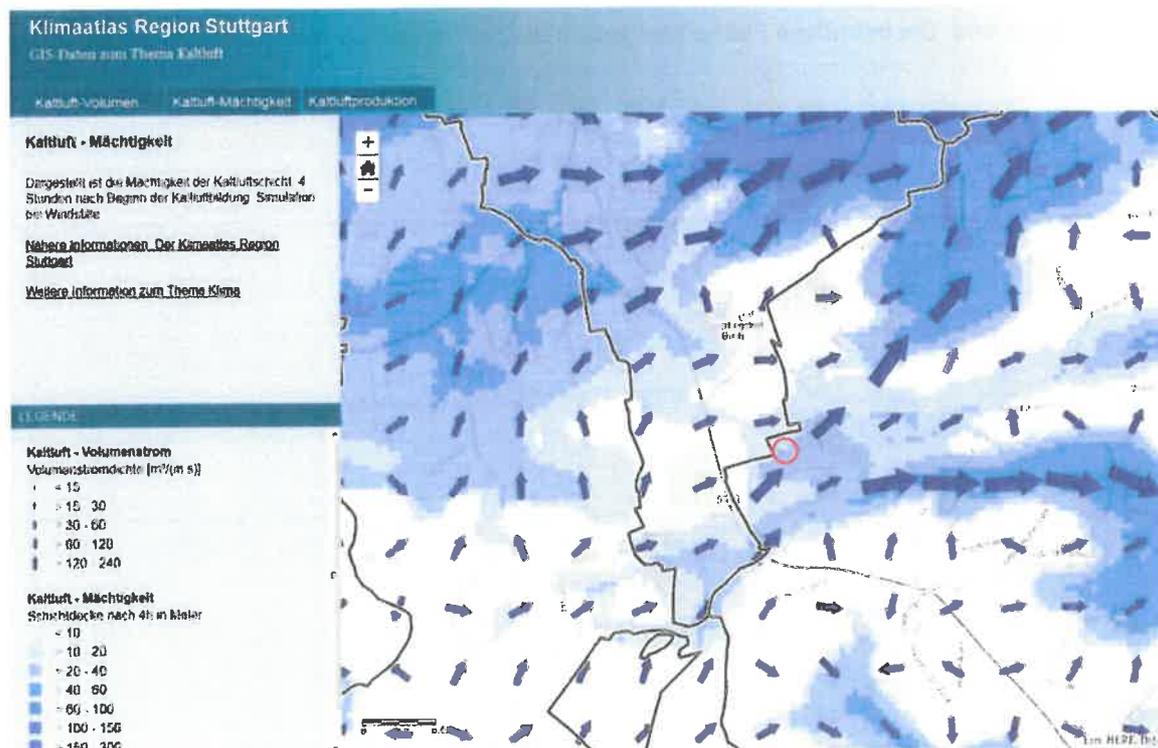


Abb 9. Kaltluft Volumenstrom und Produktion. Quelle: webgis Verband Region Stuttgart, 06/2015. Roter Kreis: Plangebiet.

Eine nennenswert temperatursenkende Wirkung besitzt das Gebiet aufgrund der Acker- und Grünlandnutzung nicht, der Bewuchs wirkt sich jedoch durch die Verdunstungsrate (insbesondere der

Wiesenflächen) positiv auf das lokale Klima aus. Wirksame Filterstrukturen (dichte Hecken, größere Gehölzbestände, Waldflächen) welche die Lufthygiene positiv beeinflussen sind nicht vorhanden. Der Temperatenausgleich der Siedlung „Tropfel“ an austauscharmen Strahlungstagen im Sommer findet zum Teil in Richtung Seitenbachgraben, hauptsächlich jedoch durch den Luftabfluss in Richtung Schaichtal statt. Das bestehende Gewerbegebiet bezieht Frischluft von den nördlich und westlich angrenzenden Freiflächen.

#### Vorbelastungen:

Bereits versiegelte Flächen (Feldweg, bestehendes Gewerbegebiet), Fehlen bedeutsamer klimatisch wirksamer Strukturen (Gehölzbestände).

#### **Bewertung:**

Die **lufthygienische Schutz- und Regenerationsleistung** ist aufgrund der beschriebenen Bestands-situation nur von **mittlerer bis geringer Bedeutung**.

Die **bioklimatische Schutz- und Regenerationsleistung** ist dagegen aufgrund der Kaltluftproduktion grundsätzlich von Bedeutung für das Schutzgut, wenn auch nahezu ohne Relevanz für die Wohnsiedlung. Die Einstufung erfolgt daher in eine **mittlere Wertigkeit**.

#### Empfindlichkeit

Die bioklimatische Ausgleichsleistung der Ackerflächen im Plangebiet besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung. Die lufthygienische Schutz- und Regenerationsleistung ist nicht sehr hoch und durch Emissionen vorbelastet, so dass nur eine mittlere Empfindlichkeit besteht.

### ARTEN UND BIOTOPE

#### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

Die tierökologische Voruntersuchung (mquadrat/Eich/Poloczek 10/2014) umfasste Geländebesichtigungen mit Kartierung der für Anhang-IV-Arten geeigneten Lebensräume (Baumhöhlen, geeignete Habitatstrukturen, Wirtspflanzen von Tag- und Nachtfaltern etc.), Brutvogelkartierung, Untersuchung des Grünlands, Mollusken (speziell: Vertigo-Arten) und das Vorkommen geschützten FFH-Grünlands. Neben dem Plangebiet selbst wurden auch vogelrelevante Habitatstrukturen des näheren Umfelds untersucht, um Sekundärwirkungen zu ermitteln.

Die Voruntersuchung wurde im Rahmen des Scoping mit der Fachbehörde des LRA Böblingen abgestimmt und seitens des Naturschutzes als ausreichend erachtet.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Untersuchung verkürzt wiedergegeben:

#### Vögel

Bis auf das Umfeld des Baches sind im Plangebiet selbst kaum relevante Bruthabitate (wie Gebüsch, Baumhöhlen) für geschützte Arten vorhanden. Bedeutsame Strukturen finden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs z.B. in der Kleingartenanlage oder der Miscanthus-Plantage und weiteren Feldflur (Feldlerche). Für einige der dort vorkommenden Arten ist das Plangebiet als Nahrungshabitat geeignet.

#### Fledermäuse

Im Plangebiet gibt es keine Quartiermöglichkeiten. Das insektenreiche Umfeld des Seitenbachs ist prinzipiell als Jagdhabitat gut geeignet.

#### Sonstige Säuger

Da geeignete Strukturen fehlen, wurden sonstige Säuger wie Haselmaus, Hamster oder Biber nicht weiter untersucht.

Reptilien und Amphibien

Geeignete Laichgewässer für Amphibien fehlen. Einzelne Individuen können sich in der Nähe der Gewässer aufhalten. Für Reptilien respektive Zauneidechsen ist der Großteil der Fläche nur mäßig geeignet. Randlich und entlang des Seitenbaches sind Böschungen und ungestörte Bodenflächen vorhanden, die als Habitate in Frage kommen. Am Seitenbach wurden bei der Begehung 2 Individuen gefunden.

Insekten

Im feuchten Grünlandbereich wachsen Wirtspflanzen für Tag- und Nachtfalter, doch wurden bei Kontrollen lediglich ein einzelnes Exemplar des Ameisenbläulings gesichtet. Grund ist vermutlich Mahdzeitpunkt und –häufigkeit, die sich negativ auf die Bestände auswirken. Für holzbewohnende Käferarten existieren keine passenden Strukturen, weshalb ein Vorkommen der Arten ausgeschlossen wird.

Weichtiere

Die Schneckenfauna entlang des Seitenbachgrabens ist lt. Sondergutachten als arten- und individuenreich einzustufen. Bei der Untersuchung lag der Fokus auf Vertigo-Arten, da einige der Vertreter als besonders streng geschützte Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie gelten. Obwohl das Untersuchungsgebiet stellenweise geeignetes Feucht- und Nassgrünland mit entsprechenden Zeigerarten aufweist, wurden jedoch lediglich ungefährdete Arten gefunden.

Geschützte Pflanzenarten und FFH-Grünland

Aufgrund der Biotopausstattung können geschützte Pflanzenarten ausgeschlossen werden. FFH-Grünland ist ebenfalls nicht vorhanden, da der Deckungsgrad relevanter Arten zu gering ist.

Vorbelastungen:

Als Vorbelastung bezüglich des Artenschutzes ist die intensive Landwirtschaft mit Einsatz von Spritz- und Düngemitteln, bzw. häufiger Mahd und regelmäßiger Störung durch die Bewirtschaftung zu sehen. Weitere Störungen werden durch die hohe Frequentierung der Feldwege v.a. durch Spaziergänger mit Hunden und Zufahrt zur Kleingartensiedlung sowie freilaufende Haustiere verursacht.

**Bewertung:**

Die unter Artenschutz-Aspekten interessanten Bereiche und Strukturen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Auch dort kommen relevante Arten nur in geringer Individuenzahl vor. Das Plangebiet selbst ist daher nur von **allgemeiner Bedeutung** für das Schutzgut.

**Biotope**

Folgende Biotoptypen wurden bei einer Geländeuntersuchung des Plangebiets und seines Umfelds kartiert:

Wertstufe (Basismodul)	Biotoptypen
I	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60.10 Bauwerk (1)</li> <li>• 60.21 Straße/Weg/Platz versiegelt (1)</li> <li>• 60.23 Schotterweg (2)</li> <li>• 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (4)</li> <li>• 37.30 Feldgarten/Grabeland (4)</li> <li>• 45.30 Naturdenkmal Mostbirnenbaum Bettlen</li> </ul>
II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60.25 Grasweg (6)</li> <li>• 60.60 Garten (6-12)</li> <li>• 35.31 Brennessel-Dominanzbestand (8)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 45.30 <i>div. Laubbäume</i></li> </ul>
III	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 45.20 Gebüsch mittlerer Standorte</li> <li>• 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (11)</li> <li>• Fettwiese mittlerer Standorte (mäßig artenreich) (15)</li> <li>• 12.60 <i>Graben (13)</i></li> <li>• 35.61 Annuelle Ruderalvegetation (Ackerbrache) (11)</li> </ul>
IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35.42 <i>Gewässerbegleitende Hochstaudenflur, artenreich; stellenweise Übergang zu Kleinröhricht (22)</i></li> <li>• 33.43 <i>Magerwiese mittlerer Standorte, stellenweise Übergang zu 33.20 Nasswiese (23)</i></li> </ul>
V	Nicht vorhanden

Tab 1. Kartierte Biotoptypen mit Bewertung nach Ökokontoverordnung BW. Kursiv: Lage außerhalb des Plangebiets.

Auch bei der Bestandserfassung der Biotoptypen zeigt sich, dass die wertgebenden Elemente insbesondere die Begleitvegetation des Seitenbachgrabens und der nördlich anschließende Grünlandbereich sind (siehe auch Planunterlage ‚Biotoptypen: Bestand‘), also außerhalb des Plangebiets liegen. Im Landschaftsrahmenplan wird die Gesamtfläche als regional bedeutsam eingestuft, was allerdings einer Differenzierung bedarf – siehe Tabelle oben.

### Biodiversität und Biotopverbund

#### Biodiversität:

Die biologische Vielfalt umfasst die Bandbreite der im Gebiet lebenden Organismen jeglicher Herkunft und die ökologischen Komplexe zu denen sie gehören.

Das Plangebiet verfügt (auch aufgrund seiner weitgehend einheitlichen Nutzung) nur über eine mittlere Vielfalt an Biotoptypen und Habitatstrukturen. Neben Straßen und Wegen, sowie eher ausgeräumten Ackerflächen mit geringem Artenpotenzial liegen mit den grundwasserbeeinflussten Wirtschaftswiesen und dem Seitenbachgraben einige wenige bedeutsamere Strukturen vor. Auch die Artenerfassung der tierökologischen Voruntersuchung belegt ein Spektrum, welches hauptsächlich von Allerweltsarten gebildet wird. Hinsichtlich der Biodiversität besitzt das Plangebiet daher allenfalls eine **allgemeine Bedeutung**.

#### Biotopverbund:

Viele Tier- und Pflanzenarten können in isolierten Einzelbiotopen auf Dauer nicht überleben. Ein Netz aus vielen Biotopen hingegen schafft die räumlichen Voraussetzungen und funktionalen Beziehungen um das Überleben bestimmter Tiere und Pflanzen langfristig zu sichern.

Zu diesem Zweck wurde der Fachplan ‚Landesweiter Biotopverbund‘ erstellt, welcher auf den Anspruchstypen des Zielartenkonzepts basiert. Besondere Schutzverantwortung/Entwicklungspotenziale aus landesweiter Sicht hat die Gemeinde Weil im Schönbuch demzufolge für mittleres Grünland, sowie Feucht – und Nassgrünland.

In einem weiteren Schritt wurden im Landschaftsrahmenplan der Region Stuttgart zwei Flächenkategorien gebildet: Kernflächen, als zu erhaltende Gebiete und Entwicklungsflächen, welche den Verbund zwischen den Kernflächen herstellen (sollen). Die Planfläche ist hierin als Bestandteil einer „Kernfläche Offenland trocken und feucht“ kategorisiert. Insbesondere die Erhaltung der Grünlandbereiche ist für den Biotopverbund von großer Bedeutung. Da jedoch auch das Plangebiet selbst als Kernfläche deklariert ist, muss von einer **hohen Bedeutung** ausgegangen werden.



Abb 10. Karte Biotopverbund des Landschaftsrahmenplans Region Stuttgart. Pfeil markiert Planfläche. Quelle: webgis Region Stuttgart, Stand 07/2015

### LANDSCHAFTSBILD

Die Beurteilung des Landschaftsbilds beruht auf den Hauptkriterien Vielfalt und Eigenart. Sie wurden bei einer Ortsbegehung in Anlehnung an die Einstufung von KÜPFER (2010) in 5 Wertstufen (von E = sehr geringe bis A = sehr hohe Bedeutung) erfasst. Als Nebenkriterien werden Harmonie, Einsehbarkeit und Natürlichkeit mitberücksichtigt. Vorbelastungen werden ebenfalls in die Bewertung einbezogen.

Das gesamte Gebiet ist hauptsächlich von Norden und Süden her einsehbar, besitzt jedoch keine Fernwirkung. Es lässt sich in drei Landschaftsausschnitte unterteilen:

- die als Grünland genutzte Talmulde mit Seitenbachgraben
- der anschließende, zur Talmulde hin geneigte Schwarzjura-Hang mit vorwiegend Ackernutzung
- der Straßenbereich der K1062 mit begleitendem Grünstreifen vor der „Tropfel“-Siedlung.

Die Talmulde besitzt die für grundwassernahe Gebiete charakteristische Grünlandnutzung. Durch die intensive Bewirtschaftung (Mahdhäufigkeit und –zeitpunkt, Entfernung von Saumstrukturen) wird jedoch eine naturnahe Ausprägung verhindert. Auch der begradigte Seitenbachgraben entspricht nicht dem natürlichen Verlauf eines Gewässers. Der Baumbestand des Gartenhausgrundstücks gestaltet den Bereich zwar abwechslungsreicher, stellt jedoch kein landschaftstypisches Element dar. Eine Bereicherung erfährt der Abschnitt durch den als Naturdenkmal ausgewiesenen Mostbirnenbaum sowie einzelne Laubbäume (Apfel, Ahorn) entlang der Kreisstraße.



Abb 11. Eingewachsenes Freizeitgrundstück. Zwei sich kreuzende Freileitungen beeinträchtigen das Landschaftsbild

Im weiteren Verlauf überwiegt im Hangbereich die Ackernutzung. Prägende oder landschaftstypische Elemente sind kaum vorhanden.

#### Vorbelastungen:

Während die störende Wahrnehmung der Kreisstraße samt Emissionen sich mit zunehmender Entfernung abschwächt, treten die beiden Freileitungen im gesamten Gebiet in Erscheinung und beeinträchtigen das Landschaftsbild. Durch intensive Landnutzung ist vor allem der nördliche Bereich strukturarm. Auch die Eingrünung des bestehenden Gewerbegebiets ist im nördlichen Bereich sehr unzureichend, da hier der Bewuchs entlang des Grabens weitgehend fehlt.



Abb 12. Mangelnde Eingrünung des bestehenden Gewerbegebiets

Gesamt betrachtet kommt aufgrund der genannten Ausprägungen und Vorbelastungen dem Straßenbereich eine **sehr geringe Bedeutung** zu, dem Talmuldenbereich eine **mittlere** und dem anschließenden Hangbereich eine **geringe Bedeutung** zu.

## Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Generell ist eine Prognose für die Zukunft mit vielen Unsicherheiten verbunden. Am wahrscheinlichsten ist es, dass das Gebiet aufgrund der guten Bodenqualität für landwirtschaftliche Produktion weiterhin für diese Zwecke genutzt würde. Der derzeitige Umweltstandard bliebe - in Abhängigkeit von der allgemeinen Entwicklung der Agrarwirtschaft – im aktuellen Zustand erhalten.

## Geprüfte Alternativen

Die Suche nach geeigneten Gewerbeflächen fand im Rahmen der Flächennutzungsplanung statt. Dabei wurde die jetzt gewählte Fläche als geeignet und sinnvoll für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets klassifiziert. Innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene Alternativen der Erschließung und Anbindung geprüft (siehe auch Abschnitt Ergebnis des Scopings, S. 4). Die gewählte hohe Verdichtung der Baugrundstücke durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,7 ist im Sinne der optimalen Ausnutzung der Grundstücke statt weiterer Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen sinnvoll.

## Beschreibung der Wirkung des Vorhabens

Nach der Bestandserfassung und -bewertung stellt die Konfliktanalyse die nächste wichtige Grundlage für die Entwicklung des Vermeidungs- und Kompensationskonzepts dar. Zunächst werden die beeinträchtigenden Wirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt. Daran schließt sich die Bewertung des Eingriffs an, wobei auch Vorbelastungen berücksichtigt werden. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn durch die Planung eine Störung der Belange von Mensch und Kulturgütern, des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes verursacht wird.

### **ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

#### **BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Diese Auswirkungen sind kurz- bis mittelfristig, als Folge der Bautätigkeit: Während der Bauphase ist neben verstärkter Betriebsamkeit grundsätzlich mit verschiedenen Immissionen wie Lärm und Staub durch An- und Abfahrt, sowie Betrieb von Baumaschinen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Störungen wirken sich auch auf die unmittelbar benachbarten Flächen aus und führen vorübergehend zur Entwertung von Habitatstrukturen und Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigung der Angrenzer im Wohn- und Kleingartengebiet. Durch Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen kann es zudem zur Zerstörung von Biotopen und zu Bodenverdichtung kommen. Abgrabungen für Baugruben und zur Herstellung der Entwässerungsgräben führen zum Verlust von Bodenstrukturen. Schicht- und Grundwasser, die während der Bauphase anfallen, müssen in die Kanalisation abgeleitet werden und stehen nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Für das Grundwasser und den Seitenbach besteht während der Dauer der Erschließungs- und Gründungsarbeiten die Gefahr von Verunreinigungen v.a. durch das Betanken von Baufahrzeugen und Reinigen der Arbeitsmittel.

#### **ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Langfristig, Folge der Bebauung selbst: Durch die Bebauung kommt es zum Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen. Vegetationsbestände in Form von Äckern und Wiesen, sowie klimatisch wirksame Flächen werden beseitigt. Durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließung kommt es zu Bodenversiegelung. Das Landschaftsbild wird durch die Gewerbebauten verändert.

### BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Langfristig, Folge von Betrieb und Nutzung: Es entstehen Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehr, Emissionen und künstliche Lichtquellen.

## **KONFLIKTE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### KONFLIKT 1: BAUBEDINGTE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

**Betroffene Schutzgüter:** Arten und Biotope, Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

**Erläuterung:** Während der Bauphase entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Emissionen und es fällt Bodenaushub an. Bei mangelnder Vorsicht während der Bauarbeiten und unsachgemäßer Auswahl der Flächen für die Baustelleneinrichtungen kann es zur Beeinträchtigung von Böden (Abgrabung, Aufschüttung, Verdichtung) und Grund- und Oberflächenwasser kommen. Vegetationsflächen und landwirtschaftliche Produktionsflächen werden beseitigt. Evtl. ist auch eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich.

**Vorbelastungen:** Lärm, Staub und Emissionen durch Straßenverkehr, Landbewirtschaftung und bestehendes Gewerbe.

### KONFLIKT 2: ÜBERBAUUNG UND VERSIEGELUNG

**Betroffene Schutzgüter:** Boden, Wasser (Grundwasser), Klima/Luft

**Erläuterung:** Der Bebauungsplan sieht vor, dass rd. 2,9 ha Freiflächen dauerhaft neu versiegelt werden. Weitere Flächen werden teilversiegelt oder überprägt. Dies wirkt sich negativ auf die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildungsrate aus. Versiegelte Flächen wirken sich ungünstig auf den Klimahaushalt aus.

**Vorbelastungen:** bestehender landwirtschaftliche Weg

### KONFLIKT 3: VERLUST UND ENTWERTUNG VON BIOTOPSTRUKTUREN

**Betroffene Schutzgüter:** Arten und Biotope

**Erläuterung:** Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von vorwiegend Ackerflächen und Saumstrukturen mit ihren Lebensgemeinschaften. Das Gewerbegebiet verursacht Störungen durch Anwesenheit von Fahrzeugen und Menschen.

**Vorbelastungen:** Vorbelastungen bestehen in Form intensiver landwirtschaftlicher Nutzung der Äcker, z.T. eingestreute Nutzgärten, starke Frequentierung von Anwohnern.

### KONFLIKT 4: VERÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSBILDS

**Betroffene Schutzgüter:** Landschaftsbild, Mensch (Erholung)

**Erläuterung:** Mit der geplanten Bebauung und ihrer Erschließung ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds verbunden. Die Äcker als Elemente der Kulturlandschaft entfallen.

**Vorbelastungen:** bestehendes Gewerbegebiet ist nur teilweise eingegrünt, Freileitung über das Gelände.

### KONFLIKT 5: ZUSÄTZLICHER EINTRAG VON LUFTSCHADSTOFFEN UND VERÄNDERUNG DES MIKROKLIMAS

**Betroffene Schutzgüter:** Klima/Luft, Mensch, Arten und Biotope

**Erläuterung:** Mit der Bebauung von Freiflächen ist eine Veränderung des Mikroklimas durch Verringerung der Verdunstungsrate, Veränderung der Ausstrahlung und thermischen Bedingungen verbunden. Durch Hausbrand und ein höheres Verkehrsaufkommen ist mit höherem Eintrag von Luftschadstoffen zu rechnen.

**Vorbelastungen:** bestehende Emissionen durch Straßen und Gewerbe

## **AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINZELNEN SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS**

Zur Bewertung der Schwere des Eingriffs ist es erforderlich, den Zustand der einzelnen Schutzgüter zu prognostizieren, welcher sich bei der Verwirklichung des Vorhabens einstellt. Der Einstufung liegen die Bewertungsvorgaben der Bestandsbewertung zugrunde. Ausnahme: Die Bewertung neu geplanter Biotoptypen (z.B. Anlage einer Hecke) wird nach dem *Planungsmodul* der ÖKVO vorgenommen. Wertgewinne werden in diesem Abschnitt nicht weiter thematisiert, da der Fokus darauf liegt festzustellen, ob ein Eingriff im Sinne des Gesetzes vorliegt. Sie werden jedoch bei der Bilanzierung entsprechend gewürdigt.

### **SCHUTZGUT MENSCH**

#### **Erholung und Freizeit**

Die randlichen Wegebeziehungen sowie der Zugang zur freien Landschaft bleiben erhalten. Innerhalb der Planfläche entfällt die bestehende Querverbindung durch den Grasweg. Es können jedoch zukünftig die Erschließungsstraßen im Gebiet genutzt werden, die einseitig mit Gehwegen kombiniert sind.

Das Kleingartengebiet ist über den (außerhalb liegenden) bestehenden Grasweg und die Grünfläche mit Schotterrasen ans neue Wege-/Straßennetz angeschlossen.

Da der Freizeit- und Erholungswert des angrenzenden Kleingartengebiets auch vom optischen Eindruck der Umgebung beeinflusst wird, muss von einer spürbaren Beeinträchtigung durch das Heranrücken der Gewerbebebauung zumindest für die direkt angrenzenden Parzellen ausgegangen werden (s.a. Landschaftsbild).

Fazit: Durch die Umsetzung der Planung entstehen für einige Angrenzer **mittlere Beeinträchtigungen**.

#### **Lärm und Schadstoffe**

Durch den als räumlicher Puffer wirkenden Grünbereich entlang des Seitenbachgrabens werden störenden Einflüsse aus dem Gewerbebetrieb auf das bestehende Wohngebiet minimiert.

Während der Bauphase ist im Wohn- bzw. Gewerbegebiet entlang der Zufahrtstraßen, sowie in der Kleingartenanlage für einen begrenzten Zeitraum mit einer höheren Belastung durch Baustellenfahrzeuge zu rechnen. Für den nördlichen Teil der Wohnsiedlung Troppel ist dauerhaft mit zunehmenden Geräuschemissionen durch Straßenverkehr zu rechnen, da sich das Fahrzeugaufkommen durch Zu- und Abfahrt zum Gewerbegebiet erhöht. Zahlen hierfür liegen nicht vor, weshalb keine Prognose über die Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen möglich ist. Das Gleiche gilt für die Zunahme von Luftschadstoffen.

#### **Elektrische und elektromagnetische Felder**

Die Stärke der Felder ist unmittelbar am Leiter am größten und nimmt mit wachsender Entfernung rasch ab. Dachflächen und Mauern schirmen gegen elektrische Felder weitgehend ab. Magnetische Felder durchdringen jedoch Wände und Dächer nahezu ungehindert. Nach Angabe des Betreibers werden jedoch die Grenzwerte mit max. 5 kV/m und 10 µT im Freien 1 m über Erdboden bereits deutlich unterschritten.

Die Grenzwerte der 26. BfSchV stützen sich auf aktuelle Empfehlungen internationaler Gremien. Bei Einhaltung der Werte ist sichergestellt, dass keine akuten gesundheitsschädlichen Effekte auftreten. In Einzelfällen können jedoch durchaus unangenehme Empfindungen auftreten und das Wohlbefinden stören. Auch können durch elektrische und magnetische Felder z.B. Herzschrittmacher oder andere elektronische Implantate beeinflusst werden. Neben bekannten akuten Wirkungen werden zudem Einflüsse dauerhaft schwacher magnetischer Felder und die biologischen Wirkungen unter speziellen Feldbedingungen diskutiert. Da die Forschungsarbeiten zu diesen Themen noch nicht abgeschlossen sind, kann über die Auswirkungen hier keine Aussage getroffen werden. Es ist allerdings zu beden-

ken, dass Felder aus elektrischen (Haushalts-) Geräten z.T. deutlich höhere Werte erreichen, als die angegebenen maximalen Emissionen der Freileitung.

#### **Landwirtschaft**

Die Umsetzung des Vorhabens bedeutet den Verlust sämtlicher landwirtschaftlicher Flächen (rd. 4,35 ha) im Geltungsbereich. Die Produktionsmöglichkeiten der ansässigen Landwirte werden dementsprechend eingeschränkt, die Konkurrenz um Flächen vergrößert. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen Bedenken, da es sich bei den Flächen um besonders gute Produktionsstandorte handelt, welche als solche unwiederbringlich verloren gehen. Eine Existenzbedrohung einzelner Betriebe wird durch die vorliegende Planung nicht befürchtet. Allerdings tragen Summationseffekte von v.a. Siedlungstätigkeit und Straßenbau durch eine Verknappung hofnaher, unzerschnittener ertragreicher Ackerflächen dazu bei, dass die Produktion zunehmend unwirtschaftlich wird.

Hofstellen sind durch die aktuelle Planung nicht direkt betroffen, Konflikte z.B. durch Geruchsemissionen der nächstgelegenen Hofstelle werden aufgrund der Entfernung und vorherrschenden Westwindrichtung ebenfalls nicht befürchtet.

**Fazit:** Für die Landwirtschaft bedeutet der Flächenverlust eine **hohe Beeinträchtigung**.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, ist keine substantielle Betroffenheit des Kulturdenkmals zu befürchten.

Da in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsleitungen besondere elektromagnetische Bedingungen herrschen, können Geräte mit CE-Zeichen gestört werden. Diese Störungen sind sehr selten und betreffen lt. Leitungsbetreiber v.a. Geräte der medizinischen Diagnostik oder Geräte, die mit Kathodenstrahlröhren arbeiten. Genaue Auswirkungen von Störungen können nur den jeweiligen Herstellerangaben entnommen werden.

**Fazit:** Für das Kulturdenkmal entstehen voraussichtlich **keine Beeinträchtigungen**.

Beim Betrieb empfindlicher Geräten (s.o.) muss möglicherweise mit Störungen gerechnet werden.

#### SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

##### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Während der Bauzeit sind Störungen der angrenzenden Lebensräume nicht auszuschließen. Die Beeinträchtigungen können jedoch durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden (z.B. zeitliche Einschränkungen für die Baufeldfreimachung und Ausweisung von Tabuflächen). Durch die anschließende Bebauung geht zwangsläufig Lebensraum für diverse Arten auch dauerhaft verloren. Etliche der vorkommenden Arten sind jedoch Ubiquisten (Igel, Feldmaus u.s.w.), die in Baden-Württemberg und deutschlandweit noch zahlreichen vorhanden und teilweise auch in Gärten häufig anzutreffen sind. Sie zeigen eine relativ hohe Toleranz gegenüber diversen Störungen und sind wenig empfindlich gegenüber den betriebsbedingten Wirkungen. Das Untersuchungsgebiet ist bereits Störungen durch Spaziergänger (entlang der Feldwege) mit Hunden sowie freilaufenden Haustieren (jagende Katzen) aus dem angrenzenden Wohnbereich ausgesetzt.

Diese Gruppe lässt sich durch diese Störungen nicht davon abhalten, Teile des Untersuchungsraums, insbesondere die extensiveren Bereiche und begrünten Randzonen als Habitat zu nutzen.

Betriebsbedingt kommt es zum Verlust von Individuen durch den Kfz-Verkehr.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung zusammengefasst:

##### Vögel

Die Konfliktdichte wird insgesamt als gering erachtet.

Ein Feldlerchen-Brutreviere fand sich im Erhebungszeitraum in der näheren Ackerflur westlich des Plangebiets. Feldlerchen legen ihre Nester jährlich neu, bevorzugt in Flächen mit Wintergetreide an. Sollten im Jahr des Baubeginns die angrenzenden Felder mit Getreide bestellt sein, wäre dort eine erneute Besiedlung möglich. Da zum Zeitpunkt des Nestbaus die Baufeldfreimachung bereits beendet ist und die Erschließungsarbeiten im Gange sein dürften, kann davon ausgegangen werden, dass die Vögel diese baubedingten Beeinträchtigungen bei der Wahl ihres Brutreviers berücksichtigen und bei Bedarf entsprechenden Abstand einhalten. Aufgrund der nicht optimalen Populationsdichte im Gebiet verbleiben ausreichend Revierplätze.

Betriebsbedingt stellen die Gebäude, die von Osten her bis ca. 15 m an den betroffenen Acker heranrücken könnten, eine mögliche Beeinträchtigung dar. Sie können als Ansitzwarte für Greifvögel und Krähen dienen. Mögliche Ansitzwarten sind im betroffenen Bereich jedoch bereits jetzt vorhanden, da sowohl entlang des Feldwegs als auch entlang der Kleingartensiedlung Stromleitungen (samt Masten) verlaufen bzw. am südlichen Rand auch höhere Gehölze in Kleingärten stehen.



Abb 13. Blick entlang des Kleingartengebiets nach Westen.

Verbotstatbestände sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse daher nicht zu erwarten.

#### Fledermäuse

Gravierende Auswirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten, wenn der Grünzug entlang des Baches erhalten bleibt.

#### Sonstige Säuger

Von allgemeine Beeinträchtigung muss ausgegangen werden, es gibt jedoch keine Vorkommen relevanter Säugetierarten.

#### Reptilien und Amphibien

Baubedingt können sich Anwesenheit von Menschen und Betrieb von Baumaschinen störend auf die Individuen auswirken. Die tierökologische Voruntersuchung beschreibt Böschungen und Kleingartengebiet als potenzielle Habitate, Individuen wurden dort jedoch nicht gefunden. Wiederkehrende Störungen durch Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, sowie starke Frequentierung durch Spaziergänger und Radfahrer (mit Hunden), machen die nur sehr schmalen Randstreifen entlang der Feldwege für eine Besiedlung unattraktiv. Die vorgesehenen randlichen Grünbereiche mit Entwässerungsmulden bieten bei entsprechender Pflege besser geeignete Habitate. Gesicherte Vorkommen gibt es dagegen im Bereich der Wiesen- und Böschungflächen des Seitenbachgrabens. Diese sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sorgen während der Bauphase zusätzlich für eine möglichst geringe Störungsintensität. Sofern diese korrekt umgesetzt werden, sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Insekten

Eine weitere Verschlechterung des Zustands ist durch die Planung nicht zu befürchten, sofern die flankierenden Wiesenbereiche und Hochstaudenfluren entlang des Seitenbachs erhalten werden. Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und die Vermeidung überflüssiger Lichtemissionen im Bereich des Seitenbachs könnten zusätzlich den Tod von Insekten durch die Fallenwirkung des Lichts verhindern.

### Weichtiere

Das Sondergutachten kommt zu dem Schluß, dass durch das geplante Vorhaben weder Beeinträchtigungen für FFH-relevante Schneckenarten zu erwarten sind, noch erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Schönbuch“.

### **Fazit:**

In der Umgebung ist die Ackerflur weithin vergleichbar strukturiert, so dass vorhandene, nicht streng geschützte Arten nicht entscheidend eingeschränkt werden. Eine höhere Empfindlichkeit besitzen die Randbereiche des Gebiets und besonders die an den Seitenbach angrenzenden Flächen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es jedoch möglich, diese Bereiche zu schonen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf einzelne Tier- oder Pflanzenarten zu befürchten sind. Für keine der Artengruppen wurde eine Berührung eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG erkannt.

### **Biotope**

Etwa 65 Prozent der Ackerflächen und ein sehr kleiner Teil der Wiesenfläche (260 qm) werden nach aktuellem Planungsstand überbaut (Gebäude, Straße) werden. Weitere Flächen (ca. 3.625 m<sup>2</sup>) können für Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen) in Anspruch genommen werden. Der Biotopwert dieser Flächen wird zukünftig gering sein. Im Gegenzug sind im Gesamtgebiet etwa 3.140 m<sup>2</sup> neue Grünflächen vorgesehen, für die gegenüber der Bestandssituation zukünftig höhere Wertigkeiten angestrebt werden.

**Fazit:** Die Beeinträchtigungen der mittel- bis geringwertigen Biotoptypen fällt entsprechend nur mittel bis gering aus.

### **Biodiversität und Biotopverbund**

Die Biodiversität leidet unter dem Verlust sämtlicher Ackerflächen und einiger Saumstrukturen. Von den nördlich ans Gebiet angrenzenden Ackerflächen ist der zu erhaltende Teil zukünftig weitgehend abgeschnitten. Eine Vernetzung bleibt jedoch in Form des westlichen Pflanzgebotsstreifens erhalten. Ebenso die Durchgängigkeit in Ost-West-Richtung entlang des Seitenbachgrabens.

Die **Beeinträchtigungen** für Biodiversität und Biotopverbund sind daher von **mittlerer bis geringer Intensität**.

## SCHUTZGUT BODENWASSER

### **Boden**

Bei der Umsetzung der Planung wird gewachsener, belebter Boden versiegelt und überformt. Die Bodenfunktionen können dadurch ihren Zweck nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllen. Böden unter Erschließungsstraßen verlieren ihre Funktion komplett. Dies muss bei einer Grundflächenzahl von 0,7 ebenso für 70 % der Baugrundstücke angenommen werden. Weitere 10 % können mit Nebenanlagen wie Stellplätzen, Zufahrten etc. bebaut werden. Durch Abschieben des Oberbodens

vor der Baumaßnahme und sorgfältige Trennung von Ober- und Unterboden werden die Eingriffe in das Schutzgut minimiert.

**Fazit:** Für das Schutzgut Boden ist dennoch mit **hohen Beeinträchtigungen** zu rechnen.

#### **Grundwasser**

Die Versickerungsfähigkeit im Gebiet ist durch die bindigen Deckschichten bereits im natürlichen Zustand sehr gering. Anlagebedingt verliert ein Großteil der Flächen zukünftig durch Versiegelung die Fähigkeit zur Versickerung jedoch komplett die Grundwasserneubildungsrate verringert sich entsprechend. Als weitere Auswirkung erhöhen sich der Wasserabfluss und die Abflussspitzen aus dem Gebiet. Eine Minimierung in Form von Dachbegrünung wird im Gebiet nicht vorgeschrieben. Die Planung sieht jedoch vor, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über offene Gräben dem Seitenbach zuzuführen, womit es dem Landschaftswasserhaushalt teilweise erhalten bleibt.

Für die Dauer der Erschließungs- und Gründungsarbeiten kann das Grundwasser im Talbereich und (durch das Fehlen der abschirmenden Deckschichten) das zeitweise auftretende Schichtwasser der Kalksandsteinbänke durch Verunreinigungen gefährdet sein. Das Risiko des Schadstoffeintrags kann durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen sowie einen sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Baugrundgutachten (Kapitel 6.1) macht zudem detaillierte Vorgaben zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen.

**Fazit:** Bei entsprechender Sorgfalt und Berücksichtigung der Auflagen wird von **mittleren Beeinträchtigungen** für das Teilschutzgut ausgegangen.

#### **Oberflächenwasser**

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Eine Beeinflussung des Seitenbach-Grabens durch die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers kann die Gewässermorphologie beeinflussen und stoffliche Belastungen mit sich bringen. Dies ist jedoch im Zuge des zugehörigen wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen und ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

#### Hydraulik

Bereits beim Bau des 1. BA des Gewerbegebiets wurde der dort verlaufende Abschnitt des Seitenbachs so umgestaltet, dass er ausreichend Rückhaltevolumen besitzt. Das Volumen wird auch für die zukünftig erwarteten Mengen für ausreichend erachtet, so dass keine weiteren Untersuchungen in Auftrag gegeben wurden. Die hydraulisch verträgliche Menge und Gestaltung der o.g. Einleitungen sowie die Verrohrung von Teilabschnitten ist Thema der jeweiligen Wasserrechts-Verfahren.

**Fazit:** Für die Oberflächengewässer entstehen bei Umsetzung der Planung allenfalls **geringe Beeinträchtigungen**.

#### SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Ein Teil des Bereichs mit sehr hoher Klimaaktivität in der Talmulde bleibt zwar erhalten. Der Abfluss der verbleibenden Kaltluft kann auch weiterhin entlang der Talmulde erfolgen. Auf einem Großteil der Fläche wird die Fähigkeit zur Kaltluftproduktion durch die Versiegelung jedoch stark eingeschränkt.

Des Weiteren sind zusätzliche Schadstoffemissionen durch den Gewerbebetrieb, Hausbrand und steigenden Fahrzeugverkehr zu erwarten.

Positive Wirkungen sind von dem flächigen Pflanzgebot infolge erhöhter Verdunstung und Verbesserung des Mikroklimas zu erwarten.

**Fazit:** Wird das Vorhaben wie geplant umgesetzt, ist daher für das Schutzgut Klima und Luft von einer **mittleren bis hohen Beeinträchtigung** auszugehen.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

##### **Erholung**

Durch die Bebauung gehen siedlungsnahe Erholungsflächen mittlerer bis geringer Wertigkeit verloren. Bestehende Wegeverbindungen in die umliegenden Erholungsräume bleiben größtenteils erhalten. Lediglich die direkte Fuß-Verbindung zwischen Kleingartenanlage und bestehendem Gewerbegebiet entfällt. Der Erholungswert der direkt angrenzenden Kleingartenparzellen wird durch das Heranrücken der Gewerbebebauung beeinträchtigt.

##### **Landschaftsbild**

Während für die direkten Angrenzer der Dauerkleingartenanlage das dichte Heranrücken der Gewerbebebauung wegen der proportional großen Baukörper eine unmittelbare visuelle Beeinträchtigung bedeutet, wird für die randlich gelegenen Grundstücke der Siedlung „Tropel“ die Sichtbeziehung in Richtung Norden unterbrochen. Durch die Ausrichtung der Wohnräume und Gärten in Richtung Süden fällt dies allerdings weniger ins Gewicht. Auch sind die Gärten wegen der Kreisstraße nach Norden hin massiv bepflanzt und die Sicht teilweise durch bereits Gehölze verdeckt.

Zur freien Landschaft nach Norden hin setzt das Plangebiet das bestehende Gewerbe fort. Aufgrund der massiven Vorbelastung stellt die Erweiterung keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Eine (wenn auch schmale) Eingrünung zur freien Landschaft trägt zu einer verträglicheren Aussenwirkung bei. Auch ist die zulässige Gesamthöhe der Baukörper in Randlage mit 8 bzw. 10 m zum Außenbereich hin abgestuft.

Elemente mit besonderer Eigenart (Mostbirnenbaum) und naturnahe Elemente (Seitenbachgraben) bleiben erhalten.

**Fazit:** Unter Berücksichtigung des Gesamtzustands und der bereits erheblichen Vorbelastungen des Landschaftsbilds (vgl. Bestandsaufnahme), ist daher lediglich von **mittleren Beeinträchtigungen** auszugehen.

## Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Kompensation

Verursacher von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zur Minimierung der nachteiligen Folgen verpflichtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ausgleich nach dem BNatSchG ist erreicht, wenn nach Beendigung des Eingriffs alle erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ausgeglichen werden können und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist. Kann kein Ausgleich erreicht werden, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSKONZEPT

Ein Teil der ermittelten Konflikte lässt sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden oder minimieren. Jedoch ist die Möglichkeit geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen begrenzt. Zum Schutz der außerhalb liegenden Flächen vor Befahren und anderen Störungen wird die Aufnahme entsprechender Regelungen in die Baugenehmigung und Ausschreibung empfohlen. Sollte es nicht möglich sein, das Konzept wie vorgesehen umzusetzen, ist ggf. mit einem erhöhten Ausgleichsbedarf zu rechnen.

Folgende Maßnahmen wirken sich vermindern auf den Eingriff aus:

Tab 2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahme/ Typ	Kurzbeschreibung (ggf. rechtliche Sicherung)	Auswirkung auf
M 1 (VM)	Einhaltung des Rodungszeitraums für Gehölze (BNatSchG § 39 Abs. 5 Nr. 2: 1. Oktober bis 28. Februar).	AB
M 2 (VM/ MM)	Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens durch Maßnahmen und Auflagen zum Baustellenbetrieb, zur Bauausführung (Optimierung) und verkehrlichen Nutzung. <i>Hinweise zum Bebauungsplan, Nr. 5. Empfehlung: Übernahme in Baugenehmigungen und ggf Ausschreibung.</i>	AB, W, B, KL, ME
M 3 (VM)	Erhalt Naturdenkmal Mostbienenbaum. <i>Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB.</i>	AB, K, L
M 4 (MM)	Gehölzauswahl/Verwendung heimischer Arten <i>Verbindliche Pflanzlisten in Verbindung mit Grünordnerischen Festsetzung nach (§ 9 (1) 15 – 25b BauGB.</i>	AB, L
M 5 (MM)	Festsetzungen zur verträglicheren Außenwirkung der Baukörper u.a. durch Angabe von Bezugshöhen, Verbot glänzender und reflektierender Materialien, Reduzierung der Gebäudehöhe Richtung Norden und Westen, Pflanzgeboten zur Eingrünung und Festsetzungen zu Werbeanlagen. <i>§ 9 (1) 1 und 2 BauGB, i.V.m. § 16-21a und 23 BauNVO und Anwendung der örtlichen Bauvorschriften</i>	L

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, ME = Mensch und Erholung, L = Landschaftsbild

Abkürzungen Maßnahmentyp: VM = Vermeidungsmaßnahme, MM = Minimierungsmaßnahme

## AUSGLEICHS- UND KOMPENSATIONSKONZEPT

### AUSGLEICHS- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETS

Durch den Wunsch, die relativ kleine Gesamtfläche optimal für die Bebauung zu nutzen, bleibt innerhalb des Plangebiets nur wenig Spielraum für Ausgleichsmaßnahmen. Sinnvoll und von der Raumnutzung vertretbar ist die Pflanzung hochstämmiger gebietsheimischer Gehölze zur Durchgrünung des Gebiets. Zudem ist am westlichen und nördlichen Rand eine 5 m breite Pflanzgebotsfläche mit stufig aufgebauten Gehölzgruppen vorgesehen.

Maßnahme/Typ	Kurzbeschreibung	Auswirkung auf
M 6 (AM)	Pflanzgebot für Einzelbäume und Gehölzgruppen aus heimischen, standortangepassten Gehölzen lt. Pflanzliste. <i>Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB</i>	AB, B, W, L, KL, ME
M 7 (AM)	Pflanzgebot für heimische Laubbäume auf Privatflächen abhängig von der Grundstücksfläche <i>Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB</i>	AB, L, KL

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, ME = Mensch und Erholung, L = Landschaftsbild

Abkürzungen Maßnahmentyp: AM = Ausgleichsmaßnahme, MM = Minimierungsmaßnahme

### ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSDEFIZITS

Im Folgenden wird die Bestandsbewertung der geplanten Nutzung mit Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegenübergestellt. Die Einstufung der einzelnen Schutzgüter erfolgt entsprechend der Landschaftsanalyse in eine der 5 Wertstufen zwischen ‚sehr hoch‘ und ‚sehr gering‘, Zwischenstufen kommen ebenfalls vor.

Gemäß LUBW (2005) können die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft hinsichtlich der Kompensation gemeinsam betrachtet werden, sofern das höchste Kompensationsdefizit der drei Schutzgüter in der Bilanzierung berücksichtigt wird. Dies im vorliegenden Fall das Schutzgut Boden. Nachfolgend wird daher für das Schutzgut Boden, sowie das ebenfalls stark betroffene Schutzgut ‚Arten und Biotope‘ das Kompensationsdefizit in Ökopunkten lt. Ökokontoverordnung BW ermittelt.

### Bilanzierung Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden erfolgt die Ermittlung der Höhe des Defizits anhand der Ökokonto-Verordnung BW (2010) und der Arbeitshilfe „Bodenschutz 24“ (LUBW 2012). Dabei entspricht eine Bodenwertstufe jeweils 4 Ökopunkten.

Tab 3. Flächenhafte Veränderung vor und nach dem Eingriff. (WvE: Wert vor Eingriff, WnE: Wert nach Eingriff, Wdiff: Wertstufendifferenz, KB BWE: Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten, KB ÖP: Kompensationsbedarf in Ökopunkten)

Ausgangssituation/m <sup>2</sup>	Planungsszenario	Fläche m <sup>2</sup>	WvE	WnE	Wdiff	KB BWE	KB ÖP
landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzte, ansonsten naturbelassene Böden  <b>43.419</b>	Versiegelung neu durch Straßen und Gebäude (70 % GE-Fläche)	29.163	2,33	0	-2,33	-67.949	-271.795
	Nebenanlagen auf GE-Fläche (10 %)	4.024	2,33	0,5	-1,83	-7.365	-29.458
	Freiflächen auf GE-Flächen (20 %)	7.411	2,33	1	-1,33	-9.856	-39.425
	Pflanzgebotsfläche, teilweise mit Entwässerungsmulde	2.343	2,33	1,5	-0,83	-1.945	-7.778
	Ohne Beeinträchtigung, unverändert	478	2,33	2,33	0	0	0
Versiegelte Flächen (landwirtschaftlicher Weg, Wendeplatte) <b>891</b>	Versiegelung bleibt	891	0	0	0	0	0
						<b>-87.114</b>	<b>-348.456</b>

Wie die Tabelle zeigt entsteht für das Schutzgut Boden ein **Kompensationsbedarf von 348.456 Ökopunkten**, der planextern auszugleichen ist.

### Bilanz des Schutzguts Arten und Biotope

Zur Ermittlung der Höhe des verbleibenden Defizits wird der Gesamtbiotopwert des Ausgangszustands dem Gesamtbiotopwert des Planungszustands mit Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet gegenübergestellt. Gemäß den Bewertungsvorgaben der Ökokonto-Verordnung BW (2010) geschieht dies in der Einheit „Ökopunkte“.

Tab 4. Zustandsbewertung vor und nach dem Eingriff

<b>Bestand - Zustand des Gebietes</b>				
Nr. ÖKVO	Biotoptyp	Biotopwert Feinmodul	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	3466	45.058
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	32913	131.652
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, Aufwertung	6	948	5.688
37.12	Acker(brache) mit Unkrautvegetation basenreicher Standorte, artenarme Ausprägung	9	2614	23.526
35.31	Brennnessel-Dominanzbestand	8	78	624
35.64	Grasreiche Ruderalvegetation/Böschung	11	333	3.663
37.30	Feldgarten/Grabeland	4	1797	7.188
35.61	Annuelle Ruderalvegetation auf Ackerbrache	11	403	4.433
60.25	Grasweg	6	865	5.190
60.21	Straße, Weg oder Platz, versiegelte Fläche	1	891	891
Kontrollzeile Geltungsbereich Gesamt			<b>44.308</b>	
<b>Summe Werteinheiten vor dem Eingriff</b>				<b>227.913</b>
<b>Planung - Zustand des Gebietes nach Realisierung des Planes</b>				
Nr. ÖKVO	Biotoptyp	Biotopwert Plan- /Feinmodul	Fläche (m <sup>2</sup> ), bzw. Stck.	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	478	6.214
33.41/ 45.30	Entwässerungsgraben, seitlich Grünland, Baumgruppen	13	2412	31.356
60.50 / 33.80	Nicht bebaubare GE-Fläche (20 %), Kleine Grünfläche	4	7.396	29.583
45.30 a	Einzelbäume auf geringwertigen Flächen (60.50/33.80) StU 80 cm, Neupflanzung pro Grundstück incl. festgesetzte Pflanzgebote je 5 Stellplätze	640	41	26.240
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	25.328	25.328
60.23	Weg mit wassergebundener Decke	2	398	796
60.21	Straße, Weg oder Platz, versiegelte Fläche zzgl. 10 % der GE-Fläche	1	8.297	8.297
Kontrollzeile Geltungsbereich Gesamt			<b>44.308</b>	
<b>Summe Werteinheiten nach Durchführen der Planung</b>				<b>127.813</b>

Werden Bestands- und Planungswertsumme einander gegenübergestellt, verbleibt ein Defizit für das Schutzgut Arten und Biotope von **100.100** Ökopunkten, welches planextern auszugleichen ist.

### ERGEBNIS DER BILANZIERUNG

Unter Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit bei den Schutzgütern Arten und Biotope von 100.100 ÖP sowie beim Boden von 348.456 ÖP. Dieses **Gesamtdefizit von 448.556 ÖP** muss außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

### MASSNAHMENEMPFEHLUNG ZUR PLANEXTERNEN KOMPENSATION

Die Konflikte ‚Überbauung und Versiegelung‘ und ‚Verlust und Entwertung von Biotopstrukturen‘ können nicht oder nur teilweise vermieden bzw. minimiert, oder im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen daher planextern.

Gemäß 4-stufiger Kompensationsregel nach LUBW (2005) sollte dabei zunächst funktions- und schutzgutbezogen nach Maßnahmen gesucht werden. Beim Schutzgut Boden kämen hierfür Entseigelung oder funktionsverbessernde Maßnahmen in Frage.

Als funktionsverbessernde Maßnahme wurde für das Schutzgut Boden der **Auftrag des überschüssigen Oberbodens** aus den Erschließungs- und Gewerbeflächen auf Ackerflächen mit geringerem Ertragspotenzial bzw. geringmächtigem Oberbodenhorizont geprüft. Geeignete Flächen stehen demnach zur Verfügung. Details wie die Zustimmung der Eigentümer und die Verwertungseignung des Materials werden im Zuge der Antragstellung geprüft. Eine fachkundige Begleitung der Durchführung ist zu gewährleisten.

Da auch der Oberboden aus den privaten Gewerbeflächen verwendet werden soll, ist die Aufnahme einer entsprechenden Klausel im Grundstückskaufvertrag vorgesehen. Die Gemeinde schafft hierfür in Zusammenarbeit mit dem Erschließungsträger die notwendigen Voraussetzungen.

Im Falle einer Umsetzung der Maßnahme könnte damit ein Defizit in Höhe von ca. 130.000 Ökopunkten kompensiert werden<sup>3</sup>. Es verbliebe ein Restdefizit für das Schutzgut Boden ca. 318.500 ÖP, welches schutzgutübergreifend kompensiert werden muss.

Als schutzgutübergreifende Kompensation der verbleibenden Defizite wird auf die Möglichkeit zurückgegriffen, vorgezogene Kompensationsmaßnahmen aus dem gemeindeeigenen Ökokonto zu verrechnen.

Hierbei werden folgende (bereits realisierte und eingebuchte) Maßnahmen dem Eingriff zugeordnet:

- Anlage des Greifvogelpfades (60.000 ÖP)
- Sanierung des Schaichhofsees (38.733 ÖP)
- Das Restdefizit wird über die eingebuchten Waldrefugien / Alt- und Totholzkonzeption kompensiert (hier stehen weitere 640.000 ÖP zur Abbuchung bereit)

Die Maßnahmen sind im Ökokonto detailliert beschrieben, soweit möglich mit Angabe von Flurstücknummern. Die Verrechnung erfolgt mit dem Eingriff. Bis dahin ist auch der verbleibende Kompensationsbedarf genau definiert, welcher sich durch das geplante Bodenmanagement reduzieren lässt.

### MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Die Einhaltung und die Wirksamkeit der im Planungsgebiet und auf den Kompensationsflächen zu realisierenden Maßnahmen ist 2, 4 und 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu überprüfen. Die Überprüfung erfolgt durch je 2 Begehungen zwischen Anfang Mai und Anfang September (Vegetationsentwicklung sichtbar). Bei festgestellten Defiziten sind unterstützende Maßnahmen zu ergreifen, um die angestrebte Entwicklung zu erreichen (z.B. Nachpflanzungen).

---

<sup>3</sup> Rd 25.000 m<sup>2</sup> bebaubare GE-Fläche zzgl ca. 3.500 m<sup>2</sup> Nebenanlagen, sowie rd. 4.000 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen. Auf- und Abtragstärke jew. 20 cm. Pro m<sup>2</sup> Auftragsfläche 4 ÖP

## Literatur-/ Quellenangaben

Verband Region Stuttgart: Regionalplan 2020, 07/2009

Büro Alexander Mohrenweiser, Landschaftsplan Weil im Schönbuch, Textteil. Leinfelden-Echterdingen, 1993.

Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland: Denkmalpflegerische Belange in der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), der Strategischen Umweltprüfung (SUP) und der Umweltprüfung (UP), 2005. Erarbeitet von der Arbeitsgruppe Städtebauliche Denkmalpflege der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland: Dr. Dorothee Boesler, Ministerium für Umwelt Saarland, Landesdenkmalamt, Gabriele Bohnsack-Häfner, Freie und Hansestadt Hamburg, Denkmalschutzamt Heinrich Walger, Rheinisches Amt für Denkmalpflege.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.: Schutz vor niederfrequenten magnetischen Wechselfeldern bei Hochspannungs-Freileitungen und Erdkabeln. Berlin, 2. Auflage Januar 2012

LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg): Elektromagnetische Felder Einleitung. Physikalische und elektrotechnische Grundlagen.

LfU (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) 2002: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al

LfU (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) 2005 A: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Fassung Oktober 2005

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO), 12/ 2010

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, 08/1998.

StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, von Prof. Dr. C. Küpfer, Wofschlugen, Stand August 2010

LUBW 2010: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.

LUBW: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 2. Auflage Dezember 2012

mquadrat/Eich/Poloczek 10/2014: Tierökologische Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Lachental-Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“. Abstimmungspapier zur Vorlage bei der Fachbehörde

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr: Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. 19. Dezember 2010.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB (Stand: Februar 2006)

LfU Baden-Württemberg: Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe, 4. Auflage Dez. 2009

Büro für Geologie & Umweltfragen BGU: Baugrunduntersuchung Erschließung „Gewerbegebiet Lachental 2. BA“ in Weil im Schönbuch. Untersuchungsbericht Nr. 140713, Deckenfronn 10/2014

### Verwendete Internet-Seiten:

<http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de/brs-web> Umweltdaten- und Karten online

<http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt5/zak/>

<http://www1.lgrb.uni-freiburg.de/geoviewer/> Geodatenviewer Landesamt für Geologie und Rohstoffe Freiburg

<http://webgis.region-stuttgart.org/Web/festlegungen/> Verband Region Stuttgart Festlegungen Raumnutzung

<http://webgis.region-stuttgart.org/Web/klimadaten/> Verband Region Stuttgart Klimadaten

[http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41578/15\\_elektromagnetische\\_felder.pdf](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41578/15_elektromagnetische_felder.pdf)

## Anhang

### I. VERBINDLICH ZU BEACHTENDE PFLANZLISTE

#### Artenliste 1a, Laubbäume pfg, Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Malus sylvestris	Wildapfel/Holzapfel

#### Artenliste 1b, Sträucher pfg, Mindestqualität: 2 x v., H 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Artenliste 2, Bäume auf Privatgrundstücken, Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm

Züchterisch bearbeitete Formen der angegebenen Gehölzarten sind zulässig und aufgrund der Platzverhältnisse sinnvoll.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde