



## **Stadt Welzheim**

# **Teiländerung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach im Bereich Reizenwiesen-Süd in der Stadt Welzheim**

## **Anlage zur Begründung Umweltbericht**

Fassung vom 27.05.2024  
(Vorentwurf)

**Bearbeitung:**

PLANUNGSBÜRO  
MÄNDLE



Ines Mändle, Dipl.-Ing.(FH) Landespflege,  
Freie Garten- und Landschaftsarchitektin  
Kommunale Umweltplanerin (TU Karlsruhe)  
Rosenstraße 47, 72631 Aichtal, Tel. 07127/960 232

## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 EINLEITUNG.....	5
1.1 Anlass, Aufgabenstellung und vorgehensweise.....	5
1.2 Rechtliche Grundlagen.....	5
1.3 Kurzdarstellung der Planungsinhalte und Planungsziele .....	6
2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG .....	8
2.1 Zielaussagen der Fachgesetze und Fachpläne .....	8
2.2 Raumordnerische Vorgaben – Landesentwicklungsplan .....	12
2.3 Raumordnerische Vorgaben – Regionalplan / Landschaftsrahmenplan Region Stuttgart.....	12
3 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE / BIOTOPVERBUND .....	15
3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	15
3.2 Biotopverbund .....	15
3.3 Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	16
4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE NACH § 1, ABS. 6, NR. 7 BAUGB UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	17
4.1 Umweltbelang Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung.....	17
4.2 Umweltbelang Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt.....	19
4.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-gebiete.....	20
4.4 Umweltbelang Boden .....	21
4.5 Umweltbelang Wasser .....	22
4.6 Umweltbelang Klima / Luft.....	24
4.7 Umweltbelang Landschaft .....	25
4.8 Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	26
4.9 Umweltbelang Stör- und Unfallrisiko .....	27
4.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen.....	27

5	AUSWIRKUNGSPROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	27
5.1	Umweltbelang Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung.....	27
5.2	Umweltbelang Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt.....	28
5.3	Umweltbelang Boden .....	29
5.4	Umweltbelang Wasser .....	29
5.5	Umweltbelang Klima / Luft.....	29
5.6	Umweltbelang Landschaft.....	30
5.7	Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	30
5.8	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	30
6	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	30
6.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	30
6.2	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	32
7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	32
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	32
7.2	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	33
7.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung	34
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	35

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach im Bereich Reizenwiesen Süd (Quelle: Begründung Teil A zum Vorentwurf).....	6
Abbildung 2: Gegenüberstellung der Bestandssituation und der Planung im Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach im Bereich Reizenwiesen Süd (Quelle: Begründung Teil A zum Vorentwurf).....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans im Bereich Reizenwiesen Süd (Quelle: Begründung Teil A zum Vorentwurf).....	13
Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan Region Stuttgart – Biotoptypenkomplexe im Bereich Welzheim-Breitenfürst.....	14
Abbildung 5: Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzgebietskulisse (Quelle: LUBW 2024)...	15
Abbildung 6: Landesweiter Biotopverbund im Planungsraum (Quelle: LUBW 2024).....	16
Abbildung 7: Lage der Wasserschutzgebiete im Planungsraum (Quelle: LUBW 2024). ....	16
Abbildung 8: Flurbilanz 2022 im Plangebiet und Umgebung (Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd 2024). ....	18
Abbildung 9: Bewertung der Erholungsqualität (Quelle: Landschaftsrahmenplan Region Stuttgart). ....	18
Abbildung 10: Verkleinerung des Bestandsplans zum Bebauungsplanverfahren „Reizenwiesen - Süd“.....	19
Abbildung 11: Geologische Einheiten im Planungsraum (Quelle: LGRB-Kartenviewer 2024). ....	21
Abbildung 12: Bodenkundliche Einheiten im Planungsraum (Quelle: LGRB-Kartenviewer 2024). ....	21
Abbildung 13: Grundwasserneubildung im Planungsraum (Quelle: Landschaftsrahmenplan Region Stuttgart). ....	23
Abbildung 14: Klimatope im Planungsraum (Quelle: Klimaatlas Verband Region Stuttgart). ....	24
Abbildung 15: Planungshinweise im Planungsraum (Quelle: Klimaatlas Verband Region Stuttgart). ....	25
Abbildung 16: Landschaftsbildbewertung im Planungsraum (Quelle: Landschaftsrahmenplan Verband Region Stuttgart). ....	26
Abbildung 17: Kulturdenkmäler im Planungsraum (Quelle: Landschaftsrahmenplan Verband Region Stuttgart). ....	26

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 ANLASS, AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE**

Zur Realisierung einer konkreten Anfrage eines Welzheimer Bestandsbetriebes nach einem größeren Standort sind die Aufstellung des Bebauungsplans „Reizenwiesen-Süd“ sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplans am Standort Reizenwiesen erforderlich. Die geplante Weiterentwicklung des Betriebes, kann über die sehr eingeschränkten gewerblichen Flächenreserven der Stadt Welzheim nicht gedeckt werden. Daher soll mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans eine langfristige gewerbliche Entwicklungsperspektive geschaffen werden.

Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Reizenwiesen Süd sind somit,

- im Sinne der Betriebsbestandspflege und Standortsicherung für die konkrete Anfrage größermaßstäbliche Flächen für eine individuelle gewerbliche Entwicklung eines Welzheimer Bestandsbetriebes bereitzustellen,
- im Sinne der Sicherung der Funktion der Stadt Welzheim als regionales Unterzentrum gewerbliche Flächenpotenziale zu entwickeln,
- entsprechend dem Regionalplan Stuttgart den regionalen Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen mit dem Ziel einer standörtlichen Bündelung der gewerblichen Entwicklung der Räume Oberes Wieslaufstal und des Verwaltungsraums Welzheim weiterzuentwickeln.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans, welcher jedoch nur einen ersten Bauabschnitt der Gesamtentwicklung beinhaltet.

### **1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Informationen bereit, die zur Durchführung der Umweltprüfung erforderlich sind und berücksichtigt die Inhalte auf der Basis der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c.

### 1.3 KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSZIELE

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf Fläche des Plangebiets „Reizenwiesen-Süd“ im Westen des Welzheimer Stadtteils Breitenfürst.

Der ca. 11,5 ha umfassende Geltungsbereich der FNP-Teiländerung umfasst im Norden einen ca. 30 m breiten Streifen entlang der Stuttgarter Straße (L1150). Im Osten verläuft die Grenze westlich des landwirtschaftlichen Betriebs auf Flurstück 695/3. Im Südosten beinhaltet der Geltungsbereich den Feldweg 687/1 und reicht im Süden und Westen bis an den Waldrand. Der Bereich beinhaltet im Süden den nordwestlichsten Teil des weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 687, auf dem in östlicher Richtung ein Aussiedlerhof liegt sowie das ackerbaulich genutzte Flurstück 689. Im Osten bildet der außerhalb des Gebiets liegende Feldweg 986/1 die Plangebietsgrenze.

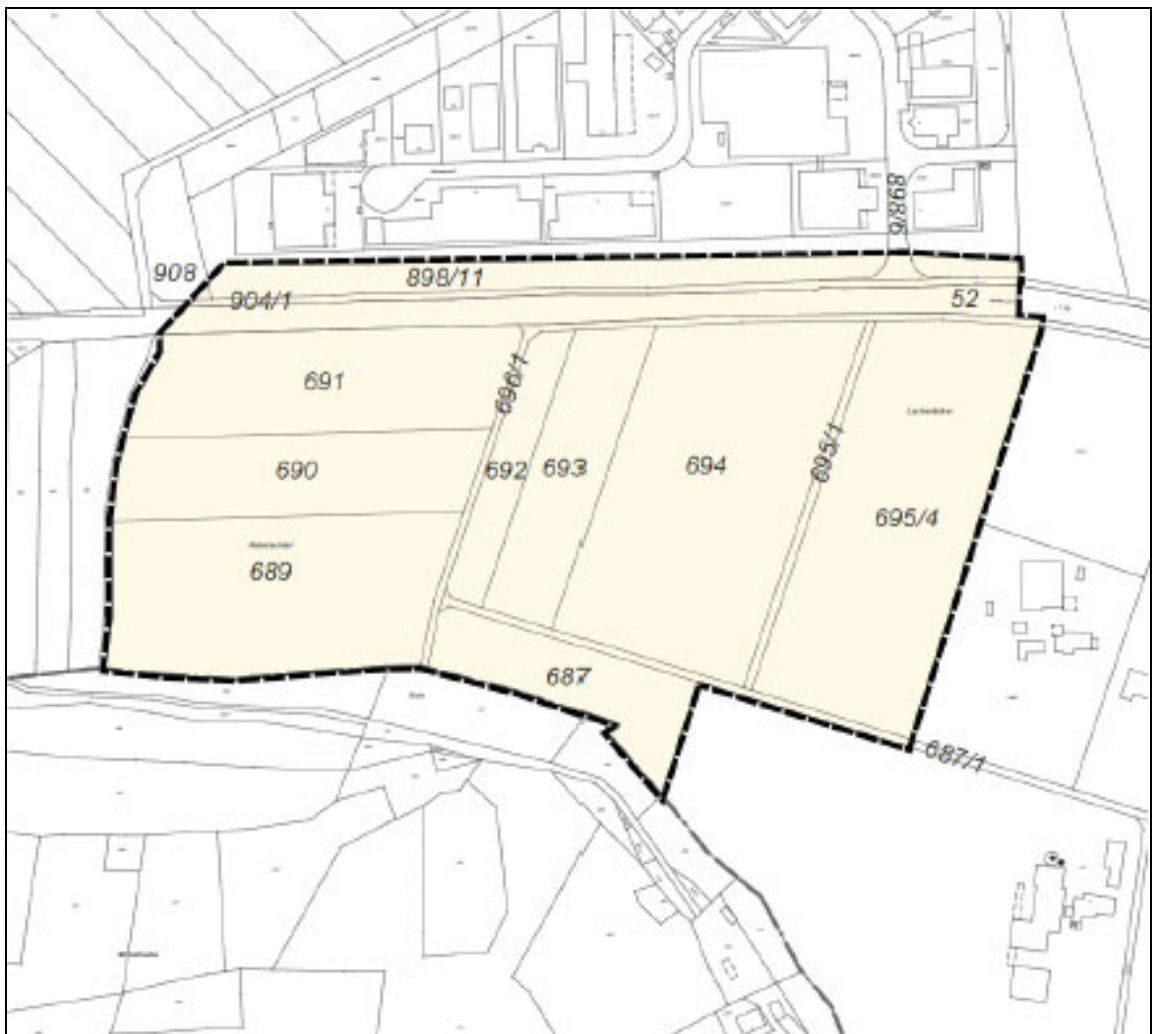


Abbildung 1: Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach im Bereich Reizenwiesen Süd (Quelle: Begründung Teil A zum Vorentwurf).

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach sind im Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans am Standort Reizenwiesen Süd folgende Ausweisungen enthalten:

- Flächen nördlich der Landesstraße: Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Randbereich der damals geplanten gewerblichen Baufläche: Diese Flächen sind heute mit dem Sichtschutzwall zwischen Gewerbegebiet Schwabäcker und der Landesstraße belegt
- Verlauf der Landesstraße als übergeordnete Verkehrsstrasse
- Flächen südlich der Landesstraße: Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, Darstellung des Verlaufs der unterirdischen Leitungstrassen, Freileitungstrasse

Im Zuge der Teiländerung ist vorgesehen,

- die bislang nördlich der Landesstraße liegenden Teilflächen im Kontext der geplanten Wegnahme des Erdwalls als Entwicklungsoption für die im nördlichen angrenzenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Schwabäcker als gewerbliche Bauflächen auszuweisen,
- die Landesstraße weiterhin als überörtliche Verkehrsstrasse darzustellen, nun jedoch verbunden mit der Lage des Kreisverkehrs, welcher zur Erschließung der nördlich und südlich liegenden gewerblichen Bauflächen vorgesehen ist
- und die südlich der Landesstraße liegenden Flächen ebenfalls als gewerbliche Bauflächen auszuweisen



Abbildung 2: Gegenüberstellung der Bestandssituation und der Planung im Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach im Bereich Reizenwiesen Süd (Quelle: Begründung Teil A zum Vorentwurf).

Die Darstellung einer oberirdischen und einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung sowie der Versorgungsanlage (Elektrizität) entfällt, da diese zukünftig in die Straßenräume des zukünftigen Gewerbebestandes eingebunden werden. Die Darstellung des Verlaufs der unterirdischen Hauptversorgungsleitungen wird zudem der tatsächlichen Bestandslage angepasst. Ebenso wird die Lage des Landschaftsschutzgebietes im Plan aktualisiert, welches nach Abschluss des Änderungsverfahrens nun nicht mehr das Plangebiet überlagert.

## 2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Umweltbelange Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Umweltbelange Berücksichtigung finden müssen (siehe nachfolgende Tabelle). Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Umweltbelangebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls weiterzuentwickeln.

### 2.1 ZIELAUSSAGEN DER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze und Fachpläne sind im vorliegenden Planfall relevant:

Umweltbelang	Quelle	Zielaussage
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Lärm 1998 DIN 18005	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz erforderlich, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	Bundesnaturschutzgesetz	Zur Sicherung der Lebensgrundlagen wird auch die Erholung in Natur und Landschaft herausgestellt.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass



Umwelt- belang	Quelle	Zielaussage
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>
	Baugesetzbuch	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.</li> </ul>
	FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen.
	VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wild lebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.
<b>Boden</b>	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> </ul> </li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> </ul>

Umweltbelang	Quelle	Zielaussage
		<ul style="list-style-type: none"> <li>die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz Baden-Württemberg inkl. Verordnungen	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
<b>Fläche</b>	Baugesetzbuch	Der Umweltbelang „Fläche“ ist im BauGB dem Schutzgut „Boden“ vorangestellt
	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015	Gemäß Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Flächenneuinanspruchnahme bis 2020 auf max. 30 ha/Tag reduziert werden.
<b>Luft</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	22.BImSchV	Grenzwerte, Toleranzmargen und Alarmschwellen für bestimmte Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahmen und Gebietseinstufungen, bei der

Umwelt- belang	Quelle	Zielaussage
		Bauleitplanung Berücksichtigung der Vorgaben als abwägungsbeachtlicher Belang im Umweltbericht.
	33.BImSchV	Programm zur Vermeidung von Ozonkonzentrationen und zur Einhaltung von Emissionshöchstgrenzen (Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden, flüchtigen organischen Verbindungen und Ammoniak) ist von der Bundesregierung aufzustellen, dieses Programm kann ggf. abwägungsrelevanter Belang sein.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.  Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
<b>Klima</b>	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	Schutz, Pflege, Gestaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung (vgl. § 1 NatSchG BW).
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.
<b>Landschaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung.  Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Vorgaben geben, z. B. Plansätze Regionalplan, Darstellungen FNP/LP.

Damit stellen die gesetzlichen und fachplanerischen Ziele innerhalb der Umweltprüfung den Maßstab dar, welche Umweltauswirkungen in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Nach der Ziffer 1b der Anlage 1 zum BauGB soll in der Einleitung des Umweltberichts auch die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, dargestellt werden. Diese Art ergibt sich aus der Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im nachfolgenden Hauptteil des Umweltberichts.

## **2.2 RAUMORDNERISCHE VORGABEN – 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.

Die Stadt Welzheim liegt nicht auf einer Landesentwicklungsachse oder regionalen Entwicklungsachse, verfügt jedoch über einen Siedlungsbereich und ist damit der Lage an einer Entwicklungsachse gleichgestellt (Plansatz 2.4.1.2, Regionalplan Stuttgart).

## **2.3 RAUMORDNERISCHE VORGABEN – REGIONALPLAN / LANDSCHAFTSRAHMENPLAN REGION STUTTGART**

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist Welzheim als Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne dargestellt und ist dem Mittelbereich Schorndorf zugeordnet.

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der Standort Welzheim-Breitenfürst / „Lachenäcker“ [G] (33) als gemeinsamer Schwerpunkt für die Räume Oberes Wieslauftal und den VR Welzheim dargestellt. Der Regionalplan der Region Stuttgart führt in 2.4.3.1.1 (Z) zu Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) aus:

*„Die gebietsscharf in der Raumnutzungskarte dargestellten (Schraffur mit Symbol [G]) und in Plansatz 2.4.3.1.6 (Z) Tabelle aufgeführten Schwerpunktgebiete sind als Vorranggebiete (VRG) für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt. In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.“*

In der Raumnutzungskarte ist der Geltungsbereich der Teiländerung südlich der Landesstraße L 1150 und den im Geltungsbereich verlaufenden Pipelinetrassen gebiets-scharf als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt. Die unterirdisch verlaufenden Pipelinetrassen sind als Bestand bzw. Planung dargestellt, beide Trassen sind im Bestand vorhanden und durchqueren des Plangebiet.

Entsprechend der Plandarstellung der Raumnutzungskarte liegt der Plangeltungsbereich südlich der L 1150 noch im Landschaftsschutzgebiet. Dieses wurde mittlerweile jedoch in seiner Abgrenzung verändert, sodass der Geltungsbereich der geplanten Teiländerung nicht mehr nicht mehr außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt.

Der westlichste Teil des Plangebiets der Teiländerung des Flächennutzungsplans wird mit dem Regionalen Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z) überlagert.

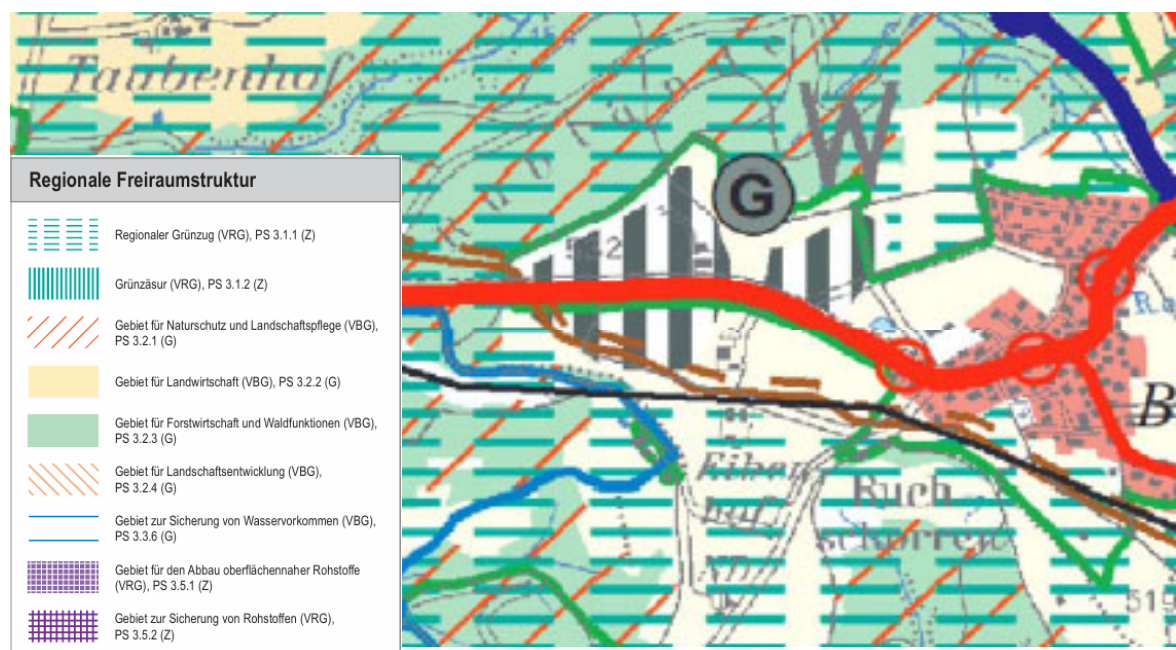


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans im Bereich Reizenwiesen Süd (Quelle: Begründung Teil A zum Vorentwurf)

Hierzu der Auszug aus dem Textteil des Regionalplans:

(1) Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig.

Der Überlagerungsbereich von „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ und „Regionalem Grünzug“ betrifft die westlich an die Geltungsbereiche der Teiländerung bzw. des Bebauungsplans „Reizenwiesen-Süd“ Teilflächen zu den westlich bzw. südlich angrenzenden Waldflächen bzw. dem Verlauf der unterirdischen Leitungstrassen. Der nachfolgenden Abbildung können die Lage des vorhandenen Gewerbegebiets, der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Reizenwiesen-Süd“ sowie die landschaftsbildprägenden Waldrandbereiche und landwirtschaftlich genutzten Flächen entnommen werden.

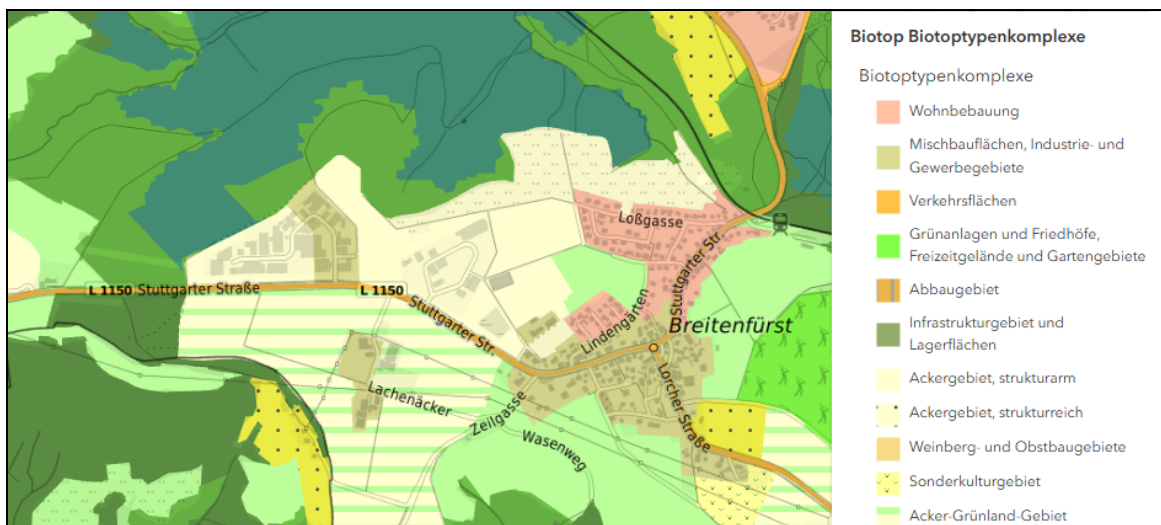


Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan Region Stuttgart – Biototypenkomplexe im Bereich Welzheim-Breitenfürst

Der betroffene Regionale Grünzug G20 „Welzheimer Wald von Kaisersbach über Welzheim bis Alfdorf“ ist geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Als natürliche Eigenart und regional bedeutsame Ausgleichsfunktion werden folgende Punkte genannt, die für das Plangebiet relevant sind:

- Hoher Waldanteil, Waldfunktionen
- Naherholung
- Wasserhaushalt, Grundwasserneubildung
- Biotope und Biotopverbund
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Sicherung des Freiraumzusammenhangs

### 3 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE / BIOTOPVERBUND

#### 3.1 SCHUTTZGEBIETE NACH NATURSCHUTZRECHT

Die Lage der Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht im Raum Welzheim-Breitenfürst ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald“.



Abbildung 5: Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzgebietskulisse (Quelle: LUBW 2024)

Südlich des Plangebiets wurde im Rahmen der Waldbiotopkartierung der der Biotop Nr. 271231193017 „Liashangkante Gewann Bausche W Eibenhof“ erfasst. Es handelt sich um einen strukturreichen, linienförmigen Waldbestand am Übergang von der Liashochfläche in den Knollenmergel mit struktur- und artenreicher Baum- und Strauchschicht.; Die Waldinsel hat im Westen Waldanschluß, im Osten grenzen Gartengrundstücke an.

#### 3.2 BIOTOPVERBUND

Die Sicherung eines Biotopverbunds ist sowohl im § 21 BNatSchG als auch § 22 NatSchG BW verankert. Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund stellt die Biotopverbundflächen differenziert nach Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte dar. Unterschieden wird hierbei in Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Arrondierung von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume innerhalb 500 m und 1000 m Radien.

Für das Plangebiet selbst sind keine Darstellungen vorhanden, westlich sind Biotopverbundflächen mittlerer Standorte ausgewiesen, östlich in größerer räumlicher Entfernung Biotopverbundflächen feuchter Standorte.

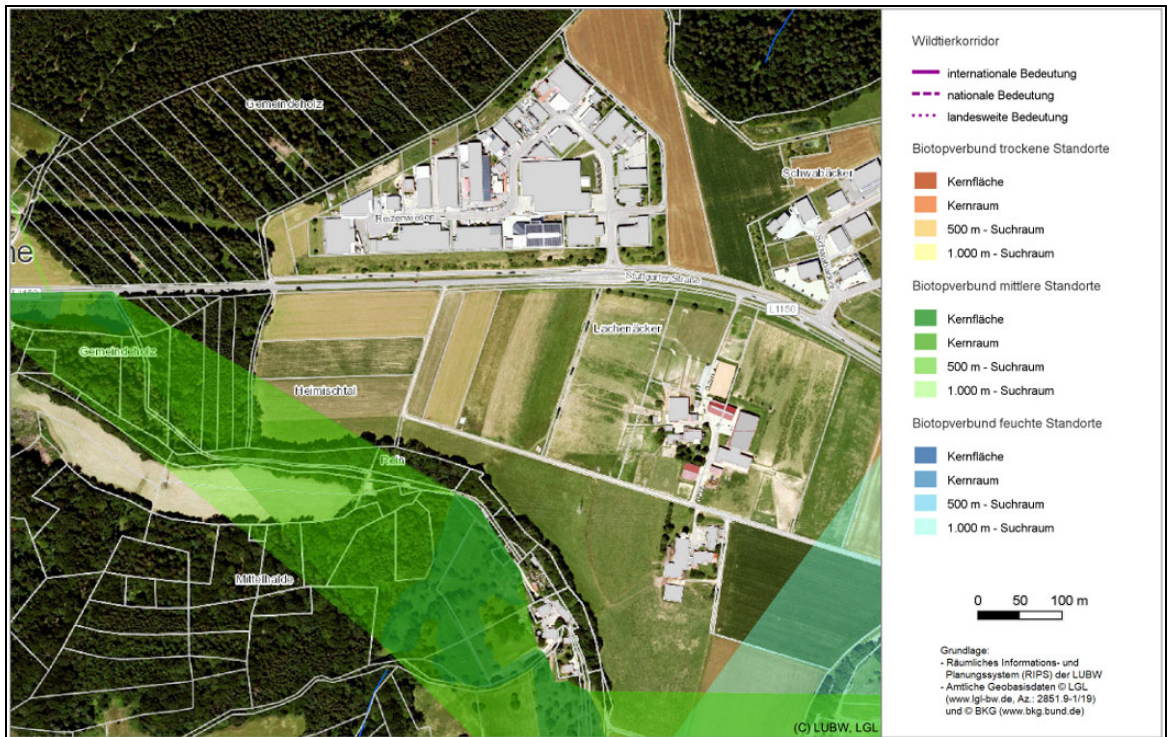


Abbildung 6: Landesweiter Biotopverbund im Planungsraum (Quelle: LUBW 2024).

### 3.3 SONSTIGE SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

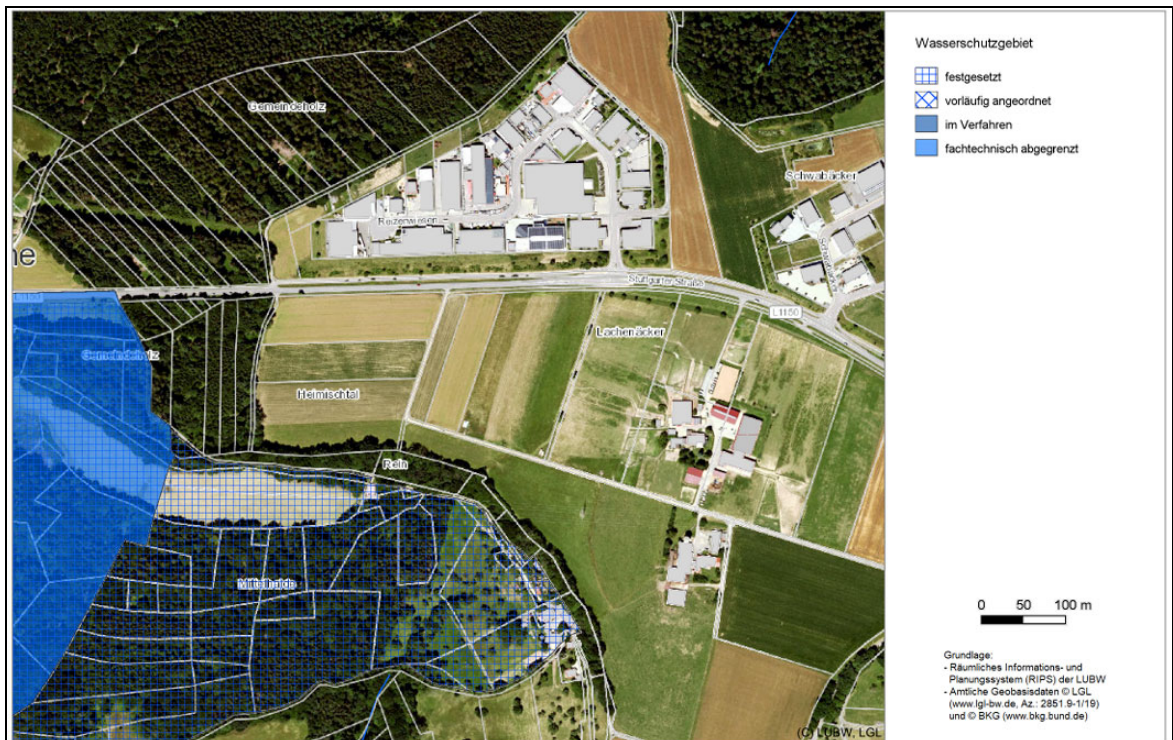


Abbildung 7: Lage der Wasserschutzgebiete im Planungsraum (Quelle: LUBW 2024).



Westlich des Plangebiets ist das Wasserschutzgebiet „NEUGREUT-, SEEDAMM-, KÖSHOF-QUELLE, VORDERE SCHLÜSSELDREHERQ., VORDERE TRÖGQ.“ festgesetzt. Weiterhin ist das Wasserschutzgebiet „NEUGREUT-QUELLE, SEEDAMM-QUELLE, SCHLÜSSELDREHER-QUELLE“ fachtechnisch abgegrenzt.

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht betreffen das Plangebiet nicht konkret.

#### **4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE NACH § 1, ABS. 6, NR. 7 BAUGB UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend für den jeweiligen Umweltbelang bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Planung versehene Veränderung des Umweltzustandes, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet.

##### **4.1 UMWELTBELANG MENSCH / MENSCHLICHE GESUNDHEIT / BEVÖLKERUNG**

Unter dem Umweltbelang Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren (siehe auch gesetzliche Ziele, Kapitel 2). Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, Arbeitsfunktion
- Gesundheit und Wohlbefinden
- die Erholungs- und Freizeitfunktion.

##### **Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Breitenfürst, Teilort der Stadt Welzheim, und wird weitgehend landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünlandfläche genutzt und ist somit von Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche. Nach Norden grenzt das Gewerbegebiet „Lachenäcker-Nord“ an. Westlich und südlich schließen Waldflächen an.

Das Plangebiet ist gemäß Regionalplan der Region Stuttgart Teil des Vorranggebiets (VRG) für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Ergebnisse der Flurbilanz 2022 sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 8: Flurbilanz 2022 im Plangebiet und Umgebung (Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd 2024).

Die Erholungswirksamkeit einer Landschaft hängt von unterschiedlichen Gegebenheiten ab – u.a. die Landschaftsbildqualität sowie der Zerschneidungsgrad, verursacht durch Straßen, Gleistrassen oder Siedlungen. Für das Plangebiet stellen die Landesstraße sowie das vorhandene Gewerbegebiet entsprechende Vorbelastungen für die Erholungsqualität dar.

Im Rahmen des Landschaftsrahmenplans wurde zur Darstellung der Erholungsqualität die Biotopausstattung des Freiraums ermittelt und mit der vorherrschenden Lärmbelastung kombiniert. Der nachfolgenden Darstellung kann die Bewertung des Plangebiets als ruhigen Bereich mit vorhandenen erholungswirksamen Strukturen entnommen werden.

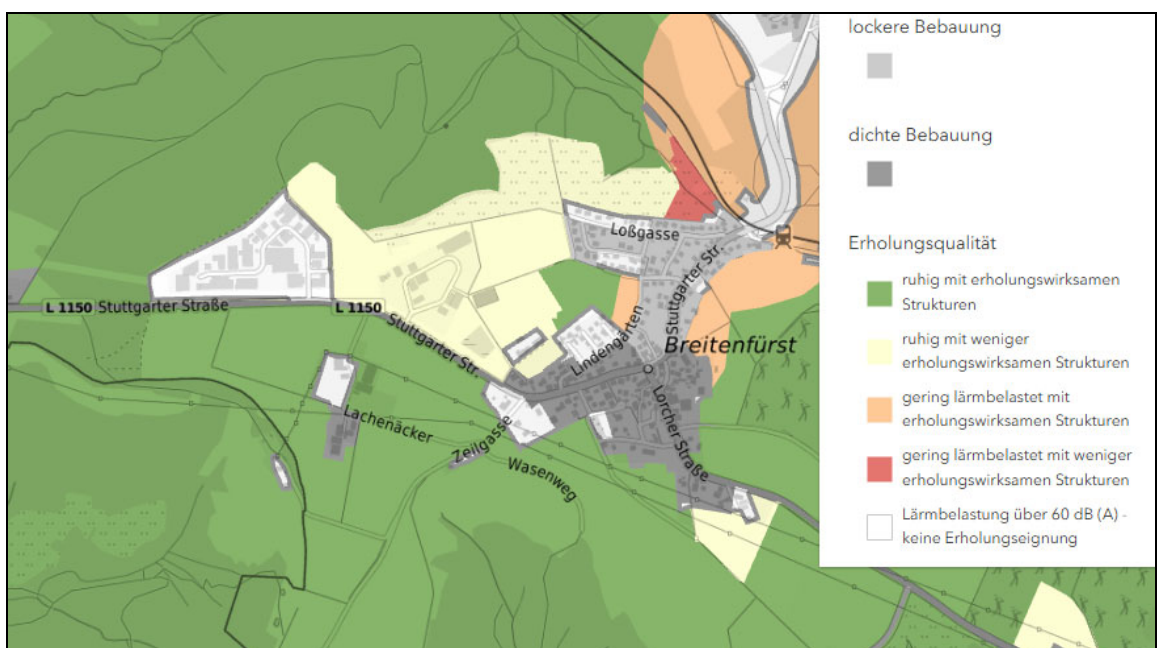


Abbildung 9: Bewertung der Erholungsqualität (Quelle: Landschaftsrahmenplan Region Stuttgart).

## 4.2 UMWELTBELANG TIERE, PFLANZEN UND IHRE BIOLOGISCHE VIELFALT

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund (siehe auch gesetzliche Ziele, Kapitel 2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigten:

- die Biotopfunktion,
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Der Begriff der Biologischen Vielfalt wird in § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG definiert. Danach umfasst sie die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, u. a. die potentiellen FFH- und Vogelschutz-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

### Bestand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine Biototypenkartierung erarbeitet, die nachfolgend dargestellt ist.

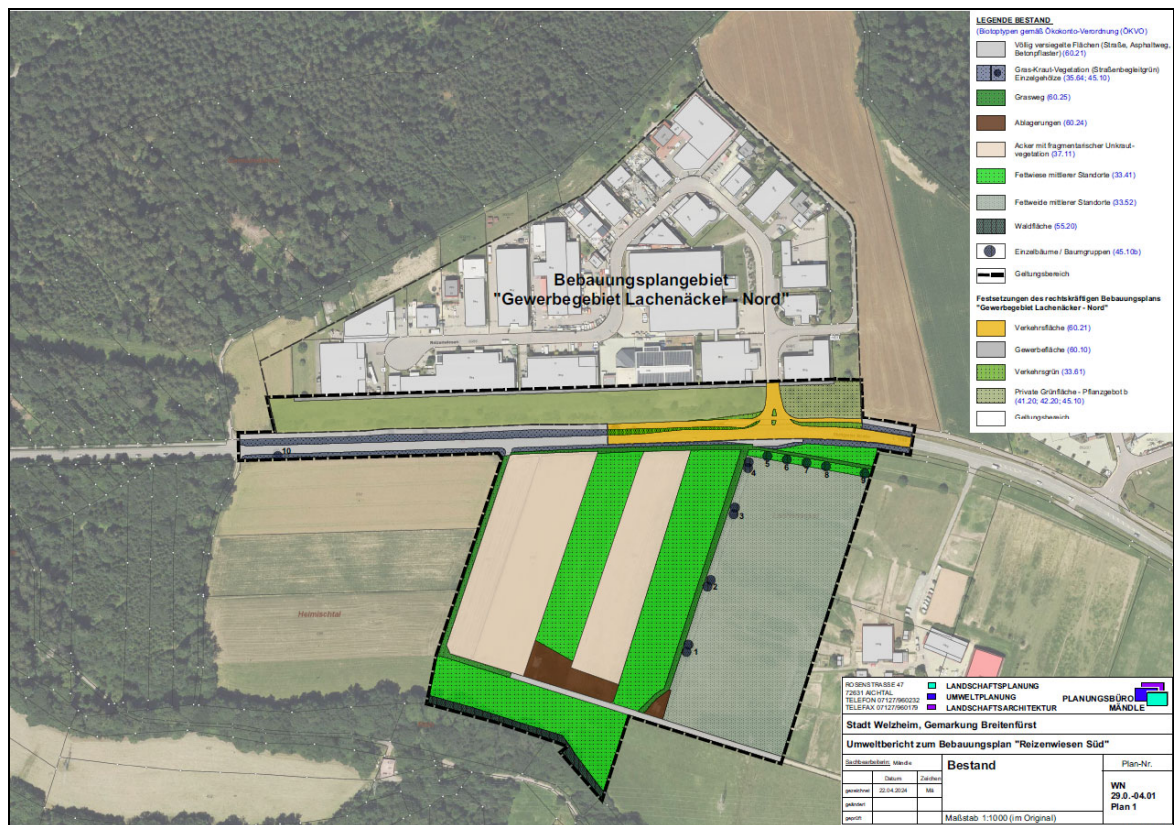


Abbildung 10: Verkleinerung des Bestandsplans zum Bebauungsplanverfahren „Reizenwiesen - Süd“

Nach Westen setzen sich bis zum Wald landwirtschaftlich genutzte Flächen fort, nach Süden schließt ebenfalls Wald am, wobei eine Teilfläche als Waldbiotop erfasst ist (s. Kap. 3.1).

### Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO). Insgesamt ergibt sich mit ca. 9,9 Ökopunkten / m<sup>2</sup> für das Plangebiet eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					
Code	Nr.	Bewertung der Biotoptypen nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Flächenwert
60.21		Völlig versiegelte Flächen (Straße, Asphaltweg, Betonpflaster)	4.410	1,0	4.410
35.64		Straßenbegleitgrün	1.665	8,0	13.320
35.64; 45.10		Straßenbegleitgrün mit Einzelbäumen / Sträuchern	1.455	11,0	16.005
37.11		Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	17.168	4,0	68.672
60.25		Grasweg	2.610	6,0	15.660
60.24		Ablagerungen, Lagerfläche überwiegend mit Pflanzenbewuchs	1.645	6,0	9.870
33.41		Fettwiese mittlerer Standorte	18.685	13,0	242.905
33.52		Fettweide mittlerer Standorte	20.620	13,0	268.060
55.20		Waldfläche ohne vorgelagerten Waldmantel, z.T. Grasschnitt- und sonstige Ablagerungen	800	17,0	13.600
45.10	1	2 mehrstämmige Fagus sylvatica, d= 30	188	6,0	1.128
45.10	2	2 mehrstämmige Fagus sylvatica, d= 30	188	6,0	1.128
45.10	3	4 z.T. mehrstämmige Fagus sylvatica	370	6,0	2.220
45.10	4	Fraxinus excelsior, d= 30	94	6,0	564
45.10	5	Quercus robur, d= 35	110	6,0	660
45.10	6	Tilia cordata, d= 35	110	6,0	660
45.10	7	Quercus robur, d= 30	110	6,0	660
45.10	8	Tilia cordata, d= 35	110	6,0	660
45.10	9	Tilia cordata, d= 35	110	6,0	660
45.10	10	Zwetschge, mittleres -hohes Alter d= 45 cm	141	6,0	846
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lachenäcker - Nord"</b>					
60.21		Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	3.405	1,0	3.405
33.41;45.40b		Pflanzgebot b (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	10.760	16,0	172.160
60.50		Verkehrsgrün	600	4,0	2.400
60.10		Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,8	843	1,0	843
60.50		Freifläche im Gewerbegebiet	211	4,0	844
<b>Summe</b>			<b>84.877</b>		<b>841.340</b>

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist beauftragt und wird bis ca. Juli 2024 Ergebnisse liefern.

### 4.3 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA 2000-GEBIETE

Im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Gebiete vorhanden.

#### 4.4 UMWELTBELANG BODEN

##### Geologie und Bodenaufbau

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich der geologischen Einheit Lösslehm (Lol) – geprägt durch Schluff, teils feinsandig, teils tonig, kalkfrei bis kalkarm, gelbbraun, häufig mit Lösskindl und meist durch kryogene Umlagerungsvorgänge überprägt und mit Material des Liegenden vermengt (Übergänge zu Frostbodenbildungen). Die angrenzenden Bereiche zählen zur Angulatensandstein-Formation.

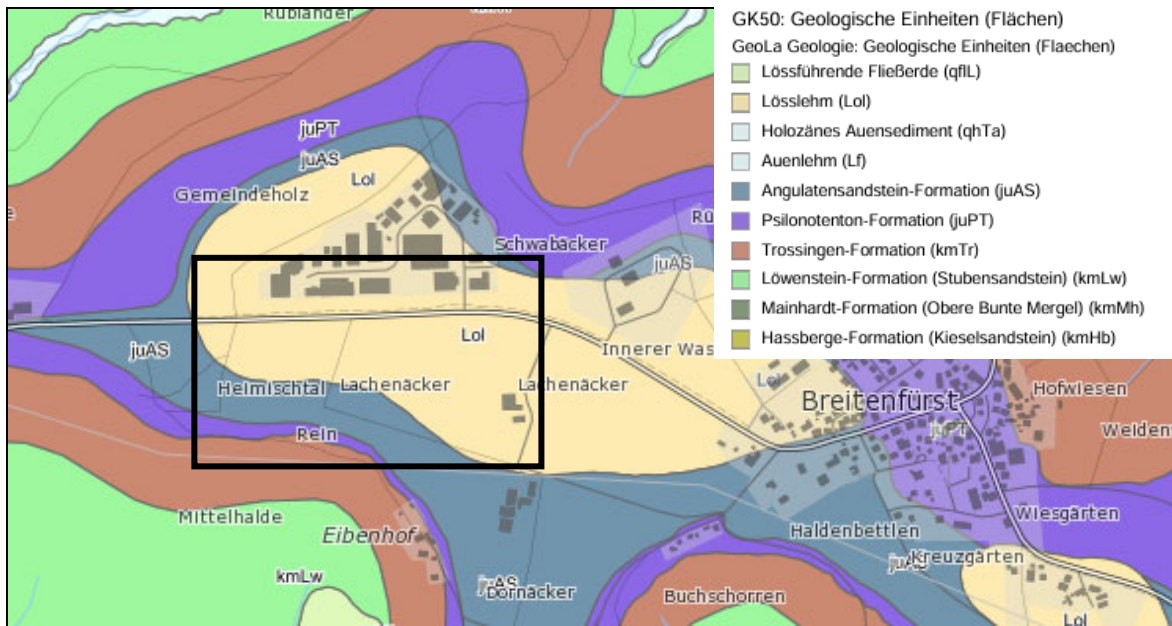


Abbildung 11: Geologische Einheiten im Planungsraum (Quelle: LGRB-Kartenviewer 2024).

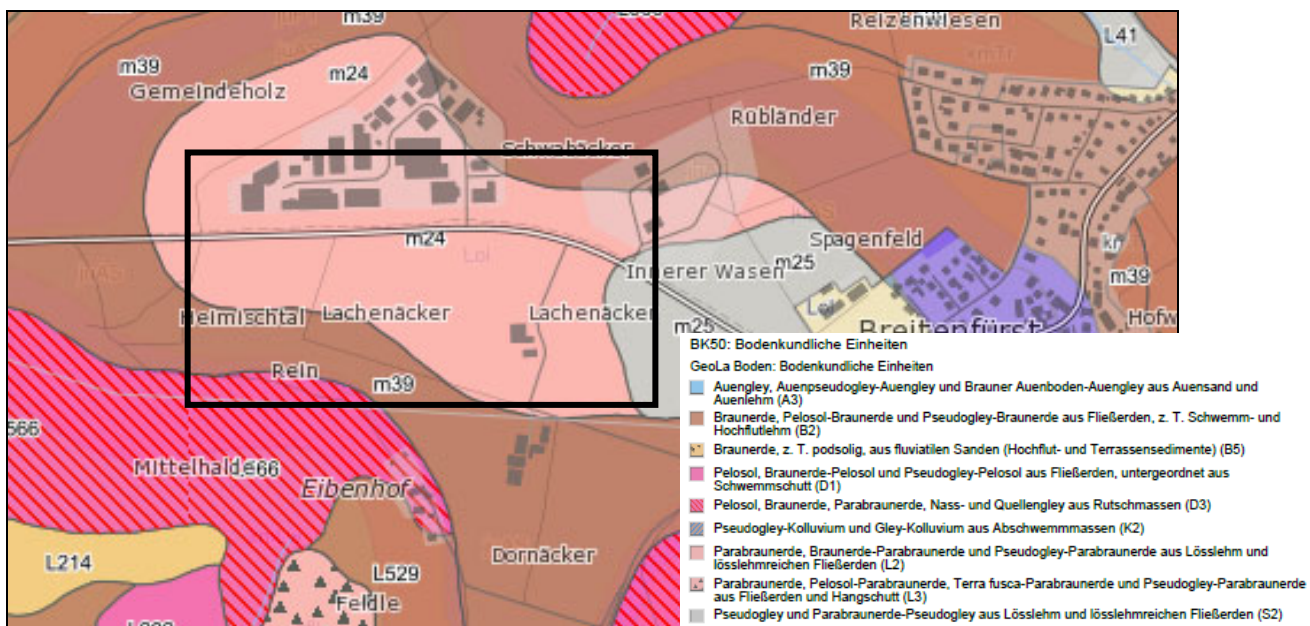


Abbildung 12: Bodenkundliche Einheiten im Planungsraum (Quelle: LGRB-Kartenviewer 2024).

Der überwiegende Bodentyp im Plangebiet wird als mäßig tief und tief entwickelte Pseudogley-Parabraunerde und pseudovergleyte Parabraunerde (m24) eingestuft und als tiefgründig beschrieben. Ausgangsmaterial sind Lösslehm und lösslehmreiche Fließerden (Deck- über Mittellage). Als Begleitböden treten untergeordnet Parabraunerde-Pseudogley, Pseudogley-Pelosol-Parabraunerde, Pelosol-Parabraunerde-Pseudogley und pseudovergleyte Parabraunerde-Braunerde; in Mulden örtlich Kolluvium über Parabraunerde auf.

**Bewertung**

Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Naturhaushalt zahlreiche Leistungskomplexe wahr, die sich als folgende Funktionen beschreiben lassen:

- ◆ Lebensraumfunktion (Boden als Grundlage für tierische und pflanzliche Organismen)
- ◆ Produktionsfunktion (Boden als Produzent von Biomasse / natürliche Ertragsfunktion)
- ◆ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- ◆ Regelungs- und Speicherfunktion (Boden als Schutz und Puffer gegenüber Schadstoffen)
- ◆ Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die Böden des Planungsgebiets sind folgendermaßen zu bewerten:

<b>Funktionsbewertung der vorhandenen Böden</b>			
<b>Fläche</b>	<b>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>	<b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b>
Pseudogley-Parabraunerde und pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreicher Fließerde (m24)	<b>2,5</b> (mittel bis hoch)	<b>2</b> (mittel)	<b>3,0</b> (hoch)

Quelle: LGRB-Kartenviewer (2024)

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als mittel -hoch eingestuft. Hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf haben die unbeeinflussten Böden eine mittlere Bedeutung. Die Fähigkeit, den tieferen Untergrund gegenüber Schadstoffen zu schützen, ist bei den vorhandenen Böden hoch.

**4.5 UMWELTBELANG WASSER**

Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Das Grundwasser hat als Aufnahme- und Speichermedium für Niederschläge sowie als kontinuierlicher Wasserspender für Oberflächengewässer verschiedene Regulationsfunktionen. Es hat als Standortparameter für die Bodenbildung und für bestimmte Pflanzen bzw. Biotope sowie als Habitatparameter für Tierarten zudem wesentliche Lebensraumfunktionen. Darüber hinaus hat das Schutzgut Wasser elementare Bedeutung für den Menschen, z.B. als Trinkwasser und ist an gesellschaftlichen Funktionen mittelbar beteiligt.

### Bestand und Bewertung Grundwasser

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Lösssediment“ (Mittel- und Unterjura), die durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten charakterisiert ist.

Im Landschaftsrahmenplan erfolgte eine Bewertung der Grundwasserneubildung – im Planungsraum kann von einer Grundwasserneubildungsrate von 150-200 mm / Jahr ausgegangen werden.

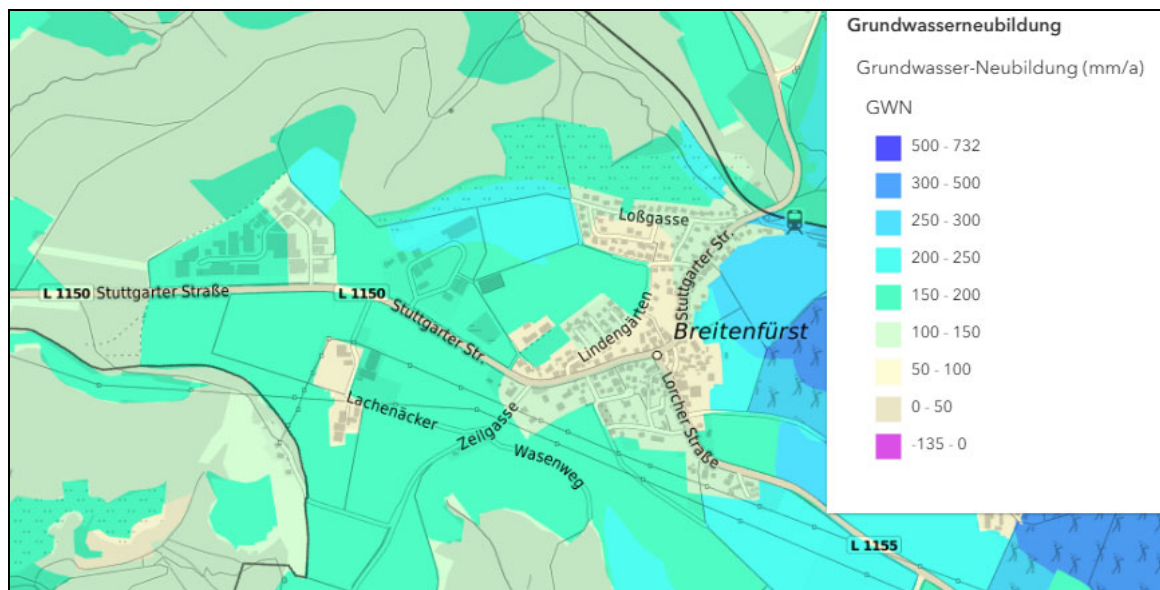


Abbildung 13: Grundwasserneubildung im Planungsraum (Quelle: Landschaftsrahmenplan Region Stuttgart).

Der Schutz des Grundwassers (GW) kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberen grundwasserführenden hydrogeologischen Einheit sowie der hohen Filter- und Puffereigenschaften (s. Umweltbelang Boden) der Böden als gut eingestuft werden.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden.

### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer übernehmen im Naturhaushalt eine Reihe wichtiger Regulationsfunktionen. Dies umfasst unter anderem den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser und biologische Abbaufunktionen im Rahmen der natürlichen Selbstreinigung. Aufgrund seiner vielfältigen Lebensraumfunktionen, die insbesondere im Fall von Fließgewässern auch Biotop- und Habitatverbundfunktionen umfassen, bestehen enge Beziehungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen.

### **Bestand Oberflächengewässer**

Innerhalb des Planungsgebietes ist kein Fließgewässer vorhanden.

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht direkt betroffen.

#### 4.6 UMWELTBELANG KLIMA / LUFT

Ökosystemare Leistungen wie human-bioklimatische bzw. lufthygienische Austauschfunktionen nutzen dem Menschen und werden ergänzt durch die generelle Bedeutung von Luft und Klima für Gesundheit und Wohlbefinden. Hinzu kommen die Leistungen für die Biomasseproduktion in Land- und Forstwirtschaft und natürlichen Ökosystemen sowie die direkte Nutzung der Luft z.B. im Zuge von Verbrennungs- und Produktionsprozessen mit resultierenden Gefährdungsursachen für den Umweltbelang Klima / Luft. Darüber hinaus sieht § 1a BauGB in Nr. 5 vor, „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Die klimatische Beschreibung und Bewertung eines Gebietes kann über die Definierung von Klimatopen erfolgen. Klimatope beschreiben Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen. Diese unterscheiden sich vornehmlich nach dem thermischen Tagesgang, der vertikalen Rauigkeit, der topographischen Lage bzw. Exposition und vor allem nach der Art der realen Flächennutzung. Bewertet werden im Zusammenhang mit bestehender und geplanter Bebauung vor allem die klima- und lufthygienische Regenerationsfähigkeit sowie der Luftaustausch bei Belastungssituationen.

#### Bestand und Bewertung

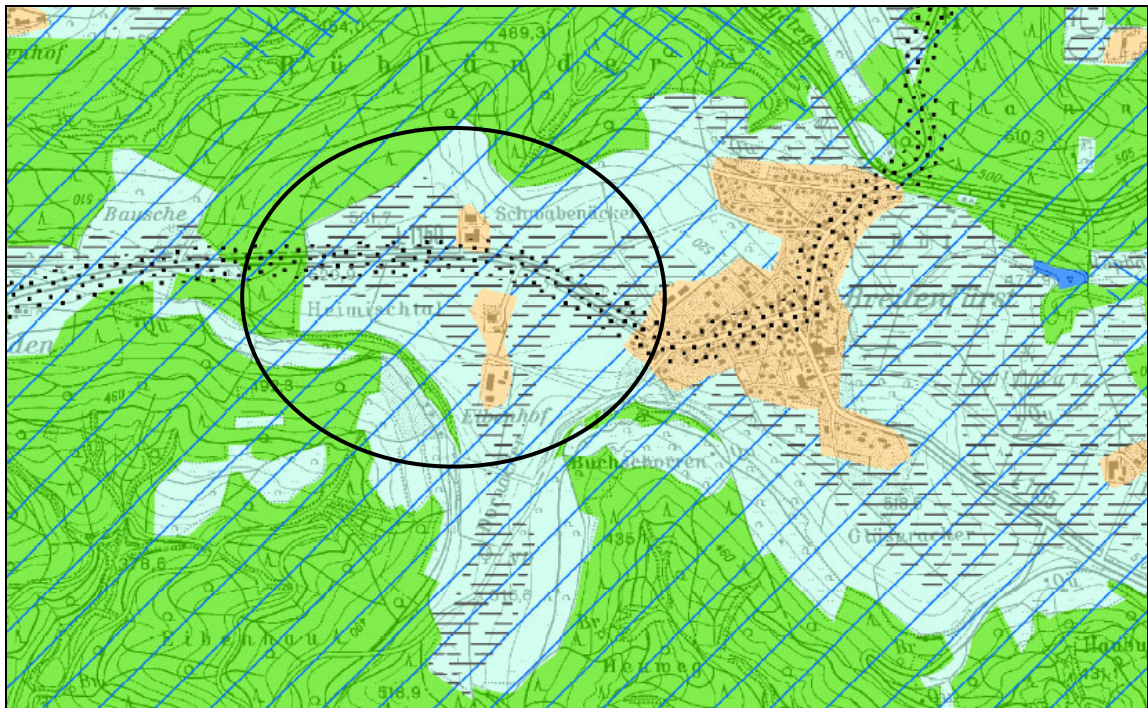


Abbildung 14: Klimatope im Planungsraum (Quelle: Klimaatlas Verband Region Stuttgart).



Die in weitläufig vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Acker – und Grünlandflächen des Planungsgebiets können als Freiland-Klimatop mit ungestörtem stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte eingestuft werden und sind als Kalt- und Frischluftproduktionsflächen von Bedeutung. Die Stuttgarter Straße stellt eine entsprechende Vorbelastung dar.

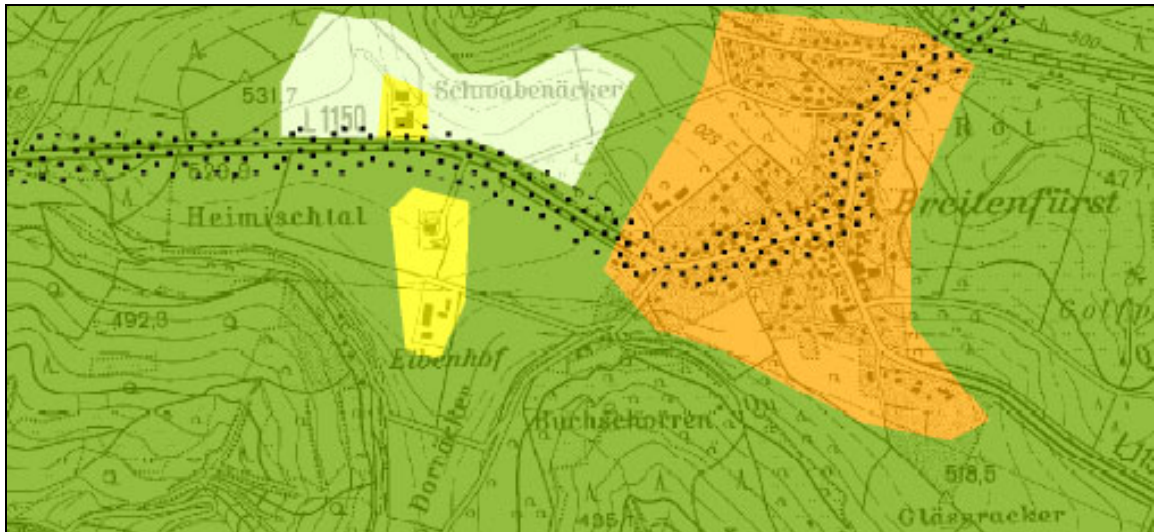


Abbildung 15: Planungshinweise im Planungsraum (Quelle: Klimaatlas Verband Region Stuttgart).

Das Plangebiet wird größtenteils als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen eingestuft.

#### 4.7 UMWELTBELANG LANDSCHAFT

Das Schutzgut Landschaft beinhaltet neben dem Landschaftshaushalt die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft – das Landschaftsbild. Der Begriff des Landschaftsbildes umfasst zum einen die ästhetischen Funktionen von Natur und Landschaft, zum anderen die Erholungsfunktionen. Die Erlebnisqualität eines Erholungsraums setzt sich nicht nur aus landschaftsprägenden bzw. –gliedernden Einzelementen zusammen, sondern wird entscheidend durch die Gesamtheit des Erscheinungsbildes bestimmt. Für den Erholungssuchenden sind neben den erkennbaren landschaftsbildprägenden Strukturen und der Erholungsinfrastruktur auch die außeroptischen Wahrnehmungen (Gerüche, Lärm) und das subjektive Empfinden und Erleben einer Landschaft von Bedeutung (z.B. Gefühl der Naturnähe, Unverwechselbarkeit der Landschaft, besondere Sinneseindrücke z.B. von Wassergeräuschen, Baumblüte etc.).

Erholung und Landschaftsbild sind inhaltlich schwer zu trennen, daher werden Erholungsaspekte teilweise auch beim Umweltbelang Mensch abgehandelt.

### Bestand / Bewertung

Das Landschaftsbild ist überwiegend geprägt durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit einem geringem Anteil an Strukturen. Die im Westen und Süden angrenzenden Waldflächen sind landschaftsbildprägend, es bestehen zahlreiche Sichtbeziehungen und Ausblicke, nach Osten sind Aussiedlerhöfe vorhanden.

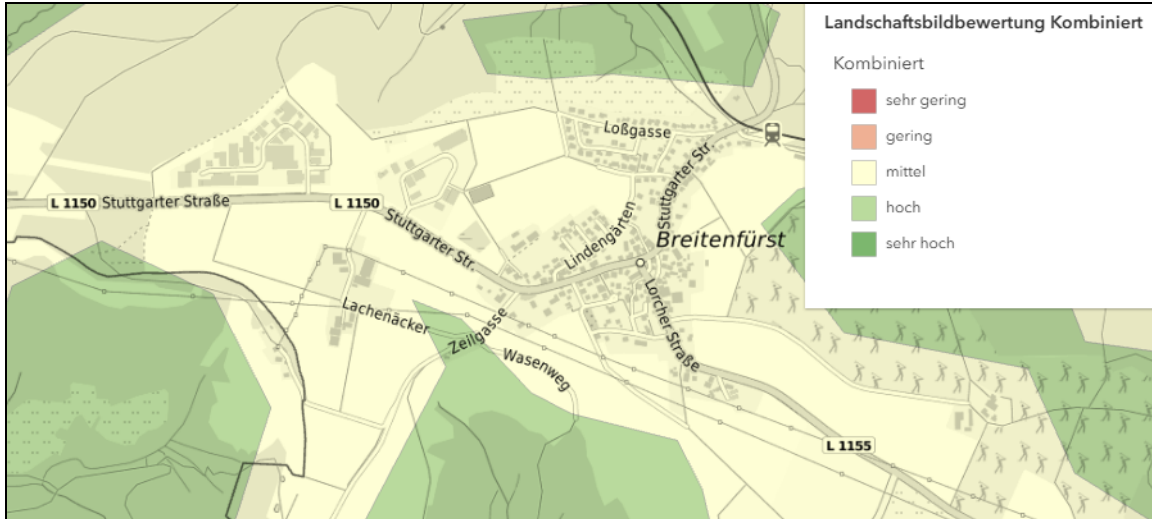


Abbildung 16: Landschaftsbildbewertung im Planungsraum (Quelle: Landschaftsrahmenplan Verband Region Stuttgart).

### 4.8 UMWELTBELANG KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Es bestehen keine Erkenntnisse, dass sich innerhalb des Plangebietes Bodendenkmale befinden oder außerhalb des Planungsgebietes beeinträchtigt werden. Im Landschaftsrahmenplan wurden für den Bereich Breitenfürst Kulturdenkmäler erfasst, die jedoch das Plangebiet nicht tangieren.

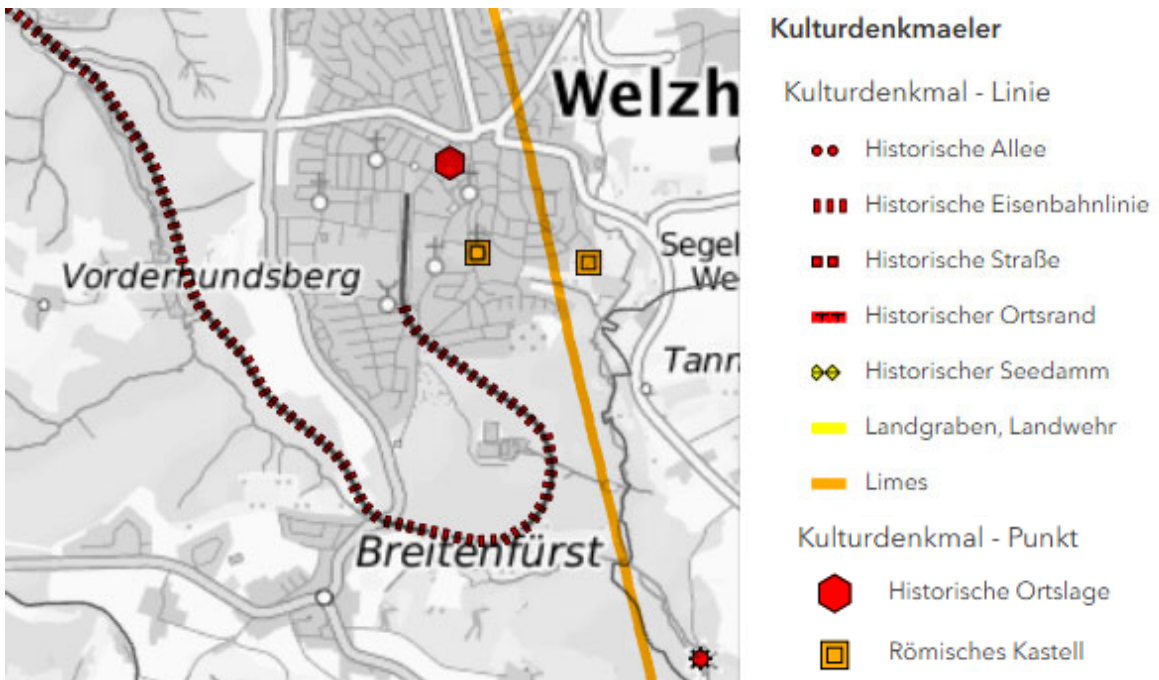


Abbildung 17: Kulturdenkmäler im Planungsraum (Quelle: Landschaftsrahmenplan Verband Region Stuttgart).

#### **4.9 UMWELTBELANG STÖR- UND UNFALLRISIKO**

Informationen zu Störfallbetrieben, welche Auswirkungen auf die Planung haben könnten, liegen nicht vor.

#### **4.10 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN UMWELTBELANGEN**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Umweltbelange, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsweise zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu beispielsweise auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Dadurch erhöht sich wiederum der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Auf diese Wechselwirkungen wurde bei den einzelnen Schutzgütern im Einzelnen eingegangen.

### **5 AUSWIRKUNGSPROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

#### **5.1 UMWELTBELANG MENSCH / MENSCHLICHE GESUNDHEIT / BEVÖLKERUNG**

Der im Rahmen der Teiländerung betrachtete Standort „Reizenwiesen-Süd“ basiert auf dem Ergebnis der Alternativenprüfung, demzufolge die Aufnahme der Bereiche Lachenäcker Nord (heutige Gewerbegebiete Reizenwiesen/Lachenäcker und Schwabäcker) und Lachenäcker Süd (geplanter Standort Reizenwiesen Süd) als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in den Regionalplan Stuttgart war. Die bislang nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesene Teilfläche südlich der L 1150 ist damit Teil des regionalen bedeutsamen Gewerbeschwerpunkts.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wird der im Regionalplan definierte Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen mit einem Regionalen Grünzug räumlich überlagert. In diesem Bereich grenzen die südlich und westlich gelegenen Waldflächen an, die derzeit jedoch ohne vorgelagerten Waldmantel direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch zu den Waldrändern am West- und Südrand ein gesetzlicher Waldabstand von 30m berücksichtigt, so dass sich die Betroffenheit des Regionalen Grünzugs reduziert. Mit dem geplanten Aufbau eines gestuften Waldmantels als Kompensationsmaßnahme soll ein ansprechend gestalteter Übergang von Wald zu Offenland geschaffen werden, eine Reduzierung der Sturmwurfgefährdung sowie eine Aufwertung für den Umweltbelang Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt berücksichtigt werden.

Durch die Umsetzung der geplanten Erweiterungsfläche mit einem Gesamtumfang von ca. 11,5 ha kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme und bedeutenden Flächenversiegelung von bisherigen Freiflächen und dem Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen für die agrarische Produktion. Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine hohe Bedeutung. Hinzu kommt, dass sich im Plangebiet größere zusammenhängende landwirtschaftliche Schläge befinden und aufgrund der guten Erschließungsstruktur sowie der ebenen Lage die Flächen sehr gut bewirtschaftbar sind. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff einzustufen.

Die Flächeninanspruchnahme mit einem geplanten hohen Versiegelungsgrad bedingt einen Verlust an Flächen mit klimatisch ausgleichenden Funktionen und kann mit negativen Auswirkungen auf Wohlbefinden und Gesundheit verbunden sein.

Mit der Erschließung zusätzlicher Siedlungsflächen sind eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastungen verbunden.

Die Siedlungsflächenerweiterung reduziert den Freiflächenanteil mit Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitfunktion. Mittlere bis hohe Auswirkungen ergeben sich aufgrund der Einstufung im Landschaftsrahmenplan als gering lärmbelasteten Bereich und Anteil an erholungswirksamen Strukturen.

Mit der Zunahme der Flächenversiegelung und der Reduzierung natürlicher Retentionsflächen ergeben sich auch eine Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie ggf. eine steigende Gefährdung durch Extremwetterereignisse mit der Folge von potenziell steigenden Hochwasser- und Starkregenereignissen.

## **5.2 UMWELTBELANG TIERE, PFLANZEN UND IHRE BIOLOGISCHE VIELFALT**

Im Rahmen der Gewerbeflächenerweiterung ergeben sich negative Umweltauswirkungen durch die Flächeninanspruchnahme und Umnutzung vor allem durch den Verlust an Lebensraum von Tieren und als Standort für die Vegetation sowie durch die Zerschneidung, Verkleinerung oder auch Verinselung von Lebensräumen. Eine Veränderung oder Beeinträchtigung angrenzender Bereiche kann durch die benachbarte Bebauung (Beunruhigung, Licht, Lärm, Trittbelastung) ausgelöst werden.

Die Flächeninanspruchnahme ist nachhaltig und weitgehend irreversibel, der Verlust ist als erheblich-nachhaltige und kompensationspflichtige Umweltauswirkung einzustufen.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wird der 500m Suchraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte räumlich überlagert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch zu den Waldrändern am West- und Südrand ein gesetzlicher Waldabstand

von 30m berücksichtigt, der auch genutzt wird, um durch den Aufbau eines gestuften Waldmantels eine Aufwertung in diesem Bereich zu schaffen.

Für das Plangebiet wird derzeit noch eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsstand nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

### **5.3 UMWELTBELANG BODEN**

Die Realisierung von Siedlungserweiterungen bewirkt grundsätzlich einen Verlust oder starke Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie der Nutzungsfunktion. In der Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen als mittel bis hoch ergibt sich eine entsprechende Bedeutung für die Nutzungsfunktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche. Vor diesem Hintergrund ist der Verlust von Boden durch die geplante Flächeninanspruchnahme deshalb als erheblich-nachhaltig zu bewerten.

Weitere baubedingte Konflikte wie Bodenabtrag / Abgrabungen, Bodenverdichtung / Veränderung der Bodenstruktur oder Schadstoffeintrag bzw. -akkumulation bedingen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

### **5.4 UMWELTBELANG WASSER**

Die Verringerung der Grundwasserneubildung sind als negative Umweltauswirkungen auf die Funktion als Trink- und Brauchwasser zu bewerten. Das Risiko gegenüber qualitativen und quantitativen Grundwasserveränderungen ist aufgrund des überwiegend mittleren bis hohen Schutzpotenzials als eher gering einzustufen.

Die Flächenversiegelung bewirkt eine Zunahme des Oberflächenabflusses, wobei eine Erheblichkeit der negativen Auswirkungen durch Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden kann.

### **5.5 UMWELTBELANG KLIMA / LUFT**

Die Flächeninanspruchnahme durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung im Rahmen der Gewerbeflächenerweiterung verursacht Veränderungen / Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch einen Verlust an Kaltluft- und ggf. Frischluftproduktionsflächen, die vor allem bei Freiland-Klimatopen von besonderer Bedeutung sind.

Auf den neu erschlossenen und bislang der Kaltluftproduktion dienenden Flächen kann es je nach Nutzungsintensität zu lokalen Klimaveränderungen durch Versiegelung und Überbauung der Flächen kommen.

Mit der Erschließung zusätzlicher Siedlungsflächen sind eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastungen verbunden.

Die negativen Umweltauswirkungen können durch die Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen reduziert werden.

## **5.6 UMWELTBELANG LANDSCHAFT**

Mit der Umsetzung der geplanten Flächenausweisung gehen Veränderungen des Landschafts- und Ortsbilds einher. Die Beseitigung landschaftsbildprägender Strukturen, der Verlust bzw. die Einschränkung von Blickbeziehungen und Aussichtslagen, Veränderungen der Oberflächengestalt und visuelle Störungen sind potenzielle Auswirkungen.

## **5.7 UMWELTBELANG KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Der Verlust an hochwertigen Böden und landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist als erhebliche negative Umweltauswirkung zu bewerten. Die Verkleinerung bisher großflächiger zusammenhängender Bewirtschaftungsflächen, die Verringerung der Abstandsfelder zu landwirtschaftlichen Betrieben und Flächenverluste an Bewirtschaftungsflächen für landwirtschaftliche Betriebe sind von Bedeutung.

Darüber hinaus ergibt sich keine Betroffenheit von denkmalgeschützten Kulturgütern, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

## **5.8 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)**

Ohne die geplante Umnutzung würde das Plangebiet weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Flächen würden weiterhin ihre ursprüngliche Funktion für die Umweltbelange Wasser, Boden, Klima / Luft, Landschaft, Mensch / menschliche Gesundheit, Biotop- und Artenschutz sowie ihre Funktion als Naherholungsfläche erfüllen.

## **6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **6.1 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Mit der Planung sind die bereits dargestellten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante bauleitplanerische Entwicklungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu verringern und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Nachfolgend werden ergänzend fachlich begründete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen umweltbelangbezogen dargestellt, die im Zuge der Planrealisierung (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigung) zur Fest- bzw. Umsetzung empfohlen werden.

Umweltbelang	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung eines hohen Grünflächenanteils / Dachbegrünung</li> <li>▪ Berücksichtigung gestalterisch hochwertiger Ein- und Durchgrünung</li> <li>▪ Berücksichtigung und gestalterische Aufwertung von Wegebeziehungen / Freiraumverbindungen / Erreichbarkeit von Erholungsräumen</li> </ul>
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erstellung eines artenschutzfachlicher Gutachtens</li> <li>▪ Gehölzrodung nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.</li> <li>▪ Weitestgehende Erhaltung hochwertiger Biotop- und Lebensraumtypen einschl. Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920, einschließlich zu ggf. angrenzenden sensiblen Bereichen</li> <li>▪ Einhaltung von Mindestabständen zu angrenzenden Grünstrukturen</li> </ul>
<b>Boden / Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenmanagement</li> <li>▪ Unbefestigte Flächen sind in möglichst geringem Umfang in Anspruch zu nehmen - Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Möglichkeit auf versiegelten Flächen einzuplanen</li> <li>▪ Reduzierung von Abgrabungen, Aufschüttungen auf ein unabdingbares Maß (z.B. Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zur Niederschlagswasserretention</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung eines hohen Grünflächenanteils / Dachbegrünung</li> <li>▪ Berücksichtigung gestalterisch hochwertiger Ein- und Durchgrünung</li> <li>▪ Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung von orts- und landschaftsbildprägenden Strukturen</li> <li>▪ Berücksichtigung einer landschafts- und ortsbildwirksamen Ein- und Durchgrünung</li> <li>▪ Gestalterische Aufwertung von wichtigen Wegeverbindungen und Grünflächen mit Aufenthaltsqualität</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Frühzeitige Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde in die Planungen bei vorhandenen Denkmälern nach DSchG</li> </ul>

<b>Umweltbelang- übergreifend</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Minimierung des Versiegelungsgrads durch Beschränkung der Versiegelung von Freiflächen auf das unabdingbare Maß</li><li>▪ Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen</li><li>▪ Dachbegrünung</li></ul>
---------------------------------------	--

## 6.2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Für die Realisierung des Gewerbegebietes werden aufgrund vorhandener erheblich-nachhaltigen Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Hierzu erfolgen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Reizenwiesen-Süd“ als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs.1 Nr. 25a in Verbindung § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB (Pflanzgebote).

Darüber hinaus werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Reizenwiesen-Süd“ erarbeitet.

## 7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 7.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde auf folgende Fachdaten zurückgegriffen, die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt wurden:

- ◆ Verband Region Stuttgart (2009): Regionalplan Region Stuttgart. - Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009. [www.region-stuttgart.org](http://www.region-stuttgart.org).
- ◆ Verband Region Stuttgart (2008): Klimaatlas Region Stuttgart.
- ◆ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Daten des Daten- und Kartendienstes zu § 33 - Biotopen, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern, FFH-Mähwiesen, NATURA 2000-Gebieten des Landkreises Ostalbkreis.
- ◆ Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Daten des LGRB-Kartenviewers.
- ◆ Wasser- und Bodentatlas Baden-Württemberg
- ◆ Geowissenschaftliche Übersichtskarte Baden-Württemberg
- ◆ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): „Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (ÖKVO).“



- ◆ Leitfaden für Planungen und Gestattungen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW – Heft 23.
- ◆ Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“. LUBW (2013).
- ◆ Netzwerk für Planung und Kommunikation Bürogemeinschaft Sippel I Buff: Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach im Bereich Reizenwiesen-Süd in der Stadt Welzheim (2024).

Ansonsten sind keine Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

## 7.2 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Frage nach möglichen Standorten für eine weitere gewerbliche Entwicklung stellt sich aus Sicht der Stadt Welzheim nur noch in einer sehr eingeschränkten Form, da im Zuge des Aufstellungsverfahrens des rechtsgültigen Flächennutzungsplans bereits Alternativstandorte geprüft und sachgerecht untereinander abgewogen wurden mit dem Ergebnis einer Konzentration der gewerblichen Entwicklung an den Standorten Lachenäcker / Schwabäcker und der daraus resultierenden Ausweisung dieser beiden mittlerweile entwickelten Flächen.

So wurde im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans nach einer Vorfilterung von möglichen Standorten anhand festgelegter Kriterien eine vergleichende Betrachtung der Alternativstandorte vorgenommen:

- Am Limes (nördlich der Ortslage der Stadt Welzheim)
- Standort Breitenfürst – Ost
- Standort Lachenäcker Nord (heutige Gewerbegebiete Reizenwiesen/Lachenäcker und Schwabäcker) und Süd (geplanter Standort Reizenwiesen Süd)

Im Ergebnis der Alternativenprüfung wurde der Standort Am Limes vorrangig aufgrund des Kontextes zum Bodendenkmal des Limes und der daraus resultierenden schwierigen Flächenzuschnitte für eine zusammenhängende gewerbliche Entwicklung ausgeschieden. Hinzu kamen Konflikte mit dem Landschaftsschutz (LSG) und dem Denkmalschutz, mit der Geologie und der Problematik von immissionsschutzrechtlichen Gemengelagen zu angrenzenden Siedlungslagen.

Am Standort Breitenfürst Ost lagen die wesentlichen Kriterien gegenüber einer gewerblichen Entwicklung in der anspruchsvolleren Topografie und der hochwertigeren naturräumlichen Ausgangssituation sowie ebenfalls der Schutzgebietsskulptur des LSG. Der Standort Lachenäcker Nord und Süd hingegen wurde im Zuge der Alternativenprüfung aufgrund der Option einer großflächig möglichen gewerblichen Entwicklung und seiner verkehrsgünstigen Lage an der L 1150 positiv bewertet. Nichtsdestotrotz bestanden damals jedoch auch an diesem Standort entsprechend der Alternativenprüfung Restriktionen durch die Lage im LSG (heute ausgegrenzt), durch vorhandene Biotope und die Lage zu Aussiedlerstandorten.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung wurde der Standort Lachenäcker Nord und Süd für eine weitere gewerbliche Entwicklung empfohlen, hierbei wurde der Hinweis auf eine Entwicklung nach dem tatsächlichen Bedarf und die Empfehlung eines Starts am Standort Lachenäcker Nord gegeben und gleichzeitig auch die Entwicklung des Bereichs südlich der L 1150 (Standort Reizenwiesen) als weitergehende Entwicklungsoption dargestellt.

In der Konsequenz wurden im Flächennutzungsplan die beiden nördlich der L 1150 liegenden Teilflächen Reizenwiesen/Lachenäcker und Schwabäcker als geplante gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Über den Flächennutzungsplan hinaus wurde der aus der Alternativenprüfung hervorgegangene Standort Lachenäcker Nord (heutige Gewerbegebiete Reizenwiesen/Lachenäcker und Schwabäcker) und Lachenäcker Süd (geplanter Standort Reizenwiesen Süd) als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in den Regionalplan Stuttgart aufgenommen, die bislang nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesene Teilfläche südlich der L 1150 ist damit Teil des regionalen bedeutsamen Gewerbeschwerpunkts.

Vor dem Hintergrund

- dass die Alternativenprüfung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans den Standort für eine gewerbliche Entwicklung präferiert und die inhaltlichen Kriterien der Alternativenprüfung auch weiterhin Bestand haben,
- dass es das Ziel des Regionalplans ist, gewerbliche Entwicklungen aus den Räumen oberes Wieslaufftal und den VR Welzheim an dem regional bedeutsamen Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu bündeln
- und vor dem Hintergrund, dass mit der gewerblichen Entwicklung an den Standorten Reizenwiesen/Lachenäcker und Schwabäcker bereits gewerbliche Vorprägungen vollzogen wurden

wird der Standort Reizenwiesen Süd auch weiterhin als der im Vergleich zu den Alternativen sinnvolle und geeignete Standort für eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Stadt Welzheim angesehen.

### **7.3 BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELT-ÜBERWACHUNG**

Nach § 4 c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter

unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind geplant:

- ◆ Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden,
- ◆ Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten.
- ◆ Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Kommune erstmalig ein Jahr nach Durchführung der Baumaßnahmen und erneut nach weiteren 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

## **8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Zur Realisierung einer konkreten Anfrage eines Welzheimer Bestandsbetriebes nach einem größeren Standort sind die Aufstellung des Bebauungsplans „Reizenwiesen-Süd“ sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplans am Standort Reizenwiesen erforderlich. Die geplante Weiterentwicklung des Betriebes, kann über die sehr eingeschränkten gewerblichen Flächenreserven der Stadt Welzheim nicht gedeckt werden. Daher soll mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans eine langfristige gewerbliche Entwicklungsperspektive geschaffen werden.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans, welcher jedoch nur einen ersten Bauabschnitt der Gesamtentwicklung beinhaltet und bezieht sich auf Fläche des Plangebiets „Reizenwiesen-Süd“ im Westen des Welzheimer Stadtteils Breitenfürst.

Im Regionalplan Stuttgart ist der Standort Welzheim-Breitenfürst / „Lachenäcker“ [G] (33) als gemeinsamer Schwerpunkt für die Räume Oberes Wieslauftal und den VR Welzheim dargestellt.

Der ca. 11,5 ha umfassende Geltungsbereich der FNP-Teiländerung umfasst im Norden einen ca. 30 m breiten Streifen entlang der Stuttgarter Straße (L1150). Im Osten verläuft die Grenze westlich des landwirtschaftlichen Betriebs auf Flurstück 695/3. Im Südosten beinhaltet der Geltungsbereich den Feldweg 687/1 und reicht im Süden und Westen bis an den Waldrand. Der Bereich beinhaltet im Süden den nordwestlichsten Teil des weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 687, auf dem in östlicher Richtung ein Aussiedlerhof liegt sowie das ackerbaulich genutzte Flurstück 689. Im Osten bildet der außerhalb des Gebiets liegende Feldweg 986/1 die Plangebietsgrenze.

Nach BNatSchG bzw. NatSchG BW geschützte Gebiete wie Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese sowie Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets wurde im Rahmen der Waldbiotopkartierung der der Biotop Nr. 271231193017 „Liashangkante Gewann Bausche W Eibenhof“ erfasst. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald“.

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Breitenfürst, Teilort der Stadt Welzheim, und wird weitgehend landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünlandfläche genutzt und ist somit von Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche. Nach Norden grenzt das Gewerbegebiet „Lachenacker-Nord“ an. Westlich und südlich schließen Waldflächen an.

Im Rahmen des Landschaftsrahmenplans wurde zur Darstellung der Erholungsqualität die Biotopausstattung des Freiraums ermittelt und mit der vorherrschenden Lärmbelastung kombiniert. Das Plangebiet wird als ruhigen Bereich mit vorhandenen erholungswirksamen Strukturen bewertet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine Biotoptypenkartierung erarbeitet, insgesamt ergibt sich mit ca. 9,9 Ökopunkten / m<sup>2</sup> für das Plangebiet eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Nach Westen setzen sich bis zum Wald landwirtschaftlich genutzte Flächen fort, nach Süden schließt ebenfalls Wald an, wobei eine Teilfläche als Waldbiotop erfasst ist (s. Kap. 3.1).

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich der geologischen Einheit Lösslehm (Lol) – geprägt durch Schluff, teils feinsandig, teils tonig, kalkfrei bis kalkarm, gelbbraun, häufig mit Lösskindl und meist durch kryogene Umlagerungsvorgänge überprägt und mit Material des Liegenden vermischt (Übergänge zu Frostbodenbildungen). Der überwiegende Bodentyp im Plangebiet wird als mäßig tief und tief entwickelte Pseudogley-Parabraunerde und pseudovergleyte Parabraunerde (m24) eingestuft und als tiefgründig beschrieben. Ausgangsmaterial sind Lösslehm und lösslehmreiche Fließerden (Decküber Mittellage). Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als mittel -hoch eingestuft. Hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf haben die unbeeinflussten Böden eine mittlere Bedeutung. Die Fähigkeit, den tieferen Untergrund gegenüber Schadstoffen zu schützen, ist bei den vorhandenen Böden hoch.

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Lösssediment“, die durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten charakterisiert ist. Der Schutz des Grundwassers (GW) kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberen grundwasserführenden hydrogeologischen Einheit sowie der mittleren bis hohen Filter- und Puffereigenschaften (s. Umweltbelang Boden) der Böden als gut eingestuft werden.

Die in weitläufig vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Acker – und Grünlandflächen des Planungsgebiets können als Freiland-Klimatop mit ungestörtem stark

ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte eingestuft werden und sind als Kalt- und Frischluftproduktionsflächen von Bedeutung. Die Stuttgarter Straße stellt eine entsprechende Vorbelastung dar. Das Plangebiet wird größtenteils als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen eingestuft.

Das Landschaftsbild ist überwiegend geprägt durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit einem geringem Anteil an Strukturen. Die im Westen und Süden angrenzenden Waldflächen sind landschaftsbildprägend, es bestehen zahlreiche Sichtbeziehungen und Ausblicke, nach Osten sind Aussiedlerhöfe vorhanden.

#### Auswirkungsprognose

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wird der im Regionalplan definierte Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen mit einem Regionalen Grünzug räumlich überlagert. In diesem Bereich grenzen die südlich und westlich gelegenen Waldflächen an, die derzeit jedoch ohne vorgelagerten Waldmantel direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch zu den Waldrändern am West- und Südrand ein gesetzlicher Waldabstand von 30m berücksichtigt, so dass sich die Betroffenheit des Regionalen Grünzugs reduziert. Mit dem geplanten Aufbau eines gestuften Waldmantels als Kompensationsmaßnahme soll ein ansprechend gestalteter Übergang von Wald zu Offenland geschaffen werden, eine Reduzierung der Sturmwurfgefährdung sowie eine Aufwertung für den Umweltbelang Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt berücksichtigt werden.

Durch die Umsetzung der geplanten Erweiterungsfläche mit einem Gesamtumfang von ca. 11,5 ha kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme und bedeutenden Flächenversiegelung von bisherigen Freiflächen und dem Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen für die agrarische Produktion. Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine hohe Bedeutung. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff einzustufen.

Die Flächeninanspruchnahme mit einem geplanten hohen Versiegelungsgrad bedingt einen Verlust an Flächen mit klimatisch ausgleichenden Funktionen und kann mit negativen Auswirkungen auf Wohlbefinden und Gesundheit verbunden sein.

Mit der Erschließung zusätzlicher Siedlungsflächen sind eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastungen verbunden.

Mit der Zunahme der Flächenversiegelung und der Reduzierung natürlicher Retentionsflächen ergeben sich auch eine Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie ggf. eine steigende Gefährdung durch Extremwetterereignisse mit der Folge von potenziell steigenden Hochwasser- und Starkregenereignissen.

Im Rahmen der Gewerbeflächenerweiterung ergeben sich negative Umweltauswirkungen durch die Flächeninanspruchnahme und Umnutzung vor allem durch den Verlust an Lebensraum von Tieren und als Standort für die Vegetation sowie durch die Zerschneidung, Verkleinerung oder auch Verinselung von Lebensräumen.

Für das Plangebiet wird derzeit noch eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsstand nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

Die Realisierung von Siedlungserweiterungen bewirkt grundsätzlich einen Verlust oder starke Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie der Nutzungsfunktion. Weitere baubedingte Konflikte wie Bodenabtrag / Abgrabungen, Bodenverdichtung / Veränderung der Bodenstruktur oder Schadstoffeintrag bzw. -akkumulation bedingen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Mit der Umsetzung der geplanten Flächenausweisung gehen Veränderungen des Landschafts- und Ortsbilds einher. Die Beseitigung landschaftsbildprägender Strukturen, der Verlust bzw. die Einschränkung von Blickbeziehungen und Aussichtslagen, Veränderungen der Oberflächengestalt und visuelle Störungen sind potenzielle Auswirkungen.

In Kap. 6.1 werden fachlich begründete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen umweltbelangbezogen dargestellt, die im Zuge der Planrealisierung (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigung) zur Fest- bzw. Umsetzung empfohlen werden.

Für die Realisierung des Gewerbegebietes werden aufgrund vorhandener erheblich-nachhaltigen Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Hierzu erfolgen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Reizenwiesen-Süd“ als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs.1 Nr. 25a in Verbindung § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB (Pflanzgebote).

Darüber hinaus werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Reizenwiesen-Süd“ erarbeitet.

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO  
MÄNDLE 

---

Ines Mändle, Dipl.-Ing.(FH) Landespflege,  
Freie Garten- und Landschaftsarchitektin  
Kommunale Umweltplanerin (TU Karlsruhe)  
Rosenstraße 47, 72631 Aichtal, Tel. 07127/960 232