



WEIL DER STADT
— *Keplerstadt* —

STADT WEIL DER STADT

Bebauungsplan "Brühl"

GRÜNORDNUNGSPLAN

Erläuterungstext **Abgestimmte Planfassung**

PROF. **Schmid** |

Treiber | Partner



Freie Landschaftsarchitekten
BDLA, IFLA
Partnerschaft mbB
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 - 0
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33
info@schmid-treiber-partner.de
www.schmid-treiber-partner.de

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

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Christiane Gockeler, Landschaftsarchitektin BDLA
Dipl.-Landsch.-Ökol. Ilka Bosse-Stender

Stand: 20.11.2018

Änderungen:

1. Änderung 15.10.2018	Änderung GRZ/EAB, Einarbeitung saP neu und Gutachten Wald + Corbe neu, Konzeption ext. Maßnahme Zau- neidechse, Begründung LSG-Befreiung
2. Änderung 30.10.2018	Änderung Pfg5, Aufnahme Baugrenze Carports

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung	1
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2 Gesetzliche Grundlagen	1
1.3 Lage des Planungsgebietes.....	2
2. Kurzcharakterisierung des Planungsgebietes	4
2.1 Naturraumpotentiale	4
2.2 Flächennutzung	5
3. Räumliche Vorgaben	6
3.1 Übergeordnete Vorgaben	6
3.2 Schutzgebiete.....	7
4. Bestandserfassung und –bewertung	8
4.1 Methodik.....	8
4.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere, biologische Vielfalt.....	8
4.3 Schutzgut Landschaftsbild – Mensch / Erholung	12
4.4 Schutzgut Klima / Luft	13
4.5 Schutzgut Boden.....	13
4.6 Schutzgut Wasser	14
4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
5. Konfliktanalyse	17
5.1 Vorhabenbedingte Auswirkungen	17
6. Grünordnerische Festsetzungen	19
6.1 Pflanzbindungen	19
6.2 Pflanzgebote.....	19
6.2.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen	19
6.2.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken	20
6.3 Allgemeine Festsetzungen	21
7. Eingriffs-/Ausgleichsregelung	23
7.1 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen.....	23
7.1.1 Vermeidung von Eingriffen	23
7.1.2 Minimierung und Ausgleich von Eingriffen.....	24
7.1.3 Ersatz für verbleibende Eingriffe.....	25
8. Zusammenfassung	26
9. Quellenverzeichnis	28
10. Anhang	31
10.1 Pflanzenlisten	31

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Blick in das Plangebiet von Süden 5

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells 8

Planverzeichnis:

Plan 1.0: BestandsplanM 1:1.000
Plan 2.0: GrünordnungsplanM 1:1.000

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Weil der Stadt plant im Bereich Brühlwiesen südlich der Altstadt die bauliche Weiterentwicklung. Ziel ist die Deckung der Nachfrage nach Flächen für soziale Einrichtungen wie einem Bürgerzentrum/ Seniorenheim. Zur rechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan "Brühl" aufgestellt.

Das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Freie Landschaftsarchitekten wurde im Oktober 2014 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).

Das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG B-W) ordnet dem Bebauungsplan den Grünordnungsplan als das Planungsinstrument zu, mit dem die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und die Eingriffsregelung abzarbeiten sind, "wenn Teile der Gemeinden nachhaltigen Landschaftsveränderungen ausgesetzt sind" (§ 12 (2) NatSchG B-W).

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt vor, 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 (§ 18 (1) BNatSchG).

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 einer 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.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Der ca. 2,87 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans "Brühl" befindet sich südlich der historischen Altstadt von Weil der Stadt. Er umfasst neben Wiesen- und Weideflächen auch Grünflächen mit Bolzplatz, Bouleplatz und einer Anlage für Senioren-Fitness, einen Parkplatz und einen Freizeitgarten. Als wichtige Wegeverbindung verläuft der Brühlweg entlang des Nordrandes. Nördlich davon befindet sich die Stadtmauer mit Türmen, westlich ein Lebensmittelmarkt. Im Osten verläuft die Würm und etwas weiter südlich der Roßbach sowie die Bundesstraße B 295.

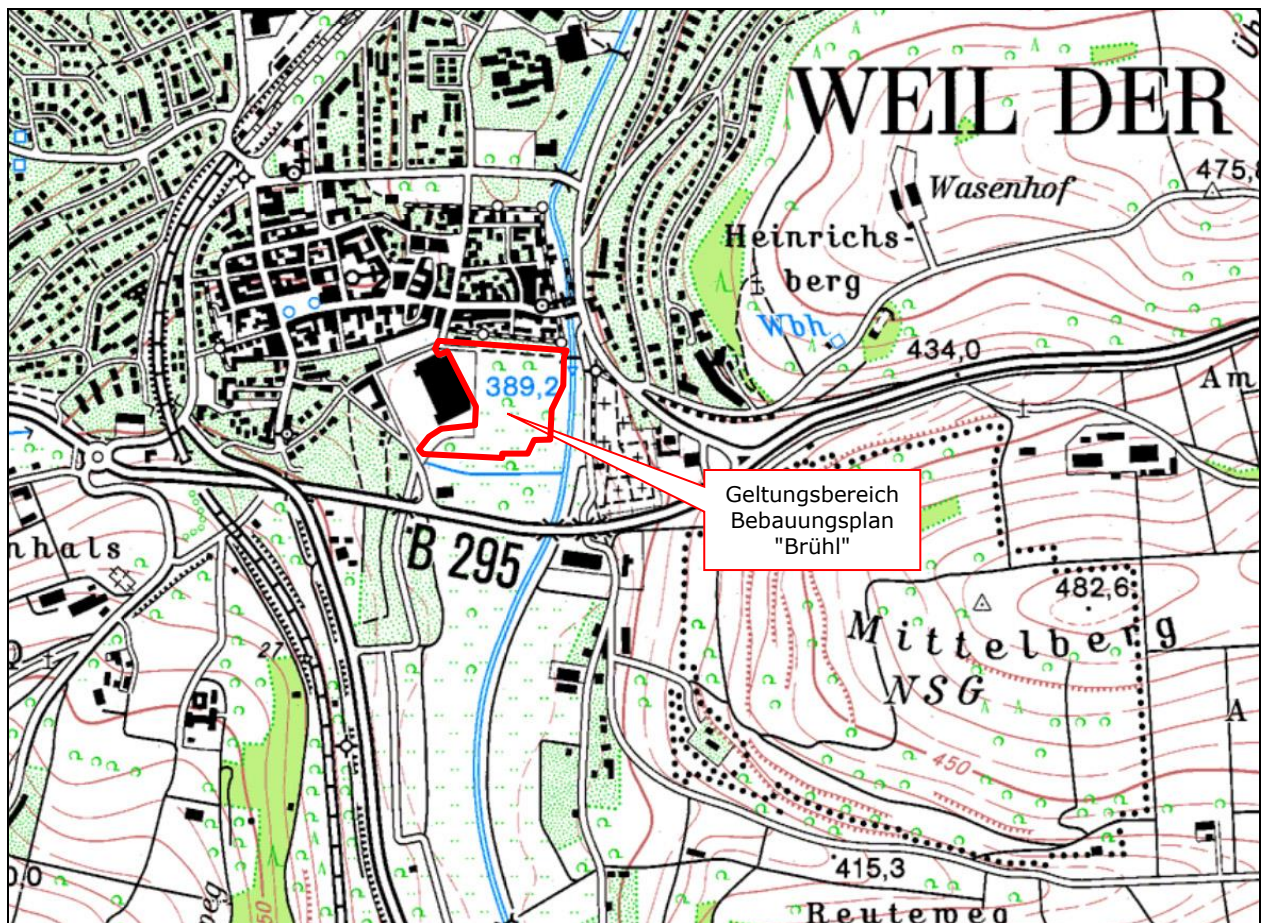


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes "Brühl", unmaßstäblich (Grundlage: TopMaps, Amtlich Topographische Karten 1:25.000, LGL 2012)

Vorhabensbeschreibung

In den Brühlwiesen ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,87 ha. Er setzt sich zusammen aus einem Sondergebiet für soziale Einrichtungen (Seniorenpflegeheim) mit einer Fläche von 0,89 ha und einer Öffentlichen Grünfläche (Parkanlage und sonstige öffentliche Grünflächen) von 1,68 ha sowie Verkehrsflächen von 0,30 ha.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 mit Überschreitungsoption für Nebenanlagen (Stellplätze) bis max. GRZ 0,8 fest.

Die Zahl der maximalen Vollgeschosse ist im gesamten Sondergebiet auf drei festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von Nordwesten über die bestehende Zufahrt vom Brühlweg zu den öffentlichen Parkierungsflächen sowie von Südwesten über die bestehende Zufahrt zur Anlieferzone des Lebensmittelmarktes.

Die im Vorhabensbereich bestehenden Gehölzstrukturen werden zum Teil zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich des Sondergebietes sowie der angrenzenden öffentlichen Parkierungsflächen wird zur Durchgrünung eine zusätzliche Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Zudem wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) zur landschaftlichen Einbindung die zusätzliche Neupflanzung von Laubbäumen vorgeschrieben.

Öffentliche und private Parkierungsflächen sowie die sonstigen Erschließungsflächen auf dem privaten Grundstück werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Die Dachflächen des Seniorenheimes werden zu mindestens 90 % extensiv begrünt. Die Flächen der Carports/Nebenanlagen werden zu mindestens 80 % extensiv begrünt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

2. Kurzcharakterisierung des Planungsgebietes

2.1 Naturraumpotentiale

- **Naturräumliche Gliederung:** - Lage in der naturräumlichen Einheit "Obere Gäue" (122) als Teil der Neckar- und Tauber-Gäuplatten.
- **Geologie, Relief:** - geologischen Einheit "Junge Talfüllungen" im Würmtal
- Weitgehend ebene Fläche, Höhenlage ca. 392 m ü. NN
- **Boden:** - Auenpararendzinen und Braune Auenböden
- **Oberflächenwasser:** - Verlauf der Würm (Gewässer I. Ordnung) östlich benachbart, Roßbach (Gewässer II. Ordnung) verläuft in geringer Entfernung südlich
- **Grundwasser:** - Hydrogeologische Einheit: Junge Talfüllungen
- **Klima:** - durchschnittliche Jahrestemperatur ca. 8 bis 9°C
- mittlere Jahresniederschlag ca. 750 bis 800 mm/a
- **Potentielle natürl. Vegetation:** - Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald mit flussbegleitenden Auenwäldern
- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:** - Überwiegende Nutzung als Wiesen und Weiden in unterschiedlicher Intensität (Grünfläche/ Bolzplatz/Bouleplatz/Senioren-Fitness, Mähwiesen, Pferdeweide stellenweise verbrachend);
- mittlere Strukturvielfalt, wertgebende Strukturen in Form von Einzelbäumen, Baumgruppen (alte Weiden), einer Feldhecke und im östlichen Randbereich Ufergehölzen der Würm (gesetzlich geschützte Biotope nach § 33 NatSchG B-W). Benachbart Würm mit submerser Vegetation
- Vorbelastung durch Parkplatz und Freizeitnutzung
- Artenschutzrechtlich relevant
- **Landschaftsbild:** - Talaue der Würm mit überwiegender Nutzung als Wiesen und Weiden, markante Einzelbäume/ Baumgruppen; hohe Bedeutung für Stadt-/ Landschaftsbild durch Lage südlich der historischen Altstadt mit denkmalgeschützter Stadtmauer und -türmen
- Teil des Landschaftsschutzgebietes "Heckengäu – Weil der Stadt"
- Vorbelastung durch Einkaufszentrum mit Parkplätzen
- **Erholung:** - Erholungsinfrastruktur in Form des Brühlwegs als bedeutende Fuß- und Radwegverbindung, außerdem Freizeiteinrichtungen wie Bolzplatz, Balancierpfad und

Tischtennisplatte, Senioren-Fitness und Bouleplatz, Reitkoppeln, Freizeitgarten; im direkten Umfeld Spielplatz und großflächiges Kleingartengebiet

- **Kultur- und Sachgüter:**
 - Direkt nördlich angrenzende Stadtbefestigung mit historischer Stadtmauer und -türmen als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 Denkmalschutzgesetz
 - Sachgüter in Form landwirtschaftlicher Flächen, mittel- bis hochwertige Böden (Vorrangfläche Stufe II) gemäß Flurbilanz; Parkplatz



Abb. 1: Blick in das Plangebiet von Süden: Wiesennutzung und Baumgruppen, im Hintergrund Stadtsilhouette und Rückansicht Lebensmittelmarkt (Foto STP 24.11.2014)

2.2 Flächennutzung

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus Grünflächen und Wiesen bzw. Pferdeweiden. Die Grünfläche im Nordwestteil des Plangebietes wird u.a. als Bolzplatz und für andere Freizeitaktivitäten genutzt. Im Nordosten wurden eine Anlage für Senioren-Fitness sowie östlich benachbart ein Bouleplatz errichtet. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz, dessen ca. 40 Stellplätze als Rasenpflaster ausgeführt sind. Bei den Weideflächen sind unterschiedliche Nutzungsintensitäten erkennbar. Teilbereiche sind als Pferdekoppel genutzt oder verbrachen zunehmend, insbesondere die Flächen entlang der Würm mit alten, mehrstämmigen Weiden.

In der Südwestecke des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner, umzäunter und von Buchs und Eiben eingerahmter Garten. Auch die Zufahrt zur Anlieferung Lebensmittelmarkt sowie eine parallel verlaufende Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern sind im Geltungsbereich enthalten. Südlich des Gartens schließt der Vorhabenbereich mit einer weiteren Feldhecke ab, die jedoch mit standortuntypischen Nadelgehölzen durchsetzt ist.

3. Räumliche Vorgaben

3.1 Übergeordnete Vorgaben

- **Regionalplan Verband Region Stuttgart 2010:**
 - Der Regionalplan stellt im Bereich des Plangebietes einen Regionalen Grünzug (Vorranggebiet) dar.
 - Des Weiteren dargestellt sind das bestehende Landschaftsschutzgebiet sowie das Überschwemmungsgebiet.
- **Flächennutzungsplan Stadt Weil der Stadt 2005:**
 - Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt ist das Plangebiet als bestehende Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nachrichtlich sind zudem das Landschaftsschutzgebiet sowie das Überschwemmungsgebiet (geplant) in der Flächennutzungsplandarstellung enthalten.
- **Kreislandschaftsplan Landkreis Böblingen 2003**
 - Der Kreislandschaftsplan des Landkreises Böblingen (Landkreises Böblingen, 2003) stellt ein kreisweites Ausgleichsflächenkonzept dar. Das Plangebiet ist als Suchbereich für potentielle Ausgleichsflächen Nr. 24/11 "Entwicklung der Würm und angrenzender Talbereiche" verzeichnet.
 - Ein kommunaler Landschaftsplan liegt nicht vor.
- **Bestehende und angrenzende Bebauungspläne**
 - Das Plangebiet in den Brühlwiesen überschneidet sich nicht mit Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne.
 - An den Südwestrand des Vorhabenbereiches grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gartenhausgebiet Krautgärten" an (r.v. 20.07.1973).
 - Nördlich des Brühlwegs beginnt die Altstadt, die per Satzung vom 15.12.2011 als Gesamtanlage "Altstadt Weil der Stadt" unter Denkmalschutz gestellt wurde (Ensemble-schutz).

3.2 Schutzgebiete

- **NATURA2000-Gebiete** - Im Vorhabengebiet befinden sich keine NATURA 2000-Gebiete. Im weiteren Umfeld (ca. 270 m südöstlich) befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 7319341 "Gäulandschaft an der Würm" im Bereich des Naturschutzgebietes "Mittelberg". Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
- **Naturschutzgebiete** - Im Vorhabengebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete. Das Naturschutzgebiet "Mittelberg" (Nr. 1.240) liegt ca. 270 m entfernt und jenseits der Bundesstraße B 295.
- **Landschaftsschutzgebiete** - Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.15.027 "Heckengäu – Weil der Stadt" ragt von Süden in das Plangebiet bis an den Brühlweg heran.
- **Naturdenkmale** - Im Vorhabengebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Naturdenkmale.
- **Biotop nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG B-W** - Nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG B-W geschützte Biotop befinden sich benachbart zum Vorhabenbereich. Entlang der östlichen Gebietsgrenze erstrecken sich Ufergehölze, die als "Gehölzstreifen entlang der Würm" (Biotop-Nr. 172191155509) gesetzlich geschützt sind. Auch der etwas südlich des Plangebietes verlaufende Roßbach wird von gesetzlich geschützten Biotopen gesäumt (Biotop-Nr. 172191155510 "Talackerbach südlich Weil der Stadt", Biotop-Nr. 172191155511 "Auwaldstreifen am Talackerbach östlich Weil der Stadt").
- **Wasserschutzgebiete** - Das Plangebiet selbst überschneidet sich nicht mit Wasserschutzgebieten. Im Umfeld festgesetzte Wasserschutzgebiete befinden sich in 620 m Entfernung östlich bzw. 1 km westlich des Vorhabenbereiches.
- **Überschwemmungsgebiete** - Im Südosten des Plangebietes ist das Überschwemmungsgebiet "ÜSG Würm" durch Rechtsverordnung festgesetzt.
- Zudem befindet sich der Vorhabenbereich großflächig in den Überflutungsbereichen des hundertjährigen Hochwassers HQ₁₀₀.
- **Bodendenkmale, Geotope** - Innerhalb des Vorhabengebietes nicht verzeichnet bzw. nicht bekannt.

Weitere Schutzgebiete, -objekte nach Naturschutzrecht, Bodendenkmale oder andere Schutzgebiete sind innerhalb des Vorhabenbereiches oder direkt angrenzend nicht vorhanden.

4. Bestandserfassung und -bewertung

4.1 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.

Die Bewertung erfolgt in der Regel funktionsaggregiert für jedes Schutzgut (Ausnahme 'Boden') in fünf Wertstufen. Für die einzelnen Schutzgüter und Funktionen werden Bewertungsmodelle vorgeschlagen, die in Fachkreisen zum Teil eigens für das Modellprojekt entwickelt wurden.

Wertstufe	Werteinheit	Beschreibung
A	5	Sehr hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
B	4	Hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
C	3	Mittlere Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
D	2	Geringe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
E	1	Sehr geringe / keine Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion

Tab. 1: Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells

Die Bestandserfassung und -bewertung bildet die Grundlage für die anschließende Konfliktanalyse und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im Anhang zum Umweltbericht.

4.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggfs. wiederherzustellen.

Biotoptypen

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus Grünflächen und Wiesen bzw. Pferdeweiden. Die Grünflächen im Nordteil des Plangebietes werden u.a. als Bolzplatz, Bouleplatz, Anlage für Senioren-Fitness und für andere Freizeitaktivitäten genutzt. Durch die intensive Nutzung und häufige Mahd herrschen hier typische Rasen- und Fettwiesenarten vor. Am Nordrand befindet sich in der Fläche eine Versickerungsmulde, außerdem einige Baum- und Strauchpflanzungen (u.a. Säulenpappeln, Eschen, Spitzahorne, Eichen und Haselsträucher).

Im Nordwesten grenzt an das Gebäude des Lebensmittelmarktes ein Parkplatz an, dessen ca. 40 Stellplätze als Rasenpflaster ausgeführt und durch Baumquartiere mit Staudenbepflanzung unterbrochen sind.

Bei den Weideflächen sind aufgrund unterschiedlicher Beweidungsintensität und stickstoffreichen Böden mit z.T. feuchten Flächen Bereiche mit Tendenz zur Verbrachung erkennbar. Sie weisen größere Vorkommen bis hin zu fast flächendeckenden Beständen von Fingerkrautarten (*Potentilla anseriana*, *Potentilla reptans*) oder Hochstauden (*Filipendula ulmaria*, *Valeriana officinalis*, *Urtica dioica*) auf (s. Bestandsplan, Nr. 1.0). Dies ist insbesondere bei den als Pferdekoppel genutzten Grundstücken Flst. Nr. 253 – 255 sowie bei einer Teilfläche des Flst. Nr. 240 der Fall.

Bei dem verbleibenden Teil des Flst. Nr. 240 ist die Verbrachung soweit fortgeschritten, dass sie als Dominanzbestand kartiert wurde. Es überwiegt hier eine Brennesselflur, die sich vor allem zwischen den alten, mehrstämmigen Weiden auf diesem Grundstück ausbreiten konnte. Die Weiden wurden in der Vergangenheit im Kronenbereich gekappt, haben neu ausgetrieben und weisen rissige Borke sowie Baumhöhlen auf. Östlich an das Grundstück angrenzend verläuft die Würm mit stellenweise unterbrochenem Ufergehölzstreifen (gesetzlich geschützte Biotope) und submerser Vegetation.

An das Flst. Nr. 253 grenzt eine Trockensteinmauer aus großen Steinquadern, die den Höhenunterschied zur Anlieferung des Lebensmittelmarktes auffängt. Sie ist ostexponiert, teilweise beschattet und ohne typische Mauervegetation. Die südlich gelegenen Wiesenflächen werden ebenfalls von Pferden beweidet.

In der Südwestecke des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner, umzäunter und von Buchs und Eiben eingerahmter Garten. Er enthält einzelne Halbstamm-Obstbäume, einen kleinen Acker und einen Gartenschuppen. Angrenzend sowie entlang der Zufahrt zur Anlieferung Lebensmittelmarkt stockt eine Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern mit einzelnen Eichenhochstämmen. An diesen sowie weiteren Bäumen im Plangebiet wurden vom NABU Vogelnistkästen angebracht.

Südlich des Gartens schließt der Vorhabensbereich mit einer weiteren Feldhecke ab, die jedoch mit standortuntypischen Nadelgehölzen durchsetzt ist.

Biotopebewertung

Die Grünflächen (Zierrasen), der Garten und der zentral verlaufende Grasweg sind aufgrund der Nutzungsintensität von geringer Wertigkeit, ebenso der Dominanzbestand aus Brennesseln, der sich im Umfeld der Weidengehölzgruppen ausgebreitet hat. Die Weidengruppen selbst und die älteren Exemplare sonstiger Einzelbäume im Gebiet sind aufgrund ihrer Funktion als Lebensraum für Tiere von besonderer Bedeutung. Die Feldhecke ist von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Wiesen- bzw. Weideflächen im Südteil des Gebietes sind von mittlerer Wertigkeit. Den Pferdekoppeln, die einerseits durch Trittschäden und einsetzende Verbrachung beeinträchtigt, jedoch zugleich artenreicher ausgeprägt sind, wird ebenfalls ein mittlerer ökologischer Wert beigemessen. Eine sehr geringe Wertigkeit besitzen die versiegelten Verkehrsflächen, der Parkplatz mit Baumquartieren sowie der Heckenzaun nördlich des Brühlweges.

Das Biotop-Informations- und Managementsystem (BIMS) der Region Stuttgart weist auf Ebene der Biotoptypenkomplexe das Plangebiet als "Wirtschaftsgrünlandgebiet" aus, das sich aus dem Würmtal im Süden bis an den Stadtrand erstreckt. Laut BIMS wird der Vorhabensbereich als weniger bedeutsam für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Das Biotopverbundsystem stellt die Flächen entlang der Würm und den Südteil des Plangebietes als Potenzialflächen im Biotopverbundsystem Fließgewässer dar (Verband Region Stuttgart 2014).

Fauna

Eine faunistische Untersuchung des Plangebietes wurde durch das Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle, im Jahr 2015 durchgeführt.

Hierzu wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht, ob bei den Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Holzkäfer, sowie bei Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Großem Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG zu erwarten sind. Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von Mitte März bis Mitte Oktober 2015. Das Gutachten zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung befindet sich in einer separaten Anlage.

Zusätzlich wurde am 05.05.2015 durch den Holzkäferspezialisten Claus Wurst eine Erstbegehung zur Sichtung vorhandener Habitatstrukturen für holzbewohnende Käferarten durchgeführt. Die Potenzialanalyse befindet sich ebenfalls in einer separaten Anlage.

2018 wurde das Gutachten überarbeitet und auf den veränderten Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst.

- Vögel

"Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 46 Vogelarten registriert. Davon sind 36 Arten Brut- bzw. Reviervögel. Dies entspricht rund 76 % aller im Untersuchungsraum festgestellten Arten. Sechs weitere Arten wurden als Nahrungsgäste und drei als Durchzügler eingestuft. Weitere zwei Arten wurden lediglich im Überflug registriert. Unter den Brutvögeln im direkten Eingriffsbereich findet sich eine streng geschützte oder bestandsrückläufige Art, die auf den bundes- oder landesweiten Roten Listen mindestens mit V (Vorwarnliste) eingestuft wird: Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*).

Bei den Nahrungsgästen handelt es sich überwiegend um Bewohner halboffener Standorte und Siedlungsbereiche, die nachweislich im näheren Umfeld des Vorhabenbereiches gebrütet haben. Wertgebende Arten mit Nachweisen im Vorhabenbereich sind hierbei Grünspecht (*Picus viridis*), Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*).

- Fledermäuse

"Im Untersuchungsgebiet wurden bei den Erhebungen im Jahr 2015 sechs Fledermausarten sicher registriert." Hierbei handelt es sich um Nachweise von "Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großem Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großem Mausohr (*Myotis myotis*), Rohrfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Hinzu kommen Rufe der Artenpaare Kleine/Große Bartfledermaus (*Myotis mystacinus* / *M. brandtii*) und Braunes/Graues Langohr (*Plecotus auritus* / *P. austriacus*).

"Insgesamt ist die Fledermausaktivität im Untersuchungsraum ungleich verteilt. Im westlichen Bereich des Vorhabenbereiches wurden nur vereinzelt Fledermäuse angetroffen. Dagegen kommt dem östlichen Teil aufgrund seines Strukturereichtums entlang der Würmaue und des Talackerbaches sowohl als Nahrungshabitat als auch als Leitstruktur eine besondere Bedeutung für die Fledermäuse zu. Im zentralen und nordwestlichen Teil des Vorhabenbereiches wurde ebenfalls nur eine geringe Fledermausaktivität registriert."

"Im Rahmen der Untersuchung wurden im Vorhabenbereich drei, für Fledermäuse potentiell geeignete Quartiere identifiziert. (...) Die Kontrolle der Quartiere zur Wochenstubenzeit ergab allerdings keine Hinweise (Kot oder verfärbte Hangstellen) auf die Präsenz durch Fledermäuse.

Eine diskontinuierliche Nutzung der Baumhöhlen als Sommer- und/oder Zwischenquartier kann dennoch aufgrund ihrer Eignung für Fledermäuse gänzlich nicht ausgeschlossen werden."

- Amphibien

"Im Umfeld des Vorhabenbereiches wurde (...) an einem Regenrückhaltebecken im Südosten des Untersuchungsgebietes Laich der Wechselkröte (*Bufo viridis*) und des Grasfrosches (*Rana temporaria*) nachgewiesen. Hinzu kommen ein adultes Tier und eine Larve des Bergmolches (*Ichthyosaura alpestris*)."

"Durch den Nachweis von Laich der Wechselkröte am Rand des Untersuchungsgebietes, die geringen artspezifischen Wanderdistanzen dieser Art (im Radius von etwa 2 km) und das bereits bekannte Vorkommen in Weil der Stadt kann ein Vorkommen der Wechselkröte im Vorhabenbereich nicht ausgeschlossen werden."

- Reptilien (Zauneidechse)

"Bei den Erhebungen (...) wurde (...) lediglich eine adulte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Im Vorhabenbereich und dessen näheren Umgebung ist deshalb nur von einer individuenarmen Population mit einer begrenzten Verbreitung auszugehen."

- Insekten (Falter)

Nachtkerzenschwärmer: "Der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) wurde im Untersuchungsjahr 2015 im Vorhabenbereich nicht nachgewiesen. Die Brachflächen sind im Vorhabenbereich überwiegend von Brennesseln, Mädesüß und Baldrian bewachsen. Hinweise auf Nachtkerzengewächse oder Weidenröschen ergaben sich keine."

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling: "Vor allem in den südlichen Teilen des Plangebietes finden sich ausgedehnte Bestände des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*). Anfang Juli waren die Wiesen jedoch zu einem für die Art sehr ungünstigen Zeitpunkt gemäht, so dass zur Aktivitätszeit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) keine geeigneten Eiablagepflanzen vorhanden waren. Entsprechend wurde der Falter bei den Begehungen nicht nachgewiesen, so dass eine Präsenz im Untersuchungsjahr hinreichend ausgeschlossen werden kann."

Großer Feuerfalter: "Im Plangebiet finden sich sowohl einzeln stehende als auch dichte Bestände der vom Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*) präferierten Eiablagepflanzen, überwiegend *Rumex obtusifolius*. Im Untersuchungsjahr 2015 wurden an beiden Erfassungsterminen – jeweils gegen Ende der Hauptflugzeiten – annähernd sämtliche Ampferpflanzen im Plangebiet nach Gelegen abgesucht. Dabei wurden weder Gelege noch adulte Falter registriert (...)."

- Säugetiere (Haselmaus)

"Die monatlichen Niströhrenkontrollen sowie die Suche nach Fraßspuren an Nüssen ergaben keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)."

(alle Angaben aus Deuschle, 2016)

- Holzbewohnende Käferarten

Die Potenzialanalyse kommt zu folgendem Ergebnis: "Im Vorhabenbereich ergaben sich keine Hinweise für besiedelte Brutbäume oder Bäume mit Besiedlungseignung. (...)

Vorkommen des Moschusbocks (*Aromia moschata*) oder Balkenschröters (*Dorcus parallelepipedus*) als ungefährdete und recht weit verbreitete Arten werden angenommen, waren jedoch zum Zeitpunkt der Begehung nicht erkennbar."

(alle Angaben aus Wurst, 2015)

Ökologische Wertigkeit

Zusammenfassend ist das Plangebiet überwiegend von mittlerer und nur zum geringen Anteil von hoher ökologischer Bedeutung und Strukturvielfalt geprägt. Lediglich mit den Verkehrsflächen und dem Heckenzaun sind ökologisch sehr geringwertige Lebensraumstrukturen vorzufinden.

4.3 Schutzgut Landschaftsbild – Mensch / Erholung

Gemäß § 1 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen dauerhaft zu sichern.

Landschaftsbild

Das Gebiet liegt am Südostrand von Weil der Stadt. Es grenzt südlich an den historischen Stadtkern an. Die Altstadt ist als Gesamtanlage gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz geschützt. Die der Stadtmauer vorgelagerten "Brühlgärten" waren bis ins 19. Jahrhundert hinein noch unbebaut und wurden gärtnerisch genutzt. Danach erfolgte im Bereich des heutigen Lebensmittelmarktes die Entwicklung einer Woldeckenfabrik.

Der Geltungsbereich wird heute überwiegend als Wiesen und Pferdeweiden bzw. -koppeln genutzt. Das Landschaftsbild wird außerdem von markanten Einzelbäumen (insbesondere den alten, gekappten Weiden) geprägt. Somit sind in diesem Bereich die Talaue der Würm und der offene Charakter des Wiesentales noch wahrnehmbar.

Das Plangebiet ist hauptsächlich vom Brühlweg, dem Fuß- und Radweg am nördlichen Gebietsrand, einsehbar. Ansonsten wird die Sicht durch Gehölzstrukturen (z.B. entlang der Würm und des Roßbaches) sowie das westlich angrenzende Gewerbeareal mit dem Lebensmittelmarkt eingeschränkt. Dieser stellt zusammen mit dem Parkplatz im Nordwesten des Geltungsbereiches eine Vorbelastung dar.

Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut kommt dem Plangebiet durch seine Lage in einer das Stadtbild prägenden Situation zu. Als Freifläche ermöglicht es den Blick auf die denkmalgeschützte ehemalige Stadtbefestigung und die Stadtsilhouette. Es weist somit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Änderungen der Blickbezüge auf.

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Heckengäu – Weil der Stadt". Laut LSG-Verordnung vom 20.06.1986/ 03.11.2004 gelten für das Teilgebiet VIa - die Würmtalaue zwischen Weil der Stadt und Schafhausen - folgende Schutzzwecke:

- Erhaltung der breitausgemuldeten Talaue der Würm mit angrenzenden Streuobstwiesen
- Förderung der Grünlandnutzung im Talauenbereich.

Insgesamt ist das Vorhabengebiet für das Schutzgut Landschaftsbild von mittlerer bis hoher Bedeutung. Im Zusammenhang mit dem nördlichen Umfeld kommt ihm aufgrund der historisch wertvollen Situation eine hohe Bedeutung zu.

Erholung

Das Gebiet ist überwiegend als Pferdeweide genutzt, außerdem befinden sich im Bereich der geplanten Bebauung Freizeiteinrichtungen wie ein Bolzplatz, ein Balancierpfad und eine Tischtennisplatte. Im Nordosten wurden eine Anlage für Senioren-Fitness sowie östlich benachbart ein Bouleplatz errichtet. Der am Nordrand verlaufende Brühlweg ist im Geltungsbereich enthalten. Er stellt eine bedeutende Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Altstadt und dem Bereich Friedhof bzw. Heinrichsberg dar. Die im Nordosten anschließende Fußgängerbrücke über die Würm bindet außerdem an den Würmtalradweg an, der am entgegengesetzten Ufer der Würm verläuft (PLENUM Heckengäu 2009).

Auch Museums- und NaturRadWeg sind im Bereich Brühlweg tangiert. Nördlich angrenzend befindet sich zwischen Brühlweg und Stadtmauer ein Spielplatz.

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird eine kleine Fläche zwischen Roßbach und Zulieferung Lebensmittelmarkt als Freizeitgarten genutzt. Im westlichen Umfeld schließt mit den Krautgärten ein großflächiges Kleingartengebiet an.

Aufgrund der vorhandenen z.T. bedeutenden Erholungsinfrastruktur weist das Vorhabengebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Wohnumfelderholung auf.

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder die Errichtung von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu bebauenden Fläche selbst, als auch auf das Klima der angrenzenden Flächen, zumindest kleinräumig, auswirken.

Das Plangebiet ist lt. Analysekarte des Klimaatlas der Region Stuttgart als Frisch-/ Kaltluftproduktionsgebiet und Kaltluftsammlgebiet eingestuft. Der Kaltluftstrom verläuft entlang der Würm in Richtung Norden. Der südöstliche Stadtrand ist im Bereich Stadtmauer/ Lebensmittelmarkt als Strömungshindernis verzeichnet, das einen Kaltluftstau im Vorhabengebiet bewirkt (Verband Region Stuttgart, 2008). Die Baukörper des Siedlungsrandes der Altstadt stellen somit für den Kalt- und Frischluftabfluss ein Hindernis und damit eine Vorbelastung dar.

Aufgrund der Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch durch die bestehende Vorbelastung mit geringer Relevanz für die Belüftung der Altstadt, wird dem Plangebiet mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft beigemessen.

4.5 Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich gemäß Geowissenschaftlicher Übersichtskarte von Baden-Württemberg (LGRB 1998) um Auenpararendzinen und Braune Auenböden.

Die Bodenschätzung auf ALK-Grundlage in digitaler Form (RP Freiburg, LGRB 2010) beinhaltet für die bewerteten Teile des Bebauungsplangebietes folgende Aussagen:

- sehr hohe (Südostteil) und hohe (Nordostteil) Bedeutung als Sonderstandort für naturnahe Vegetation
- hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- mittlere (Nordostteil) und hohe (Südteil) Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe
- geringe und mittlere Bedeutung des Bodens als Standort für Kulturpflanzen.
- Für die Grünfläche mit Bolzplatz liegt keine Bewertung vor. Für den nordwestlichen Bereich von Flurstück 240 liegen nur zum Teil Bewertungen vor.

Aufgrund der Einstufung der Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" in Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) im Südosten des Geltungsbereiches (Flst. 236 – 238) erfolgt in diesem Bereich die Gesamtbewertung des Bodens mit Wertstufe 4, also sehr hoch.

Die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich, für die Daten zu den Bodenfunktionen vorliegen, erhalten als arithmetisches Mittel der Bewertungsklassen für die anderen drei Bodenfunktionen die Wertstufe 2,33.

Die bereits versiegelten Flächen (Brühlweg, Parkplatz und Lieferzufahrt Lebensmittelmarkt) können keine Funktionen für das Schutzgut Boden erfüllen, daraus resultiert die Gesamtbewertung dieser Bereiche mit Wertstufe 0. Hierdurch besteht eine Vorbelastung für das Schutzgut.

Zudem wurden im Rahmen der Untersuchungen zur Baugrundbeurteilung durch die Fa. Geotechnik Hundhausen (Geotechnik Hundhausen, 2017) im Vorhabenbereich Schadstoffbelastungen der Böden nachgewiesen:

"Die meisten der natürlich anstehenden Böden halten die Z0 Grenzwerte (...) ein. In einem einzelnen Bodenhorizont wurden ein erhöhter Sulfatgehalt und eine erhöhte elektrische Leitfähigkeit gemessen, die die Z2 Werte der VwV überschreiten. Die Deklarationen (...) führen (...) zu Einstufungen zwischen Deponieklasse (DK) I und DK III.

Die entlang der Würm auftretenden Auffüllungen sind wegen erhöhter Arsen-, Blei- und Zinkgehalte im Feststoff bzw. erhöhter Cyanidgehalte als Z2 bzw. >Z2 zu deklarieren, halten aber die DK 0 Grenzwerte der DepV ein."

Im Ergebnis wird dem Schutzgut Boden eine mittlere bis hohe Bedeutung zugesprochen.

4.6 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist bei Maßnahmen verpflichtet, durch die Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden. Dadurch soll eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften vermieden werden. Außerdem soll eine sparsame Verwendung des Wassers erzielt werden, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu sichern sowie die Erhöhung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Teilschutzgut Oberflächenwasser

Im Vorhabengebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Die Versickerungsmulde entlang des Brühlwegs führt nur bei Starkregenereignissen Wasser. Im direkten Umfeld befinden sich mit der Würm und dem Roßbach zwei Oberflächengewässer.

Die Würm als Gewässer I. Ordnung verläuft östlich an das Plangebiet angrenzend. Sie ist auf diesem Abschnitt begradigt und zum Teil mit Steinsatz/ Drahtschottermatten verbaut, die Gewässerstrukturgüte wird als gering bis mittel eingestuft. Der Gewässerentwicklungsplan (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung + Landentwicklung Dr. Kapfer, 2001) weist den ökomorphologischen Zustand dieses Abschnitts gemäß der ökomorphologischen Zustandskartierung von 1995 als "naturfern, sehr stark beeinträchtigt" aus. Als Gewässeraufwertungsmaßnahmen werden hier bauliche Maßnahmen wie Laufverschwenkungen vorgeschlagen. Dies gilt auch für den Roßbach (Gewässer II. Ordnung). Auf Erdkabel und Trinkwasserleitungen wird hingewiesen. Es handelt sich laut Gewässerentwicklungsplan um mittelfristig realisierbare Maßnahmen. Gemäß Maßnahmenkonzept gilt der Talraum als Schwerpunkt für die Grünlandförderung, der Erwerb von Randstreifen wird weiterhin empfohlen (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung + Landentwicklung Dr. Kapfer 2001).

Der Roßbach verläuft in geringer Entfernung südlich und mündet dort in die Würm.

Hochwasserschutz:

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (Wald + Corbe GmbH & Co. KG, 2018) liegt der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Nordwesten innerhalb der Überflutungsflächen des Extremhochwassers HQExtrem. Die südliche Hälfte des Vorhabensbereiches liegt mit Ausnahme einer Teilfläche im Südwesten innerhalb der Überflutungsflächen des fünfzig- und hundertjährigen Hochwassers (HQ50 und HQ100) von Würm und Roßbach.

Im Südosten des Plangebietes ist das Überschwemmungsgebiet "ÜSG Würm" durch Rechtsverordnung festgesetzt.

Teilschutzgut Grundwasser

Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der vorherrschenden geologischen Einheit "Junge Talfüllungen" (LGRB 1998) in den unversiegelten Bereichen als hoch einzuschätzen. Aufgrund der Vorbelastung durch Versiegelung kann das Plangebiet nur in den unversiegelten Bereichen zur Grundwasserneubildung beitragen.

Gemäß der Baugrundbeurteilung (Geotechnik Hundhausen, 2017) "ist von gespannten Grundwasserverhältnissen auszugehen. Die gemessenen Grundwasserstände liegen alle oberhalb der Wasserstände des Talackerbaches (...) und der Würm (...)."

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit der Böden werden im Gutachten folgende Aussagen getroffen: "Die Wasserdurchlässigkeit dieser Bodengruppen ist gemäß DIN 18196 vernachlässigbar klein, weshalb eine Versickerungsfähigkeit dieser Böden nicht gegeben ist."

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

Trinkwasserschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich westlich und nordöstlich in 620 m bzw. 1 km Entfernung, sie sind nicht von der Planung betroffen.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten sind oder archäologische Fundstellen darstellen.

Nachweise über Kultur- bzw. Bodendenkmale liegen für das Vorhabengebiet selbst nicht vor. Direkt nördlich angrenzend befindet sich mit der historischen Stadtmauer und –türmen ein Kulturdenkmal. Die Stadtbefestigung gilt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 Denkmalschutzgesetz, das bei Planungen zu berücksichtigen ist. "Konservatorisches Ziel ist der möglichst ungestörte Erhalt dieser intakten historischen Stadtansicht von Süden" (Regierungspräsidium Stuttgart 2014).

Die landwirtschaftlichen Flächen im Vorhabengebiet weisen eine Bedeutung als Wirtschaftsgut auf. Laut Flächenbilanzkarte (MLR/LEL 2010) ist der südliche Gebietsteil als Vorrangfläche Stufe II (landbauwürdige Flächen, gute/sehr gute Böden) bewertet, der nordöstliche als Grenzfläche (schlechte Böden). Der Nordwestteil (Grünfläche, Parkplatz) ist nicht bewertet.

Die Wirtschaftsfunktionskarte, die agrarstrukturelle Faktoren mit berücksichtigt, bewertet das Plangebiet als Vorrangflur Stufe II, also überwiegend landbauwürdige Flächen, auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Flächen des Plangebietes für die Landwirtschaft wird der Eingriff zunächst als erheblich bewertet. Aufgrund der bisherigen Nutzung (Bolzplatz, Bouleplatz und Senioren-Fitness, Pferdeweiden, Brache, Wiesennutzung) wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht zu einer existenziellen Bedrohung der die Flächen aktuell bewirtschaftenden Betriebe führen wird.

5. Konfliktanalyse

5.1 Vorhabenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes "Brühl" wird der Stadt Weil der Stadt eine Siedlungserweiterung am südöstlichen Stadtrand ermöglicht. Das Vorhaben führt zu folgenden Eingriffen:

- Baubedingte Erdarbeiten (Abgrabung, Aufschüttung und Umlagerung von Bodenmassen)
- Überbauung mit einem einzelnen Baukörper (Seniorenheim) (GRZ 0,8)
- Zusätzliche Flächenversiegelung durch Überbauung und Erschließung von 0,87 ha
- Rodung von Teilen des Gehölzbestandes

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter können prognostiziert werden:

Schutzgut Pflanzen / Tiere, biologische Vielfalt:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung (Zierrasen, Fettweide)
- Verlust von Gehölzstrukturen in Teilflächen des Vorhabenbereiches mit z.T. hoher ökologischer Wertigkeit
- Belastung angrenzender Flächen durch Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen während der Baumaßnahmen
- Individuenverlust geschützter Vogel- und Fledermausarten infolge Baufeldräumung innerhalb der Vegetationsperiode
- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen
- Verlust von Habitaten für die Zauneidechse
- Beeinträchtigung von Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes "Heckengäu – Weil der Stadt"

Schutzgut Landschaftsbild – Mensch/Erholung:

- Visuelle Beeinträchtigung und Veränderung eines mittel- bis hochwertigen Landschaftsraumes durch Überbauung und angrenzenden Parkierungsflächen
- Beeinträchtigung einer Landschaft mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Überbauung
- Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Bautätigkeit

Schutzgut Klima / Luft:

- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungs- und -sammelflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut
- Verlust von klimaaktiven Gehölzen

Schutzgut Boden:

- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme
- Kontaminierung unbelasteter Böden durch Wiedereinbau belasteter Bodenmassen

- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf 0,87 ha Fläche
- Veränderung der Bodenstruktur durch Bodenverdichtung, Abgrabung, Aufschüttung und Umlagerung
- Verlust von "Sonderstandorten für naturnahe Vegetation"

Schutzgut Wasser:

Oberflächenwasser

- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme
- Verminderung der Retention und Erhöhung des Oberflächenabflusses, dadurch Verschärfung von Hochwasserereignissen an Würm und Roßbach

Grundwasser

- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme
- Verminderung der Grundwasserneubildung auf zusätzlich 0,87 ha durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit hoher Bedeutung für den Grundwasserhaushalt

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Einschränkung der freien Sicht auf die historische Stadtmauer mit Türmen als Kulturdenkmal
- Verlust von 2,46 ha hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche, die bislang überwiegend als Wiesen und Pferdeweiden genutzt wurden, z.T. aber auch verbracht sind
- (indirekte) Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung planexterner Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

6. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Bewältigung der ermittelten Auswirkungen und Umsetzung der räumlichen Vorgaben werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

6.1 Pflanzbindungen

Pfb 1 Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Sofern die Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erhalten werden können, sind sie durch standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsvolumen sind soweit als möglich außerhalb des Kronenbereichs durchzuführen.

Pfb 2 Erhalt bestehender Grünflächen am Brühlweg

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen mit Baumbestand entlang des Lebensmittelmarktes bzw. des Brühlweges zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten oder im Zuge der Freiflächengestaltung zu ersetzen.

6.2 Pflanzgebote

6.2.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

Pfg 1 Bäume in Verkehrsflächen

Entsprechend der planzeichnerischen Darstellung sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich, die Standorte können im Zuge der Freiflächengestaltung variiert werden.

In offenen Baumquartieren sind die Bäume mit mindestens 1 m Abstand zum Rand der Verkehrsflächen zu pflanzen. Die Baumquartiere sind mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen Einrichtungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Pfg 2 Ergänzende Gehölzpflanzungen in Grünflächen

Auf den mit Pfg 2 gekennzeichneten, bestehenden Grünflächen sind an den im Plan dargestellten Standorten ergänzende Baumpflanzungen durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Hierbei sind klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu verwenden.

Pfg 3 Erweiterung der Grünfläche am Brühlweg

Zur Erweiterung der bestehenden Grünfläche im Nordwesten ist die in Plan dargestellte Fläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist die Fläche durch Ansaat einer standortgerechten-Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen oder gärtnerisch zu gestalten.

Pfg 4 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist parkartig mit extensiv gepflegten Wiesenflächen und Hochstaudenfluren, Einzelbäumen, Baumgruppen, Strauchpflanzungen und Fußwegen zu gestalten. Außerhalb des Randbereiches im Übergang zum Sondergebiet sind hierfür Baumarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die plangraphische Darstellung ist symbolisch. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist im Zuge der Freiflächengestaltung festzulegen.

Die öffentliche Grünfläche kann als Überschwemmungsfläche bei Hochwasser überflutet werden, was im Rahmen der Freianlagengestaltung und Bepflanzung zu berücksichtigen ist. Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsraum sind mit einer durchschnittlichen Tiefe von 0,5 m und bis zu einer Tiefe von ca. 0,75 m zulässig.

Die Wiesenflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen, gärtnerisch zu gestalten und extensiv durch Mahd zu pflegen. Das Saatgut ist auf die Standortverhältnisse abzustimmen.

Wege sind in befestigter Bauweise zu erstellen. Die Integration von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist zulässig.

6.2.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Pfg 5 Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen des Gebäudes sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mindestsubstrathöhe zur Dachbegrünung beträgt 10 cm.

Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten oder im Zuge der Freiflächengestaltung zu ersetzen. Ergänzend ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich, die Standorte können im Zuge der Freiflächengestaltung variiert werden.

In dem im Bebauungsplan als "Sichtkorridor Denkmalschutz" festgesetzten Innenbereich zwischen den Baufeldern sind bis zu fünf (5) schmalkronige Hochstämme (Krone säulenförmig) mit einer Wuchshöhe bis maximal 1.0 m über Zwischenbauteil (s. Ziff. 2.3 Abs.3) und mit einem Kronenansatz von mindestens 3.5 m Höhe über Gelände zulässig; dies in einer Stellung zueinander, die eine freie Durchsicht möglichst wenig einschränkt.

6.3 Allgemeine Festsetzungen

Zusätzlich werden folgende Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- Die neu herzustellenden öffentlichen und privaten Stellplätze sowie sonstige Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Die hier anfallenden Niederschlagswässer sind zu sammeln und in angrenzende Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Die Dachflächen des Gebäudes sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen. Die Flächen der Carports/Nebenanlagen sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm.
- Unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen, befestigten Grundstücksflächen und Parkierungsflächen sind über eine belebte Bodenschicht in die öffentliche Grünfläche und von dort aus in die Würm abzuschlagen. Eine hydraulische Belastung der Würm durch Oberflächenwasser ist auszuschließen.
- Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken sind aus Gründen des Insektenschutzes "insektenfreundliche" Leuchtmittel wie z.B. Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.
- Eine Baufeldabräumung ist entsprechend der Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen, um Individuenverluste bei Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen (Anfang Oktober bis Ende Februar). Unmittelbar vor der Fällung von Höhlenbäumen sind die Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Fledermäusen hin zu kontrollieren und im Anschluss zu verschließen.
- Sofern eine Baufeldräumung nicht im genannten Zeitraum erfolgt, ist die Präsenz von Fortpflanzungsstätten bodenbrütender Vogelarten (z. B. Sumpfrohrsänger) durch Nestersuche zu ermitteln.
- Als Ersatz für entfallende Bruthabitate der Vögel sind neun künstliche Nisthilfen im Umfeld des Vorhabens anzubringen. Die Nistkästen sind für höhlenbrütende Vögel auszurichten. Für Halbhöhlen- und Nischenbrüter ist zusätzlich eine Nischenbrüterhöhle aufzuhängen. Bei allen Kastentypen wird die Verwendung von Modellen mit Marderschutz empfohlen.
- Als Ersatz für entfallende Quartiere der Fledermäuse sind als CEF-Maßnahme vor dem Verschließen von Baumhöhlen bzw. der Fällung von Bäumen im Umfeld des Vorhabens neun Fledermauskästen anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen und Fledermausquartiere ist durch einen Fachexperten zu begleiten. Die Nistkästen sind einmal jährlich im Herbst zu kontrollieren und ggf. zu reinigen.
- Zum Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Klappergrasmücke sind in der Parkanlage im Übergang zu Würm und Roßbach Hochstaudenfluren zu entwickeln. Diese sind durch abschnittsweise Mahd extensiv zu pflegen.
- Zum Schutz von Individuen der Zauneidechse vor Verletzungen und Tötungen sind zunächst sämtliche Deckungsstrukturen auf den möglichen Habitatflächen bodeneben zu entfernen. Der Rückschnitt ist entsprechend der Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen. Unmittelbar vor Baubeginn ist die Trockenmauer an der Westgrenze des Vorhabenbereiches zur Vergrämung der Zauneidechse mit einer schwarzen Folie abzudecken.

- Als Ersatz für entfallende Habitatflächen der Zauneidechse sind auf planexternen Flächen vor Baubeginn (als CEF-Maßnahme) neue Habitatstrukturen für die Zauneidechse herzustellen.
- Zum Schutz von Individuen der Wechselkröte ist der Vorhabenbereich unmittelbar vor Baubeginn auf eine Präsenz der Wechselkröte hin zu überprüfen. Um eine Besiedlung des Vorhabenbereiches durch die Wechselkröte zu vermeiden, ist die Entstehung temporärer Stillgewässer innerhalb des Baufeldes zu verhindern.
- Zum Schutz von verbreiteten, ungefährdeten Holzkäferarten wird empfohlen, nach Fällung der großkronigen Weiden die Totholzbestände im Umfeld zu lagern. Die Lagerung kann liegend, aufgebockt auf Reisig und Astwerk, aufgestapelt und in Stammabschnitten von mindestens 4 m erfolgen.
- Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung während der Baumaßnahme ist ein artenschutzkonformer Bauablauf sicherzustellen.
- Im Zuge eines Monitorings durch den Fachgutachter ist die erfolgreiche Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zu überprüfen.
- Im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung während der Baumaßnahme ist ein bodenschutzkonformer Bauablauf sicherzustellen.
- Alle Pflanzungen und Ansaaten sind mit regionaltypischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen.
- Die Pflanzenlisten im Anhang sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den im Grünordnungsplan geforderten Angaben der Pflanzungen und der vorgesehenen Pflanzenarten vorzulegen.

7. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

7.1 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet den Verursacher eines Eingriffes zur Unterlassung vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Minimierung bzw. Kompensation unvermeidbarer Eingriffe.

7.1.1 Vermeidung von Eingriffen

Maßnahme	Wirkungen für die Schutzgüter
- Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen im Vorhabenbereich	- Pflanzen/Tiere
- Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung	- Pflanzen/Tiere
- Baufeldräumung außerhalb der Vegetationsperiode	- Pflanzen/Tiere
- Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechse und Wechselkröte	- Pflanzen/Tiere
- Ökologische Baubegleitung	- Pflanzen/Tiere
- Erfolgsmonitoring durch den artenschutzrechtlichen Fachgutachter	- Pflanzen/Tiere
- Erhalt von Wegeverbindungen	- Landschaftsbild/Erholung
- Erhalt von Gehölzstrukturen in Teilflächen des Vorhabenbereiches	- Pflanzen/Tiere - Landschaftsbild/Erholung - Klima/Luft
- Entsorgung von bei Erdarbeiten anfallenden belasteten Bodenmassen	- Boden
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen	- Boden - Wasser
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege	- Kultur- und Sachgüter
- Suche von Flächen für den planexternen Ausgleich vordringlich außerhalb landwirtschaftlich wertvoller Flächen bzw. auf Flächen ohne besondere Bedeutung für die Landwirtschaft	- Kultur- und Sachgüter

7.1.2 Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

Maßnahmen zur Minimierung tragen dazu bei, Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu verringern. Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich sollen die verbleibenden Eingriffe ausgleichen.

Maßnahme	Wirkungen für die Schutzgüter
- Vergrämung/Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Baufeld	- Pflanzen/Tiere
- Entwicklung von Hochstaudenfluren für die Klappergrasmücke	- Pflanzen/Tiere
- Aufhängen von künstlichen Fledermausquartieren und Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten	- Pflanzen/Tiere
- Entwicklung von Habitaten für die Zauneidechse (planexterner Ausgleich A 1)	- Pflanzen/Tiere
- Durchgrünung des Sondergebietes sowie der angrenzenden öffentlichen Parkierungsflächen durch Gehölzpflanzungen	- Pflanzen/Tiere - Landschaftsbild/Erholung - Klima/Luft
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage)	- Pflanzen/Tiere - Landschaftsbild/Erholung - Klima/Luft
- Extensive Begrünung der Dachflächen des Seniorenheimes	- Pflanzen/Tiere - Landschaftsbild/Erholung - Klima/Luft - Boden - Wasser
- Rückbau bzw. Teilentsiegelung von Teilflächen der Verkehrs- und Parkierungsflächen	- Pflanzen/Tiere - Klima/Luft - Boden - Wasser
- Schaffung neuer Wegeverbindungen für die Erholungsnutzung in der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage)	- Landschaftsbild/Erholung
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase	- Boden - Wasser

Maßnahme	Wirkungen für die Schutzgüter
- Tiefenlockerung/Renaturierung nicht überbauter Flächen	- Boden - Wasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf dem privaten Grundstück sowie im Bereich der öffentlichen Parkierungsflächen	- Wasser

7.1.3 Ersatz für verbleibende Eingriffe

Beeinträchtigungen, die trotz Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich verbleiben, können durch Ersatzmaßnahmen nicht funktional, aber "gleichwertig" kompensiert werden.

Maßnahme	Wirkungen für die Schutzgüter
- Planexterne Ersatzmaßnahme für Defizit im Bereich Boden:	- Boden
- E 1 – Renaturierung der Würm	

8. Zusammenfassung

Vorhabenbeschreibung

Die Stadt Weil der Stadt plant die bauliche Weiterentwicklung im Bereich der Brühlwiesen südlich der Altstadt zur Deckung der Nachfrage nach Flächen für soziale Einrichtungen wie einem Seniorenpflegeheim.

In den Brühlwiesen ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühl" umfasst insgesamt ca. 2,87 ha. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 mit Überschreitungsoption für Nebenanlagen (Stellplätze) bis max. GRZ 0,8 fest. Die Zahl der maximalen Vollgeschosse ist im gesamten Sondergebiet auf drei festgesetzt.

Die im Vorhabenbereich bestehenden Gehölzstrukturen werden zum Teil zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich des Sondergebietes sowie der angrenzenden öffentlichen Parkierungsflächen wird zur Durchgrünung eine zusätzliche Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Zudem wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) zur landschaftlichen Einbindung die zusätzliche Neupflanzung von Laubbäumen vorgeschrieben.

Öffentliche und private Parkierungsflächen sowie die sonstigen Erschließungsflächen auf dem privaten Grundstück sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Dachflächen des Seniorenheimes sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen. Die Flächen der Carports/Nebenanlagen werden zu mindestens 80 % extensiv begrünt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Ergebnisse der Bestandsbewertung

Die Bestandsbewertung zeigt eine überwiegend geringe bis mittlere Wertigkeit der Vorhabenfläche für das Schutzgut Pflanzen/Tiere. Eine erhebliche Betroffenheit streng geschützter Arten wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung besonders für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse sowie für die Zauneidechse abgeschätzt.

Das Landschaftsbild des Vorhabenbereiches ist aufgrund der Bestandssituation sowie der Vorbelastung durch den westlich benachbarten Lebensmittelmarkt von mittlerer bis hoher Bedeutung. Im Zusammenhang mit dem nördlichen Umfeld kommt ihm aufgrund der historisch wertvollen Situation eine hohe Bedeutung zu. Die Naherholungsfunktion ist für das Plangebiet als mittel bis hochwertig anzusetzen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft kann dem Vorhabenbereich eine mittlere Bedeutung zugeordnet werden.

Die im Vorhabenbereich vorkommenden Böden sind in der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen von mittlerer bis hoher Wertigkeit.

Der Wasserhaushalt ist im Vorhabenbereich in Bezug auf die Grundwasserneubildung mit einer hohen Bedeutung einzuschätzen.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind als "Vorrangflur Stufe II" eingestuft und haben eine hohe Bedeutung als Wirtschaftsgut.

Konfliktanalyse

Konflikte mit Natur und Landschaft entstehen vor allem durch eine zusätzliche Neuversiegelung und Überbauung von 0,87 ha Fläche sowie großflächige Umlagerung von Bodenmassen. Dies ist mit Auswirkungen, v.a. auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere (Artenschutz) sowie den Boden- und Wasserhaushalt verbunden.

Visuelle Auswirkungen entstehen vor allem durch die Überbauung eines räumlich-visuell empfindlichen Landschaftsteils (nördlich angrenzende, denkmalgeschützte Stadtkulisse). Unter Berücksichtigung der visuellen Empfindlichkeit sowie der Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Sondergebietes verbleibt jedoch kein Eingriff. Die Beeinträchtigung für die Naherholungsnutzung wird nicht als erheblich beurteilt, da die Herstellung einer Parkanlage mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen ist.

Aufgrund der geringen Eingriffsfläche zur Errichtung des geplanten Baukörpers und der getroffenen klimarelevanten Maßnahmen wird der Eingriff für das Klima nach aktuellem Kenntnisstand nicht als erheblich beurteilt.

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser durch Verringerung der Grundwasserneubildung verbleibt. Aufgrund der geringen Eingriffsfläche des Sondergebietes und unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zum Wassermanagement wird das Vorhaben jedoch nicht als erheblicher Eingriff beurteilt.

Grünordnerische Maßnahmen

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

- Erhalt von Einzelbäumen (Pfb 1)
- Erhalt bestehender Grünflächen am Brühlweg (Pfb 2)
- Bäume in Verkehrsflächen (Pfg 1)
- Ergänzende Gehölzpflanzungen in Grünflächen (Pfg 2)
- Erweiterung der Grünfläche am Brühlweg (Pfg 3)
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) (Pfg 4)
- Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen (Pfg 5)

Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- A 1 – Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse
- E 1 – Renaturierung der Würm

9. Quellenverzeichnis

- BREUNIG, T., VOGEL, P. (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg
- BÜRO DR. JÜRGEN DEUSCHLE (2016): Aufstellung des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ in Weil der Stadt – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Köngen.
- BÜRO DR. JÜRGEN DEUSCHLE (2018): Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl“ in Weil der Stadt – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Köngen.
- GEOTECHNIK HUNDHAUSEN GMBH & Co. KG (2017): Geotechnischer Bericht – Baugrundbeurteilung Brühlwiesen Weil der Stadt, Ditzingen.
- GEOTECHNIK HUNDHAUSEN GMBH & Co. KG (2018): Geotechnischer Bericht – Überschlägige Massenermittlung anfallender Abtragsböden beim Bauvorhaben „Brühlwiesen“ Weil der Stadt, Ditzingen.
- INGENIEURBÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG + LANDENTWICKLUNG DR. KAPFER (2001): Gewässerentwicklungsplan Würm, Weil der Stadt zwischen Schafhausen und Hausen (Gewässer I. Ordnung, km 19+900 bis 33+500). Tuttlingen
- 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 GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG LGL (2012): TopMaps – TopKarten 25, Amtliche Topographische Karten 1:25:000. Stuttgart
- 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) (2018): Daten- und Kartendienst der LUBW, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 03.05.2018, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LFU) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. Karlsruhe.
- LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2007): Die amtliche Freizeitkarte 520 Stuttgart M 1:50.000 – Karte des Schwäbischen Albvereins. Stuttgart
- LANDKREIS 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.
- LANDKREIS BÖBLINGEN (2003): Kreislandschaftsplan Bereich Weil der Stadt. Böblingen.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ / LANDESANSTALT FÜR ENTWICKLUNG UND DER LÄNDLICHEN RÄUME (MLR / LEL 2010): Flächenbilanz- und Wirtschaftsfunktionenkarte, Stuttgart/Schwäbisch Gmünd.
- NÖLLE STADTPLANUNG ARCHITEKTUR (2013): Städtebauliches Gutachten - Eignung der Brühlwiesen zur Ansiedlung Bürgerheim, im Auftrag der Stadt Weil der Stadt; Stuttgart Stand 26.07.2013

NÖLLE STADTPLANUNG ARCHITEKTUR (2018): Bebauungsplan "Brühl", Text- und Planteil, Stand 10.04.2018, Stuttgart.

PLENUM HECKENGÄU (2009): Würm.Rad.Weg – Heckengäu Natur.Nah. Radkarte Würmtal, vom Schönbuch zum Schwarzwald. Böblingen

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) (2010): Digitale Daten der Bodenfunktionen auf ALK-Grundlage

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART (2014): Bebauungsplan Brühlwiesen, Stellungnahme: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB, Stand 21.10.2014

STADT WEIL DER STADT (2011): Gesamtanlagenschutzsatzung "Altstadt Weil der Stadt", r.v. 16.12.2011. Weil der Stadt.

STADT WEIL DER STADT (2018): Kartenviewer Bebauungspläne <https://www.weil-der-stadt.de/ceasy/map/?searchMode=2>, Stand: 11.05.2018, Weil der Stadt.

STADT WEIL DER STADT (2018): Schriftliche Mitteilung per e-mail vom 18.05.2018 bzgl. Bodendenkmalen, Weil der Stadt.

TIER- UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE, DR. JÜRGEN DEUSCHLE (2016): Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlwiesen“ in Weil der Stadt – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: März 2016, Köngen.

VERBAND REGION STUTTGART (2008): Klimaatlas Region Stuttgart

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

VERBAND REGION Stuttgart (2014): Landschaftsrahmenplanung Region Stuttgart - Biotop- Informations- und Managementsystem (BIMS) unter <http://webgis.region-stuttgart.org/Web/BIMS/>

STADT WEIL DER STADT: Flächennutzungsplan 1995 – 2005

WALD + CORBE GMBH & Co. KG (2018): Hydraulische Untersuchung im Mündungsbereich Würm/Talackerbach in Weil der Stadt – Anlagen (Kartenteil), Hügelsheim.

WALD + CORBE GMBH & Co. KG (2018b): Geplanter Neubau eines Seniorenzentrums in Weil der Stadt im Überschwemmungsgebiet der Würm und des Talackerbachs – Wasserwirtschaftliche Beurteilung des Bauvorhabens aufgrund der Anforderungen § 78 (3) und (5) WHG, Hügelsheim.

WURST, C. (2015): Bebauungsplan Brühlwiesen, Weil der Stadt – Potenzialanalyse zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten. Stand: 21.10.2015, Karlsruhe.

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 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 29.09.2017

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, geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4) m.W.v. 01.12.2017)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 m.W.v. 29.07.2017

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 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. 1983, S. 797)

10. Anhang

10.1 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).

Pflanzenliste 1: Großkronige, gebietsheimische Laubbäume in der öffentlichen Grünfläche

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Pflanzenliste 2: Gebietsheimische Sträucher in der öffentlichen Grünfläche

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball