

## **Stadt Weil der Stadt**

### **Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße", Ortsteil Schafhausen**

**Antrag auf Befreiung nach § 8 der Verordnung des  
Landratsamtes Böblingen über das Landschafts-  
schutzgebiet "Heckengäu – Weil der Stadt" vom  
20.06.1986**

**und fachplanerische Stellungnahme zur Befreiung  
von den Vorschriften der Verordnung gemäß § 63  
NatSchG**



---

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: Dipl.-Landsch.-Ökol. Ilka Bosse-Stender

Stand: 24.08.2022

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes .....</b>	<b>1</b>
2.1	Landschaftsschutzgebiet „Heckengäu – Weil der Stadt“ .....	1
2.2	Betroffenheit durch das Vorhaben .....	1
<b>3</b>	<b>Antrag auf Befreiung.....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>2</b>
4.1	Geprüfte Alternativen .....	2
4.2	Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses .....	2
4.3	Fachliche und rechtliche Begründung .....	2
4.4	Zusammenfassende fachplanerische Beurteilung .....	3
<b>5</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>3</b>

**Planverzeichnis:**

Plan 1.0	Abgrenzung der Rücknahmefläche.....	M 1:1.000
----------	-------------------------------------	-----------

## **1 Beschreibung des Vorhabens**

Auf den Flurstücken (bzw. Teilflächen der Flurstücke) 2163, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2799, 2812 und 2813 in Weil der Stadt, Ortsteil Schafhausen, soll das Bauvorhaben "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" im Auftrag der KIZ GmbH Bad Soden-Salmünster realisiert werden. Das Baurecht für diesen Neubau schafft der Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße".

## **2 Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes**

### **2.1 Landschaftsschutzgebiet „Heckengäu – Weil der Stadt“**

Das Landschaftsschutzgebiet LSG "Heckengäu – Weil der Stadt" (Schutzgebiets-Nr. 1.15.027) weist eine Fläche von insgesamt 1.793 ha auf und besteht aus 14 Teilgebieten. Ziel ist die abwechslungsreiche Landschaft vor Zersiedlung zu schützen und in ihrem hohen Erholungswert zu erhalten.

### **2.2 Betroffenheit durch das Vorhaben**

Durch das Vorhaben ist nur das Teilgebiet VI a (Würmtalaue zwischen Weil der Stadt und Schafhausen und Teile des Würmtales westlich und südlich von Schafhausen, welche bis zur Gemarkungsgrenze nach Grafenau-Döffingen reichen, östlich der Bahnlinie Weil der Stadt-Calw und westlich des Vizinalweges 2 zwischen Schafhausen und Weil der Stadt) betroffen.

Der Schutzzweck nach § 3 der Verordnung in diesem Teilgebiet ist die "Erhaltung der breit ausgemuldeten Talaue der Würm mit angrenzenden Streuobstwiesen sowie die Förderung der Grünlandnutzung im Talaubereich".

Gemäß § 4 der Verordnung "sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch

1. der Naturhaushalt geschädigt,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört,
3. eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert,
4. das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder
5. der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird."

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" innerhalb des Landschaftsschutzgebietes beträgt 3.099 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche soll das Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet realisiert werden und bedarf somit einer Befreiung von den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

## **3 Antrag auf Befreiung**

Die Stadt Weil der Stadt stellt daher für das im Landschaftsschutzgebiet liegende Bauvorhaben "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" einen Antrag auf Befreiung nach § 8 der Verordnung des Landratsamtes Böblingen über das Landschaftsschutzgebiet "Heckengäu – Weil der Stadt" vom 20.06.1986.

## **4 Begründung**

### **4.1 Geprüfte Alternativen**

Der Nahversorgungsstandort für den im vorliegenden Vorhaben zu errichtenden Lebensmittelmarkt befindet sich im Stadtteil Schafhausen. Dieser Stadtteil liegt siedlungsräumlich vom Kernort Weil der Stadt abgetrennt.

Der überwiegende Teil der Wohnsiedlungsbereiche von Schafhausen ist nördlich bzw. nordöstlich der Würm und der Landesstraße gelegen. Aufgrund der dort vorherrschenden topographischen Verhältnisse (Hanglage) verfügen diese Bereiche jedoch über keine geeigneten Flächenpotentiale.

Darüber hinaus ist der Ortsteil Schafhausen von Schutzgebieten eingerahmt, was die Realisierung alternativer Standorte stark einschränkt.

(alle Angaben aus GMA 2019)

### **4.2 Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses**

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Schafhausen ist aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig:

Schafhausen ist ein siedlungsräumlich vom Kernort Weil der Stadt abgesetzter Stadtteil. In Schafhausen sind nach Angaben des Einzelhandelskonzept für die Stadt Weil der Stadt "eine Bäckerei und ein Floristikhandel ansässig. Größere Lebensmittelanbieter sind nicht vorhanden. Zudem ist die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt stark auf den zentralen Stadtteil Weil der Stadt ausgerichtet." (...). Ziel ist somit die Sicherstellung einer Versorgung der Bevölkerung durch einen Lebensmittelmarkt.

Der Stadtteil Schafhausen weist mehr Einwohner als die übrigen, siedlungsräumlich abgetrennten Ortsteile Münklingen und Hausen auf. Zwar ist er durch seine Lage – direkt an Grafenau angrenzend – per Pkw und ÖPNV an die nah liegenden Versorgungsorte in Grafenau-Dätzingen und Grafenau-Döffingen angebunden, bietet aber dennoch die höchsten Umsetzungschancen zur tragfähigen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

(alle Angaben aus GMA 2019)

### **4.3 Fachliche und rechtliche Begründung**

Ein grundsätzliches Bauverbot wird in den Verboten des § 4 der Schutzgebietsverordnung nicht festgesetzt. Das Vorhaben darf jedoch den Verboten des § 4 sowie dem Schutzzweck des § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht entgegenstehen.

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich eines Ausläufers des Landschaftsschutzgebietes westlich der Siedlungsflächen von Schafhausen. Dieser Teil des Landschaftsschutzgebietes ist nach Norden durch die Landesstraße L 1182 von der unzersiedelten Landschaft und der Hauptfläche des Landschaftsschutzgebietes bereits räumlich-funktional abgetrennt.

Der Vorhabenbereich weist eine starke Vorbelastung durch unmittelbar angrenzende Wohn- und gewerblich genutzte Bauflächen, die Nutzung des bestehenden Bolzplatzes und die unmittelbar nördlich angrenzende Landesstraße auf.

Zudem liegt der geplante Standort unmittelbar angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich (Wohngebiet und Gewerbeflächen).

Die Talaue der Würm wird durch das Vorhaben im Vergleich zur unmittelbar flussaufwärts gelegenen und östlich angrenzenden Bebauung nicht verschmälert. Ein ausreichend großer

Landschaftsraum zur Würm wird durch die westlich benachbarten sowie die nördlich der Landesstraße gelegenen Freiräume weiterhin gesichert.

Streuobstwiesen, wie sie im Schutzzweck der Verordnung genannt sind, sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung gemäß Schutzzweck ist nur in untergeordnetem Umfang in Form einer Grünlandfläche zwischen Wirtschaftsweg und Althengstetter Straße vorhanden.

Aufgrund der grüngestalterischen Maßnahmen zur Einbindung und Eingrünung des Baukörpers sowie zur Gestaltung der Streuobstwiese im Nordosten können visuell negative Auswirkungen des Vorhabens durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verringert werden.

Insgesamt ist das Bauvorhaben durch die grünordnerische Gestaltung so konzipiert, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und dessen Schutzzweck minimiert werden. Die landschaftliche Ausprägung der Würmaue im Sinne der Schutzgebietsverordnung wird somit in Verbindung mit den grünordnerischen Maßnahmen insgesamt weiterhin gewahrt.

#### **4.4 Zusammenfassende fachplanerische Beurteilung**

Für das Bauvorhaben besteht ein nachgewiesenes öffentliches Interesse.

Im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" wurde im entsprechenden Umweltbericht (HELBIG UMWELTPLANUNG, 2022) dargestellt, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch das Vorhaben entstehen, durch ein Maßnahmenkonzept vermindert oder vermieden werden können. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden in Zusammenhang mit planexternen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen (Zuordnung der Aufwertung). Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren zugordnet.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wird der Schutzzweck für das Teilgebiet VI a weiterhin gewährleistet. Somit werden im Ergebnis die Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes und seiner Schutzzwecke nach fachgutachterlicher Beurteilung im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Befreiung als nicht erheblich eingestuft.

Es wird somit davon ausgegangen, dass das Vorhaben dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht erheblich entgegensteht und die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 8 der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes aus fachgutachterlicher Sicht gegeben sind.

## **5 Quellen**

CITIPLAN GMBH (2021): Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße", Textteil, Stand 15.12.2021, Pfullingen.

CITIPLAN GMBH (2021): Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße", Begründung, Stand 15.12.2021, Pfullingen.

CITIPLAN GMBH (2022): Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße", Planteil, Vorabzug Stand 10.01.2022, Pfullingen.

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA) (2019): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weil der Stadt, Ludwigsburg.

HELBIG UMWELTPLANUNG (2022): Stadt Weil der Stadt - Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" – Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Vorentwurf, Stand 01.03.2022, Leonberg.

Aufgestellt:

Leonberg, den 01.07.2022



Christof Helbig