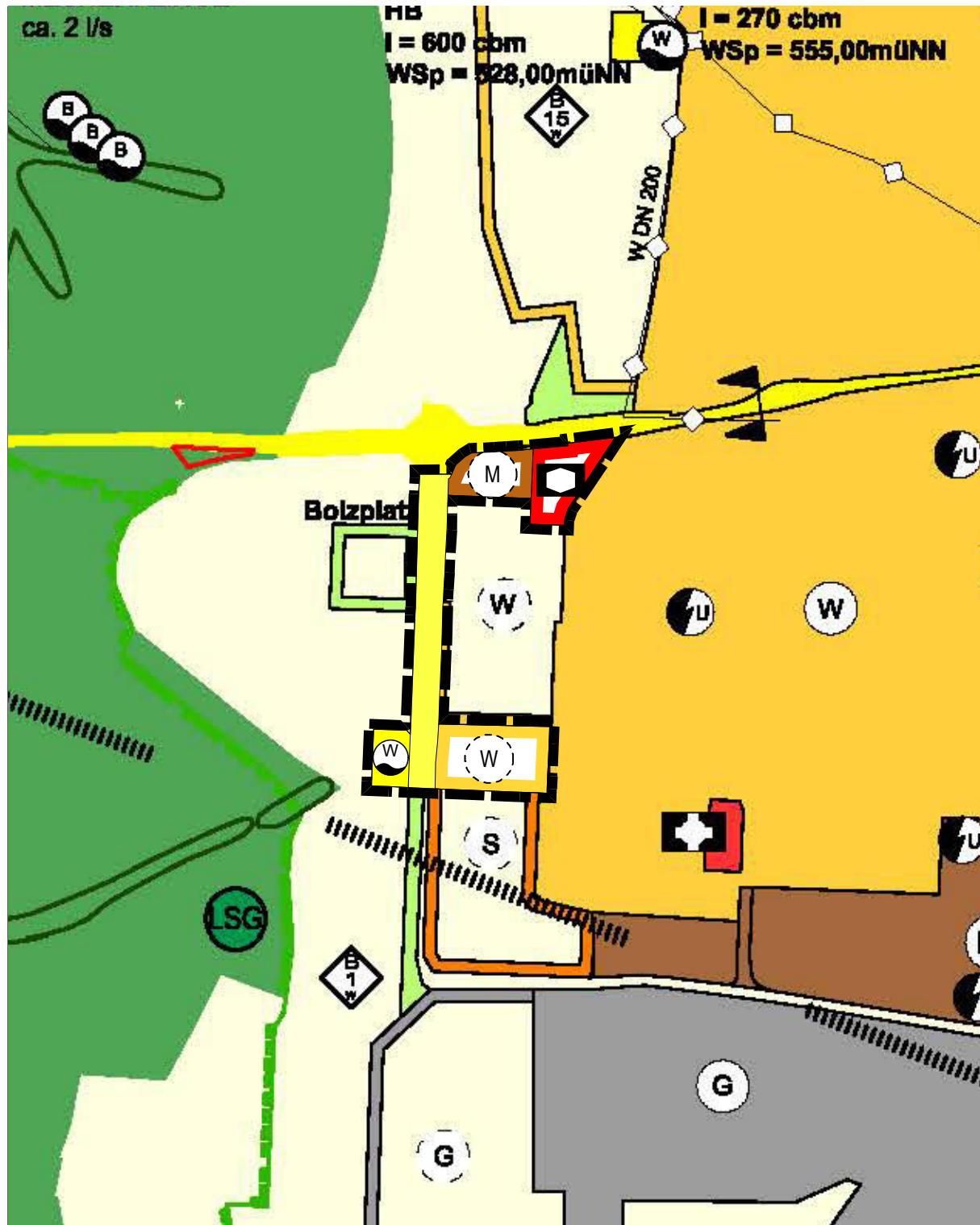




- Ausgangszustand**

 - Geplante Wohnbaufläche
 - Geplante Sonderbaufläche
 - Grünfläche
 - Landwirtschaft
- Legende**

 - Abgrenzung des Geltungsbereichs
 - Geplante Wohnbaufläche
 - Geplante Sonderbaufläche
 - Grünfläche
 - Landwirtschaft



- Planungszustand**

 - Geplante Gemischte Baufläche
 - Geplante Fläche für den Gemeinbedarf
 - Geplante Wohnbaufläche
 - Geplante Fläche für Versorgungsanlagen
 - Hauptverkehrsstraße
- Legende**

 - Abgrenzung des Geltungsbereichs
 - Geplante Gemischte Baufläche
 - Geplante Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
 - Geplante Wohnbaufläche
 - Geplante Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Retentionsbecken
 - Hauptverkehrsstraße

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Welzheim / Kaisersbach § 2 Abs. 1 BauGB	am	_____
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in Kaisersbach in Welzheim	am	_____
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Kaisersbach in Welzheim	am	_____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB Informationsveranstaltung öffentliche Auslegung	am	_____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom	_____
Entwurfsbeschluss einschließlich Offenlagebeschluss	am	_____
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB in Kaisersbach in Welzheim	am	_____
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	vom	_____
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom	_____
Feststellungsbeschluss der Teiländerung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Welzheim / Kaisersbach	am	_____
Genehmigung der Teiländerung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 1 BauGB	am	_____
Ortsübliche Bekanntmachung	am	_____

Ausfertigung:

Welzheim, den

Thomas Bernlöhr
Vorsitzender vVG Welzheim / Kaisersbach

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

Denkmalschutzgesetz (DschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 01.01.2014, zuletzt geändert ddurch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)



**Flächennutzungsplan
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Welzheim / Kaisersbach**

**Teiländerung "Erdgrube"
in der Stadt Welzheim**

**Vorentwurf
Stand 24.03.2023**

Originalmaßstab 1:5.000

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de
www.sippel-buff-netzwerk.de



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Welzheim / Kaisersbach

Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich Erdgrube in der Stadt Welzheim

Begründung

Vorentwurf

Stand 24.03.2023



Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Erdgrube“ soll die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche sowie ein Teil der als Sonderbaufläche und Grünfläche dargestellten Entwicklungsfläche am Westrand der Siedlungsstruktur der Stadt Welzheim überplant werden. Anlass bildet eine mittlerweile vollzogene Abstimmung mit der Nikolauspflge über deren langfristige Entwicklungsabsichten und die daraus resultierende Option einer wohnbaulichen Entwicklung nördlich andockend an den Standort des Limeshofs der Nikolauspflge (Einrichtung für blinde und sehbehinderte Erwachsene mit zusätzlichen Beeinträchtigungen).

Im Hinblick auf die Bedarfslage ist festzustellen, dass aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Stadt Welzheim keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert in der Folge aus der kommunalen Zielsetzung, ein für die Stadtentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial vorzuhalten, um die Marktnachfrage zu befriedigen und hierdurch langfristig die kommunale Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren.

Das gesamtgemeindliche siedlungsstrukturell-räumliche Ziel der Bauleitplanung liegt auf der Entwicklung von Sstandorten in der Kernstadt Welzheim mit entsprechender räumlicher Nähe zum Stadtkern und den dort vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastrukturangeboten und Bildungseinrichtungen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erdgrube“ zum Teil als Sonderbaufläche und Grünfläche dargestellt. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung geändert.

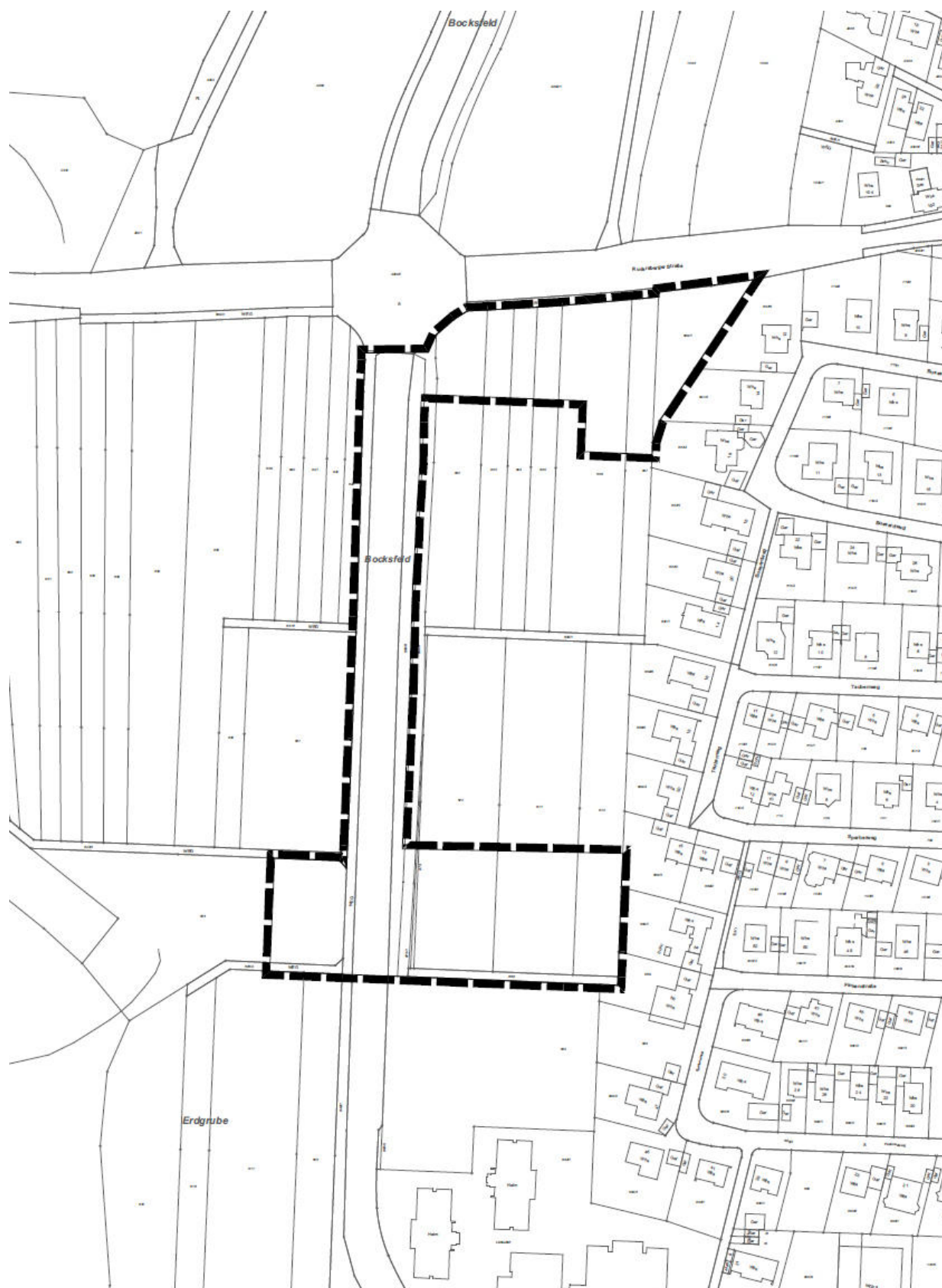
2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf einen Teilbereich des Plangebiets „Erdgrube“. Dieses befindet sich zwischen der Umfahrungsstraße (L 1150 / Friedrich-Bauer-Straße), der Rudersberger Straße, dem Wohngebiet entlang des Bussard- und Fasanenweges und dem Standort der Nikolauspflge.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,75 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Welzheim:

623, 623/4, 649/1, 650, 650/5, 650/6, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 659/1, 668, 670, 671, 672, 673 und 673/1

Abb.: Abgrenzung des Änderungsbereichs



3 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich des Knotenpunkts der Umfahringstrasse mit der Rudersberger Straße, welcher als Kreisverkehr ausgestaltet ist.

Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch die Umfahringstraße und die Rudersberger Straße als eine der Hauptzufahrten in die Kernstadt von Welzheim geprägt. Das Planungsgebiet wird räumlich entlang der Umfahringstraße von einem bepflanzten Lärmschutzwall begrenzt, welcher im Zuge des Baus der Umfahringstrasse hergestellt wurde.

Im Osten grenzt eine durch lockere Individualwohnbebauung geprägte Bestandsbebauung entlang des Fasanenwegs / Taubenwegs / Bussardwegs, die am westlichen Gebietsrand überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss, im Gebietsinneren überwiegend zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss aufweist.

Südlich schließt sich der Limeshof der Nikolauspflege mit Einrichtungen für sehbehinderte Menschen (Wohnheime und Werkstätten sowie Sozialräume) an.

Derzeit wird das Planungsgebiet als Grünland, zum Teil als Weide, sowie eine Parzelle als Ackerfläche genutzt. Teilweise sind ältere Obstbäume vorhanden.

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW 2023)



4 Planungskonzept

Grundlage für die Teiländerung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan „Erdgrube“ ist ein städtebaulicher Entwurf (s. Abbildung auf Seite 5).

Die Erschließung des Gebiets Erdgrube muss zwangsläufig von Norden von der Rudersberger Straße über eine Sticherschließung erfolgen. Hier besteht gleichzeitig ein Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz in Form des Kreisverkehrs an der westlichen Umfahungstrasse.

Im Norden des Plangebiets ist zum einen aufgrund der Lärmsituation am Kreisverkehr eine gemischte Bebauung (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) vorgesehen und auf der anderen Seite der Einfahrt ins Quartier ein Standort für einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte mit zugehörigem Betriebswohnraum, sowie gefördertem Wohnraum.

Im Anschluss daran wird vor dem Hintergrund des fehlenden Angebotes an Wohnungen Geschosswohnungsbau mit drei bis vier Geschossen geplant. Am östlichen Rand ist kleinteilige Individualwohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss + Dachgeschoss) mit dem Ziel eines städtebaulichen Übergangs zur Bestandssiedlungsstruktur vorgesehen. Auf der Westseite entlang des Lärmschutzwalls ist darüber hinaus eine verdichtete Individualwohnbebauung in Form von Kettenhäusern auf kleinen Grundstücken geplant. Im Südwesten des Plangebiets angrenzend an die Nikolauspflanze soll zudem noch ein weiterer Bereich für kleinteiligen Geschosswohnungsbau mit drei Geschossen ermöglicht werden.

Für die Entwässerung des Plangebiets ist auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße ein Retentionsbecken geplant.

Abb.: Städtebaulicher Entwurf



5 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

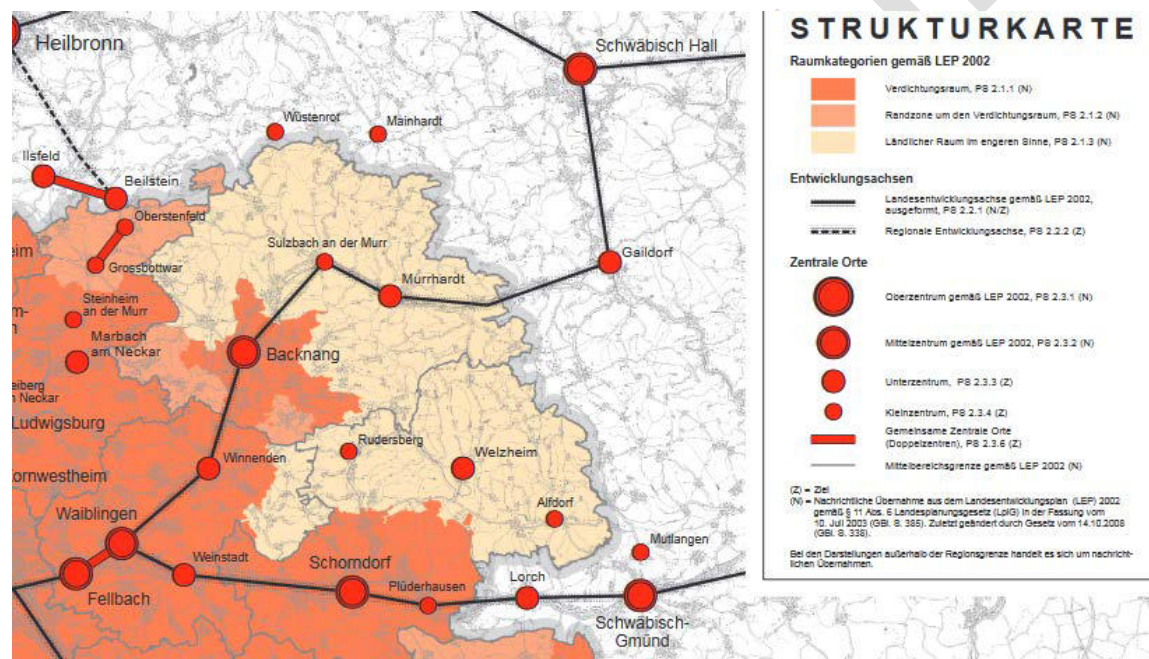
Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ist Welzheim der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet und als Unterzentrum im Dreieck zwischen den beiden Entwicklungsachsen „Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang – Schwäbisch Hall“ und „Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf – Schwäbisch Gmünd“ definiert.

Regionalplan Region Stuttgart

Im Regionalplan Region Stuttgart sind die obigen Merkmale nachrichtlich übernommen. Die Raumkategorien, Entwicklungsachsen und zentralen Orte sind in der folgenden Strukturkarte dargestellt.

Strukturkarte Regionalplan Region Stuttgart 2009



Das Unterzentrum Welzheim liegt in der naturräumlichen Region Schwäbisch-Fränkischer Wald und ist dem Mittelbereich Schorndorf zugeordnet. Welzheim liegt zwar nicht an einer Entwicklungsachse, wird aber im Regionalplan den Siedlungsbereichen in einer Entwicklungsachse gleichgestellt (2.4.1.2 (Z)).

Der Regionalplan Stuttgart definiert die Siedlungsentwicklung im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ unter 2.1.3.1 (N/G) wie folgt:

„(1) Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten und der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt werden.“

...

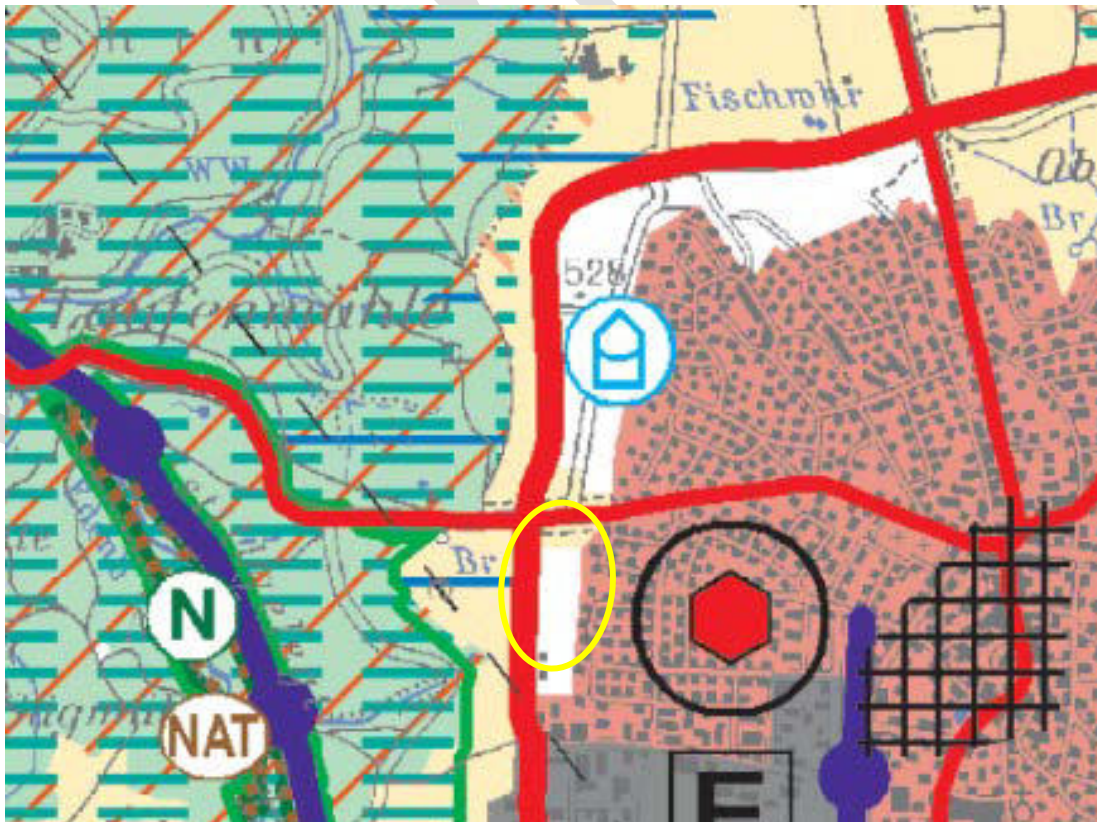
Der Regionalplan begründet seine Vorgaben zur Entwicklung im „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ unter 2.1.3 folgendermaßen:

„...Entsprechend der Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans sind die Qualitäten und Vorzüge des Ländlichen Raumes im engeren Sinne zu sichern und zu entwickeln. Auch und gerade im Ländlichen Raum im engeren Sinne gilt es daher die Siedlungsentwicklung darauf auszurichten, die vorhandenen Freiräume für freiraumbezogenen Nutzungen und Funktionen zu erhalten. Auch im Ländlichen Raum im engeren Sinne ist daher auf eine umwelt- und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und Erschließung von Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.“

Die Entwicklungsvorgaben zu Unterzentren begründet der Regionalplan unter 2.3.3 (Z) wie folgt: *„Die örtliche Grundversorgung ist nach Möglichkeit in allen Gemeinden abzudecken. Die Gewährleistung und Verbesserung einer möglichst fußläufigen Anbindung von Grundversorgungseinrichtungen soll dem Trend zu großen i.d.R. entfernt von Wohngebieten, allein auf die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ausgerichteten Versorgungsstandorten entgegenwirken. Hierdurch soll der Gefahr begegnet werden, dass sich für Bevölkerungsteile, die nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügen, die Versorgungssituation insbesondere hinsichtlich der Grundversorgung des täglichen Bedarfs verschlechtert. Darüber hinaus bietet sich hierüber die Möglichkeit der Reduzierung des Individualverkehrs.“*

In der Raumnutzungskarte definiert der Regionalplan für das Plangebiet innerhalb der Grenzen der Umfahrungsstraße keine regionalplanerischen Zielsetzungen. Insofern geht die Bauleitplanung konform mit den Aussagen des Regionalplans Stuttgart.

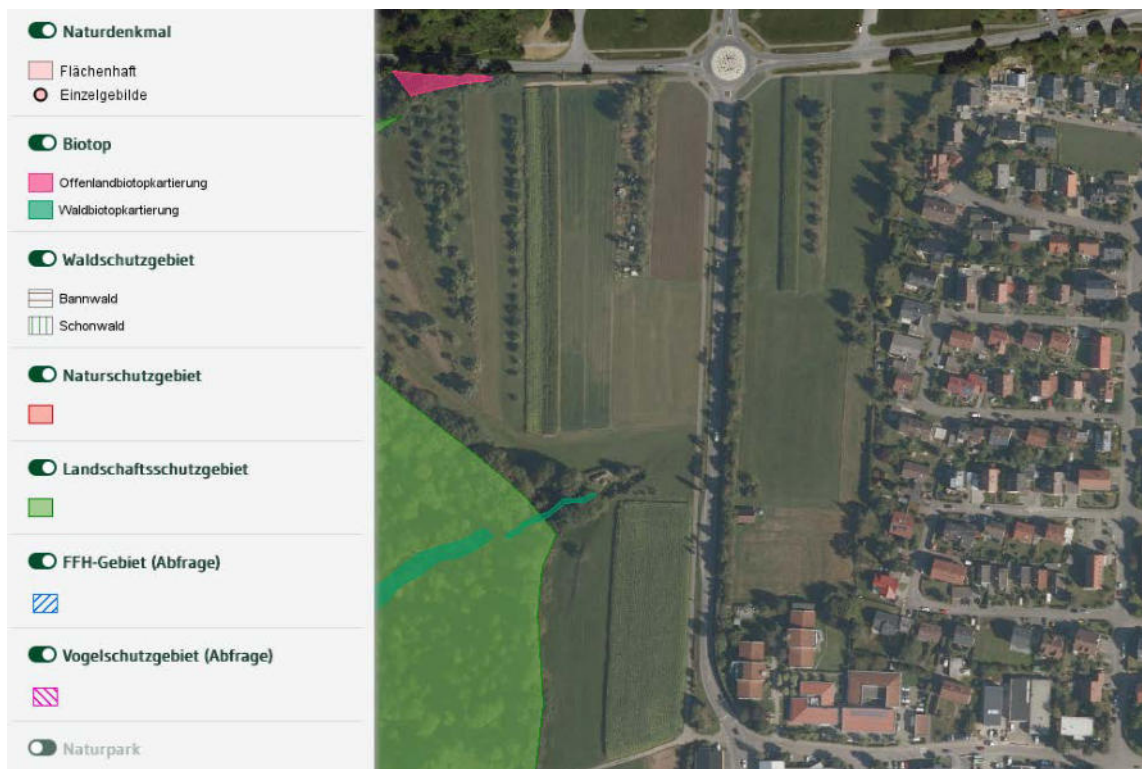
Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Stuttgart (Ausschnitt)



Vorhandensein von Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der Lage im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald nicht in Gebietskulissen von Schutzgebieten nach dem Naturschutzgesetz oder dem europäischen Recht.

Abb.: Lage zu Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2023)



Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Kernflächen, Kernräumen oder Suchräumen des großräumigen Biotopverbunds. Zudem stellt die Lage der Umfahrungstrasse ein räumlich begrenzendes / zerschneidendes Element dar.

Abb.: Lage zum großräumigen Biotopverbund (Quelle LUBW 2023)



Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer, eine Hochwassergefährdung besteht nicht.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Für das Plangebiet wurde zunächst eine Kampfmittelvorerkundung durch Luftbildauswertung durchgeführt. Aufgrund von Hinweisen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern wurde anschließend eine Vorortüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) durchgeführt. Dabei wurde keine Munition gefunden. Nach den Messergebnissen und den Erfahrungen des KMBD ist auf der überprüften Fläche nicht mehr mit Kampfmitteln zu rechnen. Dies ist jedoch nicht als Gewähr für eine absolute Kampfmittelfreiheit zu verstehen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Das Plangebiet liegt im Bereich des bekannten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Lagerdörfer, Welzheim Nr. 029. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der im Bereich des Stadtgebietes von Welzheim seit längerem bekannten römischen Kastellvici. Hier wurden in der Vergangenheit wiederholt römerzeitliche Kulturdenkmale bei verschiedenen Ausgrabungen, kleinen Sondagen und Begehungen ermittelt. In Anbetracht dieser Sachlage ist anzunehmen, dass sich Reste der einstigen römischen Kastellansiedlung aus dem 2. bis 3. Jahrhundert bis in das Plangebiet erstrecken. Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine entsprechende Prospektion durchgeführt.

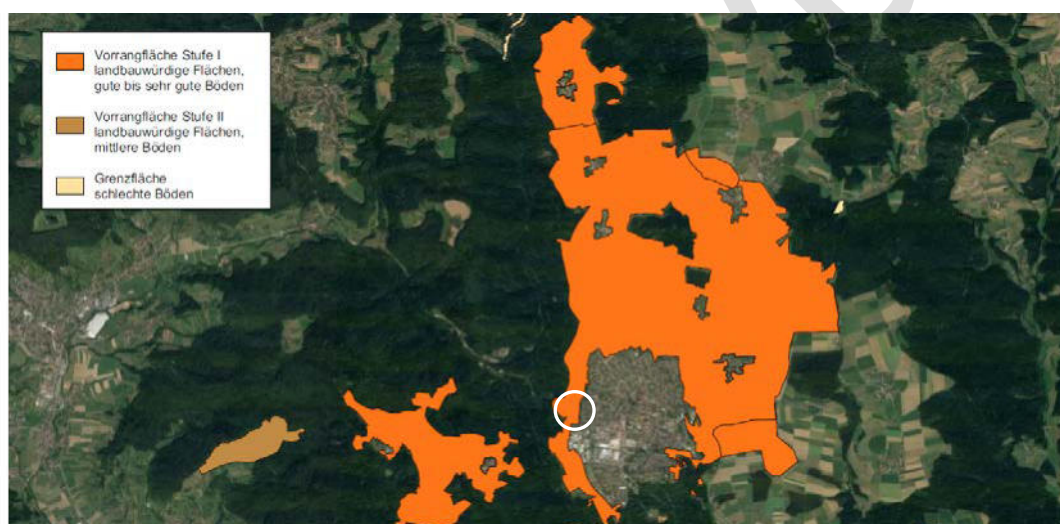
Landwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Plangebietes existiert eine vorherrschende Grünlandnutzung, lediglich ein untergeordneter Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Aufgrund der Lage innerhalb des Rings der Umfahrungstrasse liegen die landwirtschaftlichen Flächen in einer standörtlichen Insellage. In der Flächenbilanzkarte der Stadt Welzheim sind die Flächen der Vorrangfläche Stufe II (landbauwürdige Flächen, mittlere Böden), in der Wirtschaftsfunktionenkarte sind die Flächen als Vorrangfläche Stufe I (landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden) dargestellt.

Abb.: Flurbilanzkarte für die Stadt Welzheim (Quelle LEL 2017)



Abb.: Wirtschaftsfunktionenkarte für die Stadt Welzheim (Quelle LEL 2017)



Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Plangebiet liegen eine artenschutzrechtliche Beurteilung / Relevanzprüfung (Büro Thomas Steinheber, Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Neuhengstett, Stand 26.10.2016) und eine Artenschutzprüfung (saP, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 29.03.2019) vor.

Die saP kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (Auszug aus dem Gutachten):

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG muss aus diesem Grund eine Maßnahme realisiert werden.

Hierbei handelt es sich um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf November–Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Falle der Vögel und der Fledermäuse.

Für Höhlenbrüter sind außerdem sieben Nistkästen in einiger Entfernung zum Eingriffs-bereich anzubringen, sowie die fünf im Gebiet vorhandenen Nistkästen umzuhängen.

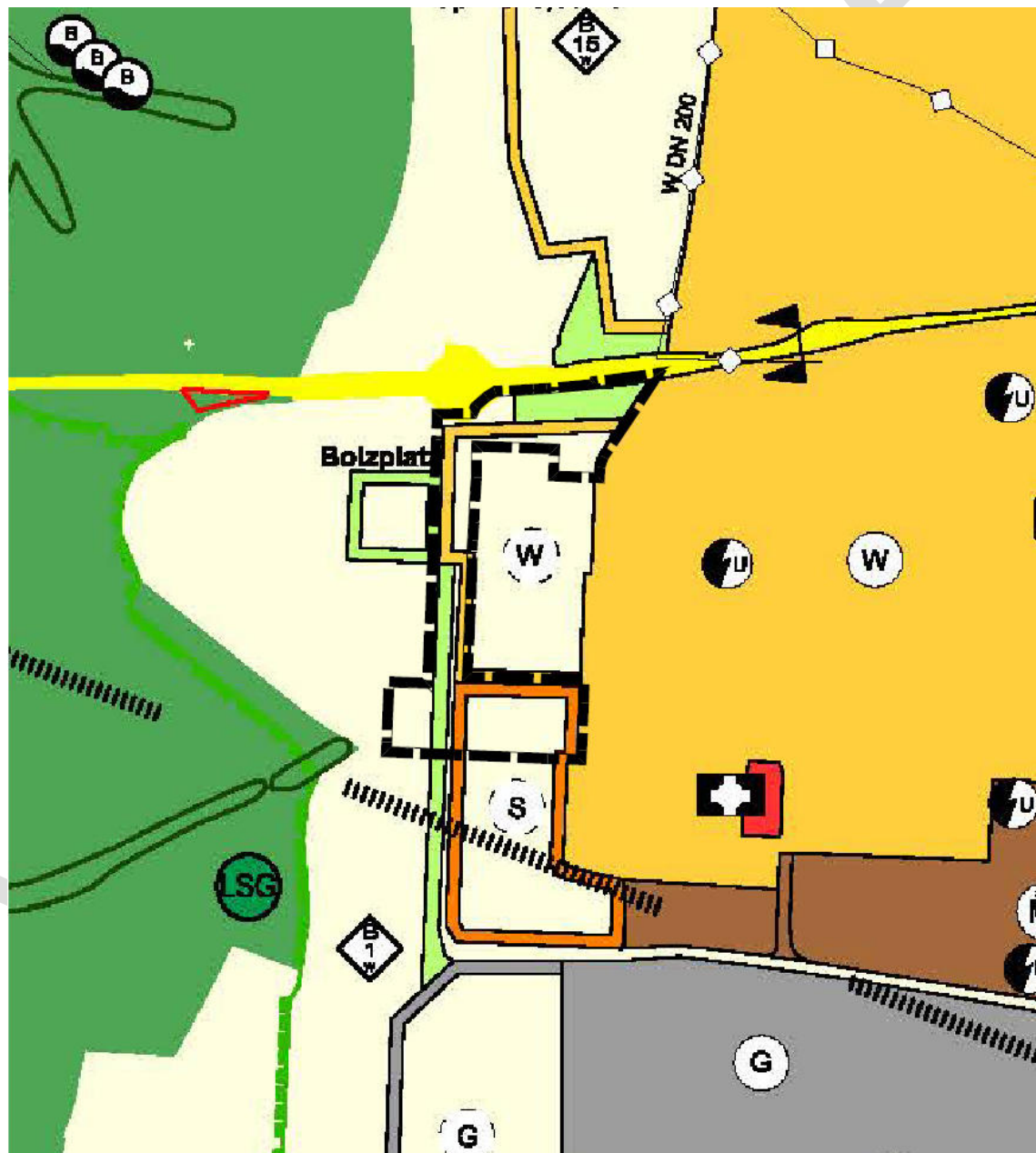
Auf die vorliegenden Gutachten wird verwiesen.

6 Bestehende und vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan

Bestandsdarstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach ist der südliche Teil des Geltungsbereichs als Sonderbaufläche dargestellt. Im Westen und Norden sind Teilflächen als geplante Wohnbaufläche, als Grünfläche und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Abb.: Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim / Kaisersbach mit Geltungsbereich der Teiländerung „Industriestraße / Lerchenstraße“

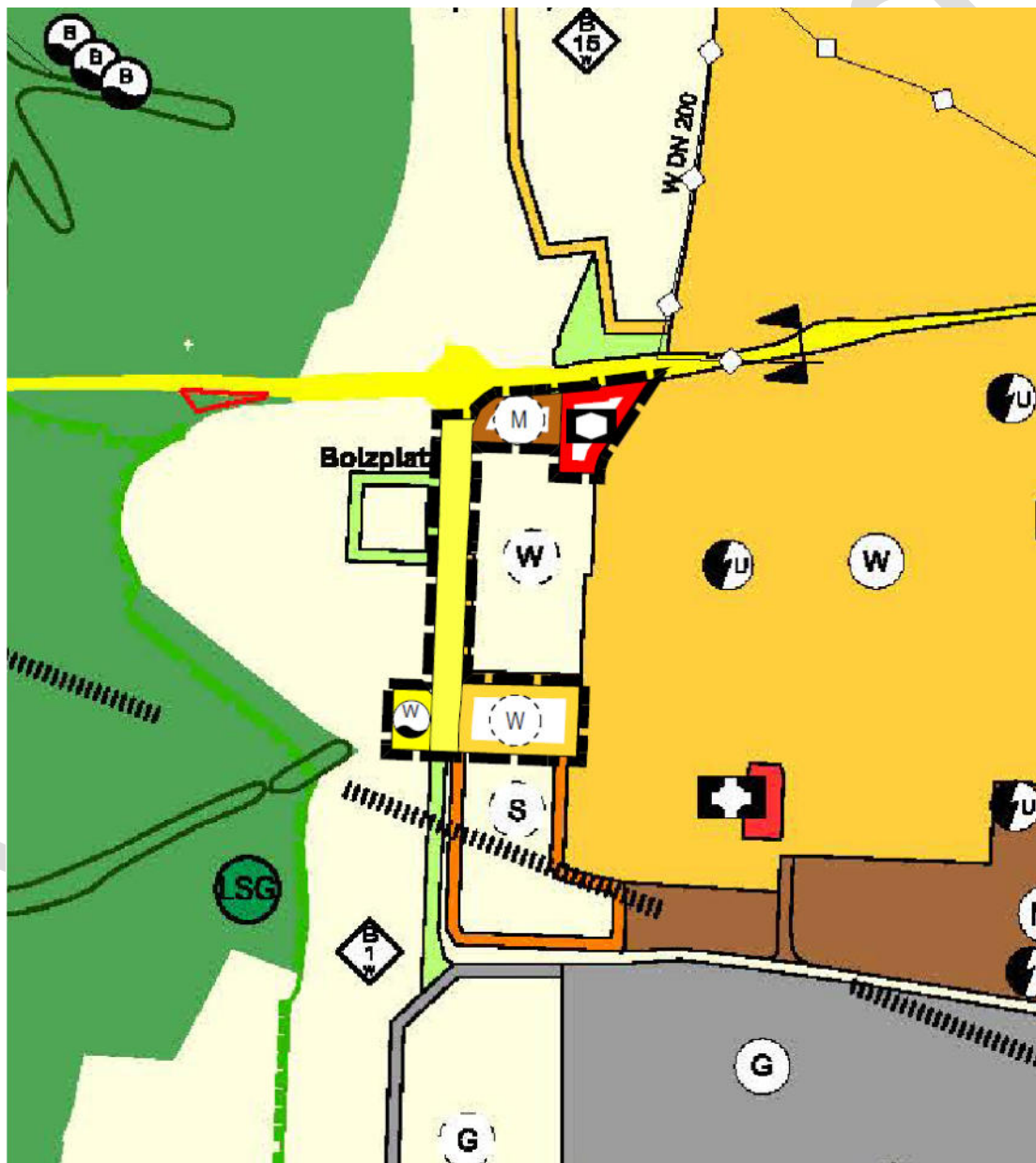


Vorgesehene Darstellung in der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Im Zuge der Änderung ist vorgesehen, die südlichen und nördlichen Teilbereiche des Plangebiets entsprechend des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Erdgrube“ in geplante Wohnbaufläche, Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Retentionsbecken), gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) zu ändern.

Ergänzend wird die im Bestand vorhandene Umfahrungsstraße als Hauptverkehrsstraße dargestellt und die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche und der Grünfläche in diesem Bereich entsprechend zurückgenommen.

Abb.: Darstellung der geplanten Teiländerung



7 Bedarfsflächennachweis

Entsprechend des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017) sind im Rahmen von Änderungen und Neuaufstellungen von Flächennutzungsplanungen Darlegungen zu treffen, ob und inwieweit Alternativen für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme existieren. Hintergrund ist das erklärte Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach bezieht sich jedoch, mit Ausnahme der Versorgungsfläche, auf bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Bauflächen. Es erfolgt lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass es sich bei den Flächen der Teiländerung nicht um Neuausweisungen handelt und somit auch kein Bauflächenbedarfsnachweis auf Ebene der Verwaltungsgemeinschaft zu führen ist.

8 Alternativenprüfung

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche und geplante Sonderbaufläche enthalten, eine Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich erfolgt nicht. Eine Prüfung alternativer Standorte anhand städtebaulicher, infrastruktureller und landschaftsplanerischer Kriterien ist deshalb nicht erforderlich.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen innerhalb des Plangebiets sowie die Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Erdgrube“ geprüft.

9 Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Die abzusehenden Umweltauswirkungen sind der beiliegenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen. Der Umweltbericht wird zum Entwurf erarbeitet.

In diesem Zusammenhang wird zudem auf die zum Bebauungsplan „Erdgrube“ bereits vorliegenden Fachgutachten verwiesen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Relevanzprüfung), Thomas Steinheber, Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Neuhengstett, Stand 25.10.2016
- Artenschutzprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 29.03.2019
- Umweltschadensprüfung nach § 19 BNatSchG, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 28.03.2019
- Geräuschimmissionsprognose, rw-bauphysik, Schwäbisch-Hall, Stand 20.10.2022

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Sippel, Stand 24.03.2023



**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Welzheim / Kaisersbach**

**Teiländerung des Flächennutzungsplans
im Bereich Erdgrube
in der Stadt Welzheim**

**ÜBERSICHT ÜBER
ABZUSEHENDE EINGRIFFSWIRKUNGEN**

Vorentwurf

Stand 24.03.2023



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Schutzgut	Kurzdarstellung Ausgangssituation	Kurzübersicht Umweltauswirkungen
Schutzgut Arten und Biotope / biologische Vielfalt	Grünlandflächen, teilweise als magere Flachland-Mähwiesen kartiert, ältere Obstbäume, kleine Ackerfläche, Lärmschutzwall mit Gehölzbewuchs entlang der Umfahrungsstraße	Inanspruchnahme wertgebender Biotopstrukturen, Eingriff in geschützte magere Flachland-Mähwiese Auf Ebene des Bebauungsplans „Erdgrube“ werden Festsetzungen zur Minimierung vorgesehen (u.a. Pflanzbindung zur Erhaltung der Bepflanzung des Lärmschutzwalls) Erhebliche Auswirkungen abzusehen
Artenschutz	vgl. vorliegende Artenschutzprüfung (saP, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 29.03.2019)	vgl. vorliegende Artenschutzprüfung (saP, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 29.03.2019) Keine abzusehenden erheblichen Umweltauswirkungen
Biotopverbund	Kernflächen, Kernräumen oder Suchräumen des großräumigen Biotopverbunds sind nicht betroffen, zudem besteht eine Trennwirkung durch die Umfahrungsstraße	Erhaltung des Lärmschutzwalls als lineares Gehölzelement Keine abzusehenden erheblichen Umweltauswirkungen
Boden	Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden (BK50, LGRB 2023), Bodenfunktionen in der Ausgangssituation mittel bis hoch bewertet Keine bekannten Altlasten	Erheblicher Eingriff durch Überbauung und Erschließung Auf Ebene des Bebauungsplans „Erdgrube“ werden Festsetzungen zur Minimierung vorgesehen (u.a. Überbauungsgrad von Freiflächen, wasserdurchlässige Beläge) Erhebliche Auswirkungen abzusehen Keine abzusehenden erheblichen Umweltauswirkungen

Landwirtschaft	Vorrangflächen Stufe II (landbauwürdige Flächen, mittlere Böden) Standörtliche Insellage innerhalb der Umfahrung	Erhebliche Umweltauswirkungen abzusehen, jedoch keine Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe zu erwarten
Wasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden. Keine Hochwassergefahren. Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten	Keine abzusehenden erheblichen Umweltauswirkungen Keine abzusehenden erheblichen Umweltauswirkungen
Klima	Offenlandklimatop mit Bedeutung für Kaltluftentstehung, aufgrund der Insellage nur geringe bis durchschnittliche Bedeutung für die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen	Inanspruchnahme klimaaktiver Flächen Auf Ebene des Bebauungsplans „Erdgrube“ werden Festsetzungen zur Minimierung vorgesehen (u.a. Pflanzbindung und Pflanzgebote, Überbauungsgrad von Freiflächen) Keine abzusehenden erheblichen Umweltauswirkungen
Landschaftsbild	Kulturlandschaftlich geprägter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft mit Grünlandflächen und Gehölzen, Vorbelastung durch die Umfahrungsstraße	Auf Ebene des Bebauungsplans „Erdgrube“ werden Festsetzungen zur Minimierung vorgesehen (u.a. Pflanzbindung zur Erhaltung der Bepflanzung des Lärmschutzwalls) Keine abzusehenden erheblichen Umweltauswirkungen
Mensch / Erholung	Keine Angebote für die siedlungsnahen Erholungsnutzung vorhanden	Keine abzusehenden erheblichen Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Lagerdörfer, Welzheim Nr. 029	Durchführung einer Prospektion in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Voraussichtlich keine abzusehenden erheblichen Umweltauswirkungen

Emissionen	vgl. Geräuschimmissionsprognose, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 20.10.2022	vgl. Geräuschimmissionsprognose, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 20.10.2022 Auf Ebene des Bebauungsplans „Erdgrube“ werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt Keine abzusehenden erheblichen Umweltauswirkungen
Risiken für die menschliche Gesundheit / das kulturelle Erbe / die Umwelt		Keine besonderen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen von außen auf das Plangebiet, sowie aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld zu erwarten

Stand: 24.03.2023, Netzwerk für Planung und Kommunikation



THOMAS STEINHEBER
BÜRO FÜR FORST- UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE

Ahornstr. 15, 75382 Neuhengstett, Tel. 07051-796 821
thomas.steinheber@web.de

**Artenschutzrechtliche Beurteilung (Relevanzprüfung) zum Planungsgebiet
Erdgrube in Welzheim**

Ortsbesichtigung am 23.08.2016

Gemäß § 42 BNatSchG sind bei dem o. g. Vorhaben die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Daher ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen.

Gegenstand der Prüfung sind europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie Anhang IV, Vogelschutzrichtlinie Anhang I) sowie streng geschützten Vogelarten und Vogelarten der "Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs" Geprüft wird, ob eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten zu erwarten ist.

Beschreibung der Untersuchungsfläche

Das Plangebiet betrifft ein Areal, das im Westen durch die Umgehungsstraße, im Norden durch die Rudersberger Straße mit Rad-/Fußweg, im Süden und Osten durch eine geschlossene Bebauung begrenzt wird (Einzelhäuser im Osten, Heim „Niklaspflege“ im Süden). Entlang der Umgehungsstraße verläuft ein Lärmschutzwall (Erdwall), der mit einem strauchreichen linearen Gehölzbestand bewachsen ist. Diese aus Anpflanzung stammende Hecke ist teils lückig, teils dicht und besteht aus Bergahorn, Birke, Esche, Stieleiche, Felsenbirne, Steinweichsel, Faulbaum, Hasel, Hartriegel, Liguster, Wasserschneeball. Neben naturraumtypischen Arten kommen somit auch nicht naturraumtypische Arten vor, die jedoch keinen negativen Einfluss auf die Heckenstruktur haben.

Die bewirtschafteten Flächen sind mit Ausnahme eines schmalen Maisackers (FINr.653) sämtlich Grünlandbestände, die überwiegend der Mahdnutzung unterliegen, nur die Flurstücke 684 und 670 im Süden und Südosten werden (stoß)beweidet.

Fl.Nr. 684: Die artenarme Fettweide nährstoffreicher Standorte wird von Hochgräsern dominiert (Glatthafer, Knäuelgras), dazu treten Weidezeiger wie Ackerkratzdistel und Ampfer. In der Nordwestecke des Flurstückes steht eine geschlossene Holzscheune in schlechtem Bauzustand. Das beweidete Flurstück 670 ist bezüglich der Grünlandausprägung etwas inhomogener und weist sehr kleinflächig auch magere Bereiche mit Elementen der Rotschwingel-Rotstraußgrasweide auf, es überwiegen jedoch die Aspekte der artenarmen Fettweide. Im Norden des Flurstücks steht eine kleine Streuobstgruppe aus 4 Birnen und einem Apfelbaum, deren Altersspanne von 60 bis 100 Jahren reicht, sowie am Nordrand ein Schuppen, der von Brombeergestrüpp, Sträuchern und einem größeren Kirschwildling umgeben ist.

Flurstücke 652, 654: Artenarme bis mäßig artenreiche Fettwiesen mittlerer Standorte, die vor allem von Gräsern dominiert werden (Glatthaferwiesen). Auch die Wiesen auf FINr. 657 und 659/1 sind dieser Kategorie zuzurechnen, sie sind jedoch feingrasreicher und der Standort ist etwas magerer, jedoch sind die Vegetationsbestände beider Wiesen nur mäßig artenreich. Auf 657 stehen dazu 6 meist um 40jährige, im Norden bis 65jährige Apfel-Mittelstämme, die keine besonderen Biotopstrukturen aufweisen. Dieses Flurstück wird gemulcht.

Das schmale Flurstück 655 besteht aus einem hochgrasreichen, sehr artenarmen Grünland (artenarme Glatthaferwiese mittlerer Standorte), darauf steht eine ca. 70jährige Apfelbaumreihe (9 Mittelstämme), deren Bäume im Süden etwas kümmern. Im Norden endet die Reihe in einem markanten, über 100jährigen, großen Birnbaum.

Die Wiesen auf den FlNr. 656, 671, 672 sind deutlich artenreicher als das bisher beschriebene Grünland, mit einem hohen Anteil an Kräutern v.a. Wiesen-Flockenblume, ferner Margerite, Gew. Hornklee, Wiesen-Platterbse, Knautie, Wiesen-Pippau, Herbst-Löwenzahn, Ferkelkraut. Sie können dem FFH-LRT 6510 Magere Flachlandmähwiesen zugeordnet werden. Die Flurstücke 671 und 672 waren zum Begangszeitpunkt gemäht, der Mähzeitpunkt lag ca. 10 Tage zurück. In der Südwestecke des Flurstückes 671 liegt ein kleiner Lagerplatz mit Strauchsukzession aus Schwarzem Holunder, Hartriegel sowie Brennnesselbrache.

Beurteilung

Im Grünland wurden keine Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzenarten festgestellt. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und der Isolierung zwischen geschlossener Besiedlung und Straßen, der Beschränkung des Gebietes auf durchschnittliche, mäßig nährstoffreiche bis nährstoffreiche Standorte, bzw. des Fehlens außergewöhnlicher Standorteigenschaften ist das Vorkommen seltener Insektenarten und bodenbrütender Vogelarten unwahrscheinlich. Entlang der Lärmschutzböschung konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

An einzelnen alten Obstbäumen auf FlNr. 670 sowie am angrenzenden Schuppen, ferner an einzelnen Bäumen der Apfelbaumreihe auf 655 hängen Vogelnistkästen. Natürliche, als Niststätten geeignete Baumhöhlen kommen nicht vor. Für Vogelarten besitzen die Bäume eine Funktion als Nahrungsbiotop, für Zweigbrüter auch als Brutbiotop. Aufgrund der Innerortslage dürfte es sich bei den Vogelarten um weit verbreitete Arten handeln. Ähnliche Biotope bestehen in den angrenzenden Hausgärten. Bei einem Verlust durch Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Bestand geschützter Arten zu erwarten.

Die alten Obstbäume sind fast durchweg rauborkig. Weitere Biotopstrukturen sind vereinzelte Astausbrüche und abplatzende Rinde an schwachem und mittlerem Totholz. Diese teils nur temporären Habitatstrukturen machen sie als Ruhestätten für Fledermäuse geeignet. Die Feldscheune auf 684 ist zwar auf vier Seiten umschlossen, sie bietet jedoch Einflugmöglichkeiten an den Traufbereichen, ferner fehlen an einer Front Bretter, in Richtung Niklaspflege klafft die Eternitverkleidung. Auch hier bieten sich somit Ruhestätten für Fledermäuse, ev. sogar als Aufzuchtstätte. Überwinterungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Die Bedeutung des potentiellen Lebensraumes ist als gering einzuschätzen.

Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen:

Sollten die bestehenden Obstbäume nicht in die Gärten der Bebauung integriert werden können, so muss deren Entnahme der Bäume in der Spätherbst- und Winterzeit, bzw. außerhalb der Vogelbrutzeit vonstatten gehen, dies trifft auch auf den Abbruch der beiden Scheunen und Schuppen zu.

Neuhengstett, 25.10.2016, Thomas Steinheber