

STADT WEIL DER STADT

BEBAUUNGSPLAN 'Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße'

GRÜNORDUNGSPLAN

Erläuterungsbericht

Vorentwurf



Landschaftsarchitekten und Umweltplaner
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 – 50
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33
info@helbig-umweltplanung.de
www.helbig-umweltplanung.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: M.Sc. Geoökologie Bettina Bauer
Dipl.-Landsch.-Ökol. Ilka Bosse-Stender

Stand: 24.08.2022

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Gesetzliche Grundlagen	1
1.3	Lage des Planungsgebietes.....	2
1.4	Vorhabenbeschreibung	2
1.5	Ziele der Grünordnung.....	3
2	Bestandserfassung und -bewertung	4
2.1	Methodik.....	4
2.2	Schutzgut Pflanzen / Tiere.....	4
2.3	Schutzgut Landschaftsbild – Mensch / Erholung	5
2.4	Schutzgut Klima / Luft	5
2.5	Schutzgut Boden.....	5
2.6	Schutzgut Wasser	5
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
3	Konfliktanalyse	6
4	Grünordnerische Maßnahmen	8
4.1	Pflanzgebote.....	8
4.1.1	Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen	8
4.1.2	Pflanzgebote auf privaten Grünflächen	8
4.1.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
4.2	Allgemeine Festsetzungen	10
4.3	Hinweise	11
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
6	Quellenverzeichnis	13
7	Anhang	15
7.1	Pflanzenlisten	15

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Lage des Planungsgebietes, ohne Maßstab, auf Grundlage der Topografischen Karte (Landesvermessungsamt B.-W., 2012).....	2
---------	--	---

Planverzeichnis:

Plan 1.0	Bestandsplan	M 1:1.000
Plan 2.0	Grünordnungsplan.....	M 1:1.000
Plan 3.0	Habitatpotentialanalyse	M 1:2.000

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Weil der Stadt plant im Ortsteil Schafhausen am westlichen Siedlungsrand die Errichtung eines Lebensmittelmarktes. Zur rechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" aufgestellt.

Das Büro Helbig UmweltPlanung, Leonberg wurde im Februar 2022 mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) für das Vorhabengebiet beauftragt.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Entwicklung einer Kommune wird im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungs- und den Grünordnungsplan festgeschrieben. Die gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG B-W).

Gemäß § 12 (2) NatSchG B-W wird dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan als das Planungsinstrument zugeordnet, mit dem die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und die Eingriffsregelung abzarbeiten sind, "wenn Teile der Gemeinden nachhaltigen Landschaftsveränderungen ausgesetzt sind".

§ 18 (1) BNatSchG besagt, dass bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Das Baugesetzbuch definiert in § 1 BauGB die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung. Die erforderliche Berücksichtigung umweltschützender Belange bei der Abwägung wird in § 1a BauGB festgeschrieben. Hiernach ist im Rahmen der Abwägung unter anderem die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Es besteht die Möglichkeit, den Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan durch Festsetzungen nach § 9 BauGB unter anderem als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzusehen.

Ausgleichsflächen oder -maßnahmen können nach § 1a (3) BauGB an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Weiterhin ist es möglich, geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen zu treffen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist somit nicht erforderlich (§ 200a BauGB). Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Vorhabensträger getroffen werden.

Neben dieser räumlichen "Entkoppelung" sieht das Gesetz auch die Möglichkeit einer zeitlichen Entkoppelung vor: Maßnahmen zum Ausgleich können, z. B. im Rahmen eines "Ökokontos", schon vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden (§ 135a (2) BauGB).

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes untersagen erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten.

Die gesetzlichen Bestimmungen sowie deren Auslegung in Gerichtsurteilen erfordern für das Bebauungsplanverfahren den Nachweis des Vorkommens oder Fehlens geschützter Arten.

Bei der Betroffenheit geschützter Arten ist für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine "In Aussichtstellung einer Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten nach

§ 67 BNatSchG" von den zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich. Gleiches gilt für die Betroffenheit von Schutzgebietsausweisungen des BNatSchG wie nach § 30 gesetzlich geschützter Biotope und Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" befindet sich westlich von Schafhausen südlich der Würm.

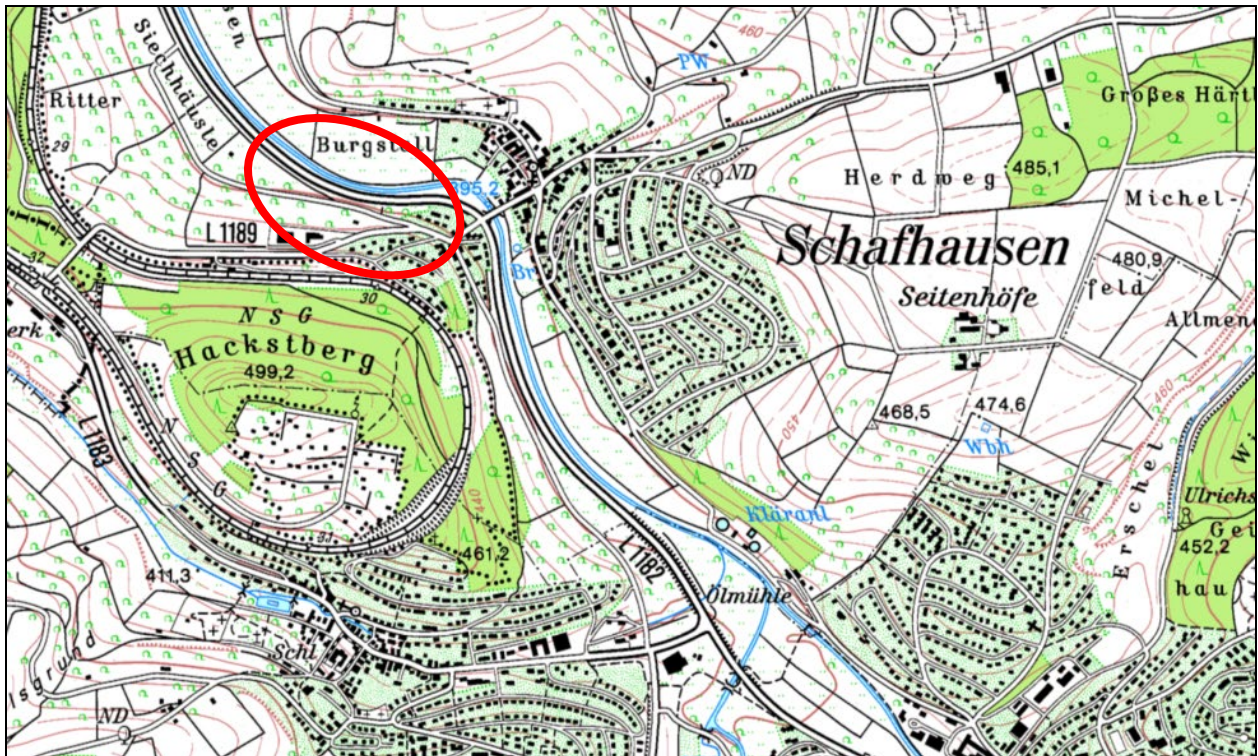


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes, ohne Maßstab, auf Grundlage der Topografischen Karte (Landesvermessungsamt B.-W., 2012)

1.4 Vorhabenbeschreibung

Durch den Bebauungsplan wird auf einer Fläche von 0,46 ha ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,87 ha.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,0 m. Es ist eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung für Gebäude festgesetzt.

1.5 Ziele der Grünordnung

Mit der Festlegung grünordnerischer Maßnahmen und sonstiger Festsetzungen werden die folgenden Ziele angestrebt:

- Landschaftliche Einbindung des Lebensmittelmarktes
- Eingrünung und Durchgrünung der Sondergebietsfläche einschließlich der Verkehrs- und Parkierungsflächen
- Verminderung negativer klimatischer Auswirkungen (Dachbegrünung, verdunstungsfähige Beläge)
- Weitestmöglicher Ausgleich im Vorhabengebiet (Dachbegrünung, Obstwiese, randliche Gehölzpflanzungen)
- Verminderung der Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt (Versickerungsfähige Beläge in nicht belasteten Verkehrsflächen)
- Begrünung nicht überbauter privater Grundstücksflächen
- Erhalt des ökologisch wertvollen Apfelbaumes am Ostrand
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben
- Sicherung der Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- **Konzeption zur Behandlung von Niederschlagswasser: wird noch ergänzt**

2 Bestandserfassung und -bewertung

2.1 Methodik

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestands, vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt angelehnt an die 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer 2005 und 2016/Breunig 2005). Dieses Modell wurde im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg (LfU) im Rahmen des Modellprojekts Ökokonto erarbeitet. Betrachtet werden die Schutzgüter 'Pflanzen / Tiere', 'Landschaftsbild / Erholung', 'Klima / Luft', 'Boden' und 'Wasser'. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander und anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten Aspekte untersucht sind. Ergänzend wird das Schutzgut Kultur- und Sachgüter betrachtet.

Die Bestandserfassung und -bewertung bildet die Grundlage für die anschließende Konflikthanalyse und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

2.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere

Der Vorhabenbereich ist geprägt durch einen Acker, eine Fettwiese in Hanglage, Gehölze und einen als Bolzplatz genutzten Rasen. Diese Biotoptypen besitzen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

Von Nordwesten reicht das Landschaftsschutzgebiet "Heckengäu – Weil der Stadt" in den Vorhabenbereich hinein. Gemäß § 67 BNatSchG muss daher eine Befreiung von den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragt werden.

Artenschutz

Im Rahmen einer faunistischen Relevanzprüfung und artenschutzrechtlichen Konflikteinschätzung wurde durch das Büro Helbig UmweltPlanung geprüft, ob das Vorhaben zu artenschutzrechtlichen Konflikten führt.

Aufgrund der im Vorhabenbereich vorhandenen Nutzungen und Biotopstrukturen wurden Habitatpotentiale für Vögel und Fledermäuse abgeleitet.

Zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 (1) bis (3) BNatSchG werden die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Begrenzung des Rodungszeitraumes auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Vögel und außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang November bis Ende Februar) zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung oder Verletzung von Individuen,
- Anbringung von 3 Nistkästen für Höhlenbrüter (vor Beginn der auf die Rodung folgende Brutsaison).
- Anbringung von 5 Fledermauskästen für Höhlenbrüter (vor Beginn der auf die Rodung folgenden sommerlichen Aktivitätsphase).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann prognostiziert werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht einschlägig werden.

2.3 Schutzgut Landschaftsbild – Mensch / Erholung

Im Vorhabenbereich ist eine mittlere Strukturvielfalt durch die Wiesenflächen, den Acker und die Gehölze gegeben. Die angrenzende Bebauung und die Verkehrsflächen stellen eine Vorbelastung dar. Auch im Vorhabenbereich selbst ist eine anthropogene Überformung erkennbar. Durch die L 1182 ist eine Geräuschbelastung im Vorhabenbereich gegeben.

Im Vorhabenbereich befindet sich ein Bolzplatz, der der Freizeitnutzung dient. Insgesamt besitzt der Vorhabenbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Der Vorhabenbereich stellt ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Aufgrund der Topographie (Kaltluftabfluss in Richtung Weil der Stadt und damit fehlende Siedlungsrelevanz) und der Lage am Rande des Würmtalhanges (Durchlüftung über Westströmungen vorwiegend in der Würmaue) hat das Vorhabengebiet nur eine mittlere Bedeutung für die Durchlüftung von Schafhausen.

2.5 Schutzgut Boden

Von sehr geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind die bereits versiegelten Flächen des asphaltierten Wirtschaftsweges.

Die im Vorhabenbereich vorkommenden Böden sind von geringer bis mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt". Für die "natürliche Bodenfruchtbarkeit" wird dem Vorhabenbereich eine mittlere Wertigkeit zugesprochen. Die Funktion der Böden als "Filter und Puffer für Schadstoffe" wird für den Vorhabenbereich als mittel- bis hochwertig eingestuft. (Regierungspräsidium Freiburg 2016).

Hinweise auf Altlasten im Vorhabenbereich sind nicht bekannt.

2.6 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die nördlich der L 1182 verlaufende Würm liegt der nördliche Teil des Vorhabenbereiches kleinflächig innerhalb der Überschwemmungsflächen des hundertjährigen Hochwassers HQ100.

Ca. 2/3 des Vorhabenbereiches befinden sich in Zone III und Zone IIIA des Wasserschutzgebietes "Siechenhäusle – ZV Döffingen-Dätzingen-Schafhausen". Zudem besitzen alle unversiegelten Flächen eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, da sich der Vorhabenbereich in der hydrogeologischen Einheit "Jungquartäre Flusskiese und Sande" befindet.

Hinweise auf Altlasten im Vorhabenbereich sind nicht bekannt.

Die Bedeutung für das Schutzgut Wasser wird insgesamt als hoch eingestuft.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kenntnisse über Kultur-, Boden- oder Baudenkmale im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich nicht im Vorhabenbereich.

In der Flächenbilanzkarte (LEL 2016) werden die Flächen nördlich des Wirtschaftsweges überwiegend der Kategorie "Vorrangfläche Stufe II" zugeordnet und weisen somit grundsätzlich eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft auf.

Südlich des Wirtschaftsweges werden die Flächen überwiegend als "Grenzfläche" und "Untergrenzfläche" eingestuft. Diese Flächen besitzen eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für die Landwirtschaft.

Die Vorhabenfläche ist gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte (LEL 2016) als "Vorrangflur Stufe II" eingestuft und weist eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft auf. Die Umfang der betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit einer Fläche von weniger als 0,3 ha gering.

3 Konfliktanalyse

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Parkplätzen ermöglicht.

Das Vorhaben führt zu folgenden Eingriffen:

- Zusätzliche Überbauung und Versiegelung durch Baukörper und Parkierungsflächen im Umfang von 0,45 ha,
- Baubedingte Erdarbeiten (Aufschüttung, Abtragung und Lagerung von Bodenmassen im Bereich der Böschungen).

Es werden daher die folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert:

Schutzgut Pflanzen/Tiere:

- Verlust von Biotopstrukturen mit überwiegend mittlerer ökologischer Bedeutung,
- Möglicher Verlust von Lebensstätten von höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen,
- Mögliche Tötung oder Verletzung von geschützten Arten (Vögel und Fledermäuse) durch Gehölzrodung,
- Belastung angrenzender Flächen durch Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen während der Baumaßnahmen,
- Überbauung und Versiegelung von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Heckengäu – Weil der Stadt".

Schutzgut Landschaftsbild - Mensch/Erholung:

- Visuelle Beeinträchtigung durch Überbauung eines bereits in Teilen anthropogen überprägten Landschaftsraumes,
- Belastung angrenzender Flächen durch Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen während der Baumaßnahmen.

Schutzgut Klima/Luft:

- Überbauung und Versiegelung einer nicht siedlungsrelevanten Fläche für die Kaltluftentstehung mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft.

Schutzgut Boden:

- Verlust der Bodenfunktionen durch (Teil)-Versiegelung und Überbauung auf 0,46 ha,
- Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich von Böschungen,
- Bauzeitlich bedingte Beeinträchtigung durch Befahrung und Verdichtung von unversiegelten Böden.

Schutzgut Wasser:

- Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verminderung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung und Überbauung auf 0,45 ha,
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Überschwemmungsflächen des hundertjährigen Hochwassers HQ₁₀₀
- Überbauung von Flächen eines Wasserschutzgebietes

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche mit überwiegend hoher Bedeutung für das Schutzgut in geringem Flächenumfang

4 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Umsetzung der oben genannten Ziele werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

4.1 Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen

Pfb 1 Einzelbaum

Der im Plan gekennzeichnete, bestehende Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.2 Pflanzgebote

4.2.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

Pfg 1 Verkehrsgrünflächen im Norden

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Begrünung sind sie mit einer standortgerechten, regionaltypischen Gras-Kräuter-Mischung aus autochthonem Saatgut entsprechend der Standortverhältnisse anzusäen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern auf bis zu 60 % der Gesamtfläche zulässig. Hierzu sind Sträucher aus Arten der Pflanzenliste 4 zu verwenden. Der notwendige Abstand von Gehölzen zur Landesstraße L1182 zu berücksichtigen.

Pfg 2 Verkehrsgrünfläche im Süden

Die im Plan dargestellte Fläche ist als Verkehrsgrünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Begrünung ist sie mit einer standortgerechten, regionaltypischen Gras-Kräuter-Mischung aus autochthonem Saatgut entsprechend der Standortverhältnisse anzusäen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Stauden oder bodendeckenden Sträuchern zulässig.

Ergänzend sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gemäß Planzeichnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

4.2.2 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Pfg 3 Gehölzsaum im Süden

Zur Einbindung des Sondergebietes am Südrand ist die im Plan gekennzeichnete Fläche mit einer Reihe aus standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu bepflanzen. Hierzu sind mittel- bis großkronige Laubbäume aus Arten der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Zur Pflanzung des östlichsten Baumes ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Mindestens 50 % der Fläche ist mit Bäumen sowie zusätzlich mit Strauchgruppen aus Arten der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist verbindlich. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zur Flächengrenze im Rahmen der Ausführungsplanung ist möglich.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionaltypischem, autochthonem Saatgut für artenreiche Saumstrukturen einzusäen, extensiv durch Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf die bei Gehölzpflanzungen einzuhaltenden Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) wird verwiesen.

Pfg 4 Nicht überbaute private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig.

Ergänzend sind im Bereich der Parkierungsflächen drei standortgerechte klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume aus Arten der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die konkrete Festlegung der Baumstandorte erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Für die Gestaltung der Baumstandorte gelten die folgenden Vorgaben:

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand zu Parkierungs- bzw. Fahrbahnflächen zu pflanzen.

Bei Pflanzung in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren sind diese mit einer Mindestfläche von 4 m² und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen.

Bei Pflanzung in offenen Pflanzquartieren sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen.

Pfg 5 Dachbegrünung

Mindestens 90 % der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe zur Dachbegrünung beträgt 10 cm.

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

A Streuobstwiese

Die planzeichnerisch dargestellte Fläche ist als Streuobstwiese zu gestalten.

Zur ökologischen Aufwertung ist die Grünlandfläche durch extensive Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen.

Ergänzend sind in drei Reihen sieben standortgerechte, hochstämmige Obstbäume auf Sämlingsunterlage aus Arten der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung von Obstbäumen aus der vorgeannten Pflanzenliste zu ersetzen.

Für die Baumpflanzung sind Pflanzabstände von 15 m innerhalb der Reihen sowie 10 m zwischen den Reihen einzuhalten.

Auf die bei Gehölzpflanzungen einzuhaltenden Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) wird verwiesen.

4.3 Allgemeine Festsetzungen

Zusätzlich werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Private Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflaster mit Abstandshaltern, Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine), Rasengittersteine (jeweils mit einer Loch-Fugenbreite von mindestens 2,5 cm) sowie Schotterrasen) herzustellen. Alternativ sind die hier anfallenden Niederschlagswässer zu sammeln und in angrenzenden Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu entwässern.
- Verkehrsflächen, die von Lkw oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden oder Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, sind wasserundurchlässig herzustellen.
- Eine Überstellung privater Parkierungsflächen gemäß Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- Dachflächen aus Kupfer, Zink und Blei sind zulässig, sofern sie durch Beschichtung oder ähnliche Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden.
- Eine Nutzung von Photovoltaikanlagen sowie Anlagen zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig. Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule, von denen keine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild und keine Blendwirkung auf die Bewohner und Verkehrsteilnehmer ausgehen dürfen.
- Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist bei entsprechend weitem Stand der Solarelemente möglich. Zwischen Anlagenreihen ist ein Abstand einzuhalten. Als Abstandsgröße zwischen den Anlagenreihen ist mindestens die zweifache Länge der Höhe der Photovoltaik- und Solaranlagen vorzusehen.
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße LED-Leuchten; Natriumdampflampen oder Metallhalogendampflampen mit UV-Schutz) auszuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.
- Gehölzrodungen sind auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Vögel sowie der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang November bis Ende Februar) zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen zu begrenzen.
- Als Ersatz für entfallende Bruthabitatstrukturen für Vögel sind im Zuge einer CEF-Maßnahme 3 Nistkästen für Höhlenbrüter im Bereich der internen Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) aufzuhängen.
- Als Ersatz für entfallende Habitatstrukturen der Fledermäuse sind im Zuge einer CEF-Maßnahme 5 künstliche Fledermausquartiere im Umfeld des Vorhabens aufzuhängen. Das Ausbringen der Fledermauskästen ist vor Beginn der auf die Baufeldräumung folgenden sommerlichen Aktivitätsphase durchzuführen.
- Die Pflanzenlisten im Anhang sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.

4.4 Hinweise

- Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhabensbeschreibung

Die Stadt Weil der Stadt plant im Ortsteil Schafhausen am westlichen Siedlungsrand die Errichtung eines Lebensmittelmarktes. Zur rechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird auf einer Fläche von 0,46 ha ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,87 ha.

Die Erschließung erfolgt von Südosten über die bereits bestehende Zuwegung von der Althengstetter Straße sowie von Norden über eine neu herzustellende Zuwegung von der Landesstraße L 1182.

Auf öffentlicher Fläche sind am Nordrand beidseitig der Zufahrt zum Sondergebiet sowie im Südosten in Verlängerung der Althengstetter Straße Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Auf den privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen des Sondergebietes ist die Pflanzung von Einzelbäumen in Pflanzquartieren innerhalb der Parkierungsflächen vorgeschrieben. Eine Überstellung privater Parkierungsflächen gemäß Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Des Weiteren wird auf den privaten Flächen außerhalb der Sondergebietsfläche die Einbindung durch einen Gehölzsaum am Südrand festgesetzt.

Im Osten des Geltungsbereiches ist eine Maßnahmenfläche für den planinternen Ausgleich festgesetzt. Die Fläche soll als extensiv genutzte Streuobstwiese hergestellt werden. Der bereits in der Fläche stockende Apfelbaum ist zum Erhalt festgesetzt.

Die privaten Parkierungsflächen im Sondergebiet sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Dachflächen des Lebensmittelmarktes sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen.

Das unschädlich belastete Oberflächenwasser der Dachflächen des Lebensmittelmarktes sowie der unbelasteten Verkehrsnebenflächen **wird gesammelt und abgeleitet (wird noch ergänzt).**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Grünordnerische Maßnahmen

Im Zuge der Grünordnung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Rahmen von Pflanzbindungen, Pflanzgeboten bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen:

- Einzelbaum (Pfb 1)
- Verkehrsgrünflächen im Norden (Pfg 1)
- Verkehrsgrünfläche im Süden (Pfg 2)
- Gehölzsaum im Süden (Pfg 3)
- Nicht überbaute private Grundstücksflächen (Pfg 4)
- Dachbegrünung (Pfg 5)
- Streuobstwiese (A)

Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Vorhabenbereich wurde erstellt. Für eine vollständige Kompensation noch fehlende Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs bis zur Offenlage zugeordnet.

6 Quellenverzeichnis

- BREUNIG, T., VOGEL, P. (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Auftraggeber: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
- CITIPLAN GMBH (2022): Stadt Weil der Stadt, Ortsteil Schafhausen, Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" – Begründung (Stand: 24.08.2022), Pfullingen.
- CITIPLAN GMBH (2022): Stadt Weil der Stadt, Ortsteil Schafhausen, Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" – Textteil und örtliche Bauvorschriften (Stand: 24.08.2022), Pfullingen.
- CITIPLAN GMBH (2022): Stadt Weil der Stadt, Stadtteil Schafhausen, Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" – Planteil (Stand: 24.08.2022), Pfullingen.
- GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA) (2019): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weil der Stadt, Ludwigsburg.
- HELBIG UMWELTPLANUNG (2021): Stadt Weil der Stadt, Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" – Faunistische Relevanzprüfung und artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung. Leonberg.
- KÜPFER, C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Auftraggeber: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
- KÜPFER, C. (2016): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Überarbeitetes Bewertungsmodell), Auftraggeber: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (1998): Geowissenschaftliche Übersichtskarten von Baden-Württemberg 1:350 000. CD-ROM). Freiburg.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 4. Auflage, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit „Bodenschutz 23“, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Reihe Bodenschutz Nr. 24, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2018): Daten- und Kartendienst der LUBW, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, (Stand: 28.02.2022). Karlsruhe.
- LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Digitale Topografische Karte Baden-Württemberg, TK M 1:25.000, Stuttgart.
- LANDRATSAMT BÖBLINGEN (1986): Verordnung des Landratsamtes Böblingen als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet "Heckengäu – Weil der Stadt" vom 20.06.1986 (Wochenblatt für Weil der Stadt und Umgebung vom 17.07.1986). Böblingen.
- LANDRATSAMT BÖBLINGEN (2003): Kreislandschaftsplan Bereich Weil der Stadt. Böblingen.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ / LANDESANSTALT FÜR ENTWICKLUNG UND DER LÄNDLICHEN RÄUME (MLR / LEL 2016): Flächenbilanz- und Wirtschaftsfunktionenkarte, Stuttgart / Schwäbisch Gmünd.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG (2016): Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, Freiburg.

STADT WEIL DER STADT (2022): Kartenviewer Bebauungspläne <https://www.weil-der-stadt.de/ceasy/map/?searchMode=2>, Stand: 28.02.2022, Weil der Stadt.

STADT WEIL DER STADT (2022): Auszug aus dem Altlastenkataster (Stand: 30.05.2022), Weil der Stadt.

STADT WEIL DER STADT (2022): Auszug aus dem Denkmalschutz-Kataster (Stand: 30.05.2022), Weil der Stadt.

TÖGELPLAN (2021): Verkehrsabschätzungen zu einem geplanten Discounter in Weil der Stadt-Schafhausen (Stand: 09.11.2021). Möglingen.

VERBAND REGION STUTTGART (2008): Klimaatlas Region Stuttgart

VERBAND REGION STUTTGART (2010): Regionalplan Region Stuttgart, Satzungsbeschluss 22.07.2009, rechtsverbindlich seit dem 12.11.2010

Gesetze:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m. W. v. 31.08.2021

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG B-W): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021

Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W): Gesetz über das Nachbarrecht, in der Fassung vom 08.01.1996 (GBl. S.54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65), m.W.v. 12.02.2014

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4)

Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG B-W): Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg, Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2013 (GBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837)

7 Anhang

7.1 Pflanzenlisten

Die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten erfolgte unter Berücksichtigung der Angaben für die Stadt Weil der Stadt aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002). Für stadtklimafeste Arten werden Sorten beispielhaft vorgeschlagen.

Pflanzenliste 1: Klein- bis mittelkronige Laubbäume auf Verkehrsgrün- und in Parkierungsflächen sowie im Gehölzsaum

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre in Sorten z.B. ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten z.B. ‚Cleveland‘	Spitzahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne
Carpinus betulus in Sorten z.B. ‚Fastigiata‘	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus avium ‚Plena‘	Vogelkirsche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche
Pyrus in Arten und Sorten, z.B. Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ (Stadtbirne)	Birne
Sorbus in Arten und Sorten z.B. ‚aria magnifica‘ oder ‚intermedia brouwers‘	Mehl-, Vogelbeere in Sorten
Säulenförmige Bäume	
Acer platanoides "Columnare"	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides "Olmsted"	Spitzahorn
Populus nigra ‚Italica‘	Säulen-Pappel
Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘	Schmale Pyramiden-Eiche
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Säulen-Mehlbeere

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten.

Die Auswahl straßenraum- und klimafester Gehölze erfolgte u.a. anhand der laufend fortgeschriebenen GALK-Straßenbaumliste (GALK, o. D.).

Pflanzenliste 2: Mittel- bis großkronige Laubbäume im Gehölzsaum

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus in Arten	Mehl-, Vogelbeere

Pflanzenliste 3: Obstgehölze in der Streuobstfläche

Äpfel	Birnen
Alkmene	Bosc's Flaschenbirne
Arkcharm	Bristol Cross
Baya Marisa (rotfleischig)	Clapps Liebling
Boskoop	Conference
Brettacher	Dessertnaja
Collina	Gellerts Butterbirne
Goldparmäne	Gute Luise
Jakob Fischer	Harrow Delight
Kardinal Bea	Harrow Sweet
Luna	Madame Verte
Melrose	Novemberbirne (Xenia, Novembra)
Oldenburg	Stuttgarter Geißhirtle
Pilot	Uta
Pinova	Kirschen
Piros	Burlat
Rebella	Carmen
Resi	Giogia
Rewena	Hedelfinger Riesenkirsche
Rubinola	Karina
Topaz	Kordia
Zabergäu Renette	Lapins
Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden	Morina
Bellamira	Oktavia
Cacaks Schöne	Regina
Elena	Satin
Haganta	Schattenmorelle
Hanita	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Haroma	Sweetheart
Jojo	Ungarische Traubige
Katinka	Wildobst
Löhrpflaumen/Brennerei	Prunus avium - Vogelkirsche
Nancy-Mirabelle	Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Pitestean	Sorbus domestica - Speierling
Presenta	Sorbus torminalis - Elsbeere
Tophit	Juglans regia- Walnuss
Toplate	
Topper	
Toptaste	

Pflanzenliste 4: Heimische standortgerechte Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball