



**Umweltbericht zum FNP-Änderungsverfahren  
Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ auf  
Gemarkung der Stadt Weilheim an der Teck**

Auftraggeber:

Stadt Weilheim an der Teck  
Marktplatz 6  
73235 Weilheim

---

Erstellt von:

Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH  
Gerhard-Koch-Straße 2  
73760 Ostfildern  
Tel. 0711 32732-113  
Fax. 0711 32732-127  
[info@flaechenagentur-bw.de](mailto:info@flaechenagentur-bw.de)

---

Bearbeitung:

Elke Leitner (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung)  
Marcus Haas (Bachelor of Engineering Landschaftsplanung)  
Dr. Martin Maier (Dipl. Landschaftsökologe)

Ostfildern, April 2018

# Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Plans/ Programms .....	1
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung .....	1
1.2	Untersuchungsgebiet .....	2
1.3	Untersuchungsumfang .....	2
2	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachpläne .....	4
2.1	Darstellung vorhandener Schutzgebiete und geschützter Biotope .....	4
2.2	Regionalplanung .....	5
2.2.1	Regionalplan .....	5
2.3	Landschaftsplan .....	6
2.4	Biotopverbund .....	6
3	Derzeitiger Umweltzustand, Vorbelastung, Umweltzustand bei Nichtdurchführung des Planes .....	8
3.1	Derzeitiger Umweltzustand .....	8
3.1.1	Biotopstrukturen / Artenschutz / Biologische Vielfalt .....	8
3.1.2	Boden .....	10
3.1.3	Wasser .....	12
3.1.4	Klima / Luft .....	13
3.1.5	Landschaftsbild .....	14
3.1.6	Menschen .....	16
3.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
3.2	Umweltzustand bei Nichtdurchführung des Plans/ Programms (Nullfall-Prognose) .....	18
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18
4.1	Kurzdarstellung zur Auswahl der in die Prüfung einbezogenen Alternativen .....	18
4.2	Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren .....	18
4.3	Vergleichende Darstellung der Teilflächen .....	20
4.4	Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange gemäß § 1, Abs. 6 Nr. 7a, c, d und § 1a BauGB .....	21
4.5	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....	33
4.6	Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1 BauGB) .....	33
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....	34
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	34
5.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) .....	35
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich .....	35
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	36
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
8	Literaturverzeichnis .....	38
9	Anhang: Plan 1 Biotopstrukturkartierung .....	39

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet Umweltbericht und saP FNP-Änderungsverfahren .....	2
Abbildung 2: Darstellung Schutzgebiete und geschützte Biotope .....	4
Abbildung 3: Lage Regionaler Grünzug und geplantes Gewerbegebiet (Abb. Stadt Weilheim) .....	6
Abbildung 4: Biotopverbund .....	7
Abbildung 5: artenreiche Fettwiesen südlich des Pferdehofs .....	8
Abbildung 6: Die Bodentypen des Untersuchungsgebietes .....	10
Abbildung 7: Bewertung der Bodenfunktionen .....	12
Abbildung 8: Auszug aus dem Klimaatlas Verband Region Stuttgart .....	13
Abbildung 9: frische Fettwiesen mit dem Ortsrand von Weilheim und der Limburg im Hintergrund	15
Abbildung 10: Acker- und Baumschulnutzung mit Gewerbegebiet östlich angrenzend .....	15
Abbildung 11: kartiertes Areal archäologische Relikte .....	17

# 1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Plans/ Programms

## 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Weilheim an der Teck hat am 15.11.2016 den Beschluss zur Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Bereich nördlich der L 1200 und westlich der L 1214 im Gewann „Rosenloh“ gefasst. Im Februar 2016 wurde an alle ortsansässigen Betriebe ein Fragebogen verschickt. 25 Firmen meldeten einen Flächenbedarf an<sup>1</sup>. In einer zweiten Stufe sollte der Flächenbedarf konkretisiert werden. Sechs Firmen konkretisierten ihren Bedarf und nannten eine erforderliche Gesamtfläche von etwa netto sieben Hektar.

Zur Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen soll der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim (Flächennutzungsplan Stadt Weilheim an der Teck 1990-2000, fortgeschrieben im März 1992) geändert werden (19. FNP-Änderung). Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der geplante Neuverlauf der Landesstraße L1200 ist im aktuellen Flächennutzungsplan im Gewann „Rosenloh“ dargestellt.

Die Gesamtfläche der 19. FNP-Änderung umfasst eine Größe von ca. 27 ha. Im Rahmen der sogenannten „Frühzeitigen Beteiligung“ wird die gesamte Fläche als Änderungsbereich markiert. Im weiteren Verfahren soll dann anhand der Grundstücksverfügbarkeit, der konkreten räumlichen Erforderlichkeit von Erweiterungsflächen sowie der Erkenntnisse aus den Umweltuntersuchungen der erste Realisierungsabschnitt herausgearbeitet werden<sup>2</sup>. Bei den durch die FNP-Änderung betroffenen Flächen handelt es sich zum größten Teil um landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet wird Richtung Norden durch einen regionalen Grünzug und die geplante Teilumgehung L 1200, im Osten durch die K 1214 und die Straße „am Wasserrain“, im Süden durch vorhandene Bebauung und die L 1200 (Bestand) sowie im Westen durch den Kreisverkehr „Holzmadener Straße“ begrenzt. Die zur Ausweisung vorgeschlagenen Flächen sollen als Gewerbefläche dargestellt werden.

---

<sup>1</sup> 19. FNP-Änderung „Rosenloh“, Gemarkung Weilheim an der Teck, 18.05.2017

<sup>2</sup> 19. FNP-Änderung „Rosenloh“, Gemarkung Weilheim an der Teck, 18.05.2017

## 1.2 Untersuchungsgebiet

Für das Untersuchungsgebiet des Umweltberichtes wurde zu den oben beschriebenen 27 ha Gewerbeflächen des FNP-Änderungsverfahrens zusätzlich ein 100 m breiter Puffer zur freien Landschaft hinzugefügt, so dass das Untersuchungsgebiet für den Umweltbericht insgesamt eine Größe von ca. 46 ha umfasst (vgl. Abb. 1).

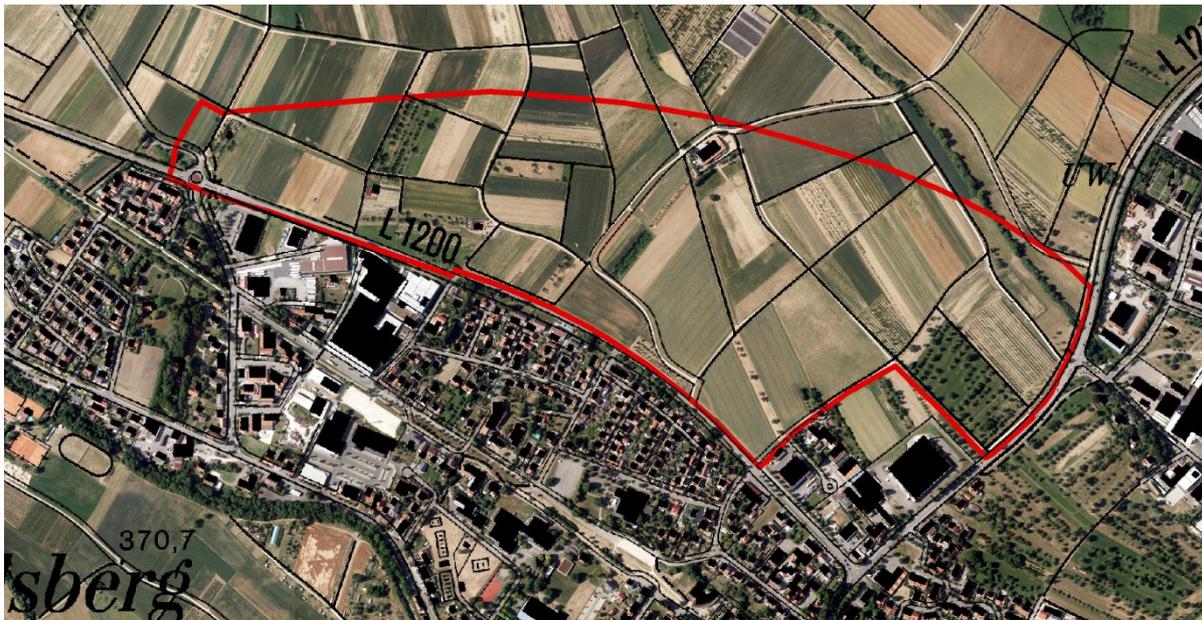


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet Umweltbericht und saP FNP-Änderungsverfahren

Untersucht werden die Auswirkungen auf sechs verschiedene Flächenabgrenzungen innerhalb der Gesamtfläche, welche Flächenausdehnungen zwischen 16.427 m<sup>2</sup> bis 87.012 m<sup>2</sup> besitzen (vgl. Plan Nr. 2 und Tabellen Kap. 4.3).

## 1.3 Untersuchungsumfang

Am 19.05.2017 fand die Ortsbegehung zur Kartierung der Biotopstrukturen statt.

Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde das Untersuchungsgebiet im Rahmen der Vogelkartierung während des Frühjahrs bis Sommer 2017 bei fünf Kontrollen begangen (genauere Erläuterungen zur Methodik, vgl. saP<sup>3</sup>). Zur Untersuchung der Artengruppe „Fledermäuse“ wurde das Untersuchungsgebiet am 10.06.2017 tagsüber auf seine Eignung als Lebensraum begutachtet. Speziell wurde hier nach Baumhöhlen und Strukturen gesucht, welche den Tieren als Quartiere dienen könnten. Zusätzlich wurde die

<sup>3</sup> Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Januar 2018

Fledermausfauna im Untersuchungsgebiet anhand von vier Detektorbegehungen (Juni bis August) erfasst.

Die übrigen Umweltbelange wurden auf der Basis vorhandener Daten bewertet. Weitere Fachgutachten lagen beim derzeitigen Verfahrensstand der sog. „Frühzeitigen Beteiligung“ zur geplanten 19. FNP-Änderung noch nicht vor.

## 2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachpläne

### 2.1 Darstellung vorhandener Schutzgebiete und geschützter Biotope

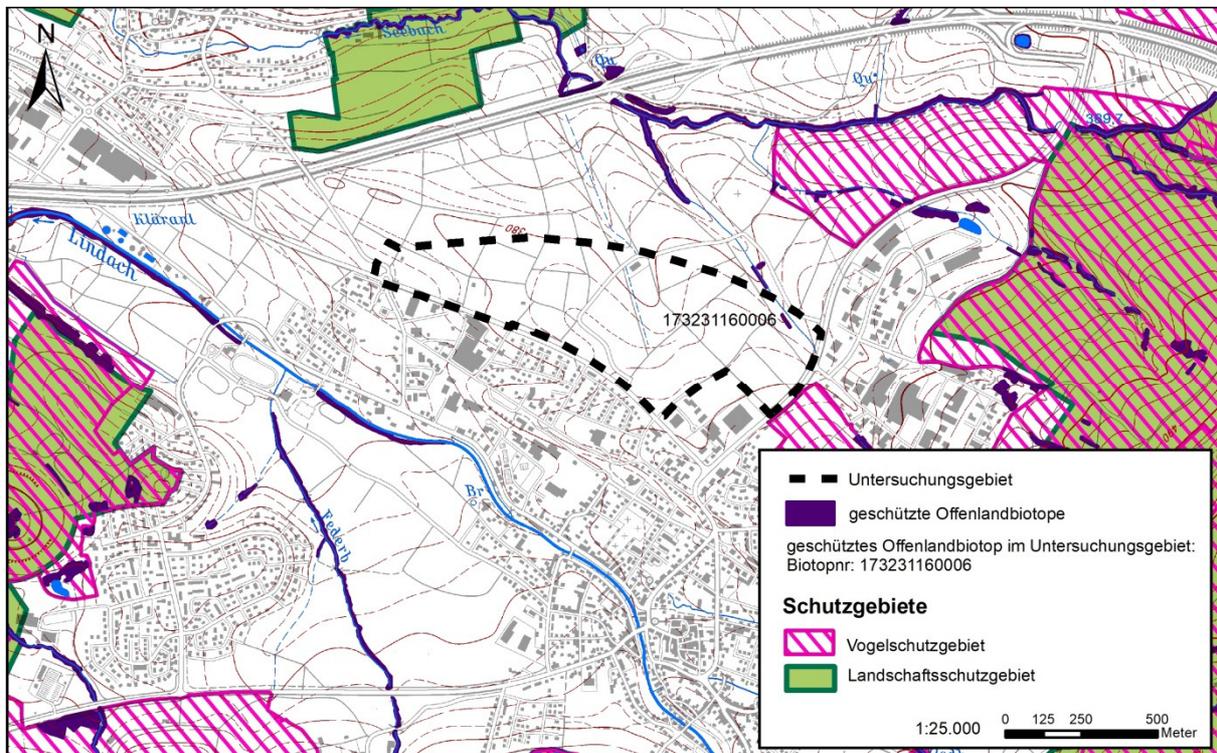


Abbildung 2: Darstellung Schutzgebiete und geschützte Biotope

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes wurde das geschützte Offenland-Biotop „Sumpfschilf-Ried nördlich Weilheim Teck“ (Biotop-Nr. 173231160006) kartiert. Es handelt sich um ein „im Bereich eines Zuflusses zum Seebach in einer leichten Mulde gelegenes, schmales Sumpfschilf-Ried“.

An die Streuobstwiese mit alten Bäumen im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes grenzt (schon außerhalb des Untersuchungsgebietes) das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ an. Im Vogelschutzgebiet wird die „vielfältige kleinteilige Kulturlandschaft mit ausgedehnten Streuobstwiesen und eingestreuten Waldflächen“ geschützt. Folgende Vogelarten sind im Vogelschutzgebiet geschützt:

Columba oenas	Hohltaube
Coturnix coturnix	Wachtel
Dendrocopos medius	Mittelspecht

Dryocopus martius	Schwarzspecht
Falco subbuteo	Baumfalke
Ficedula albicollis	Halsbandschnäpper
Jynx torquilla	Wendehals
Lanius collurio	Neuntöter
Milvus migrans	Schwarzmilan
Milvus milvus	Rotmilan
Pernis apivorus	Wespenbussard
Picus canus	Grauspecht

## 2.2 Regionalplanung

### 2.2.1 Regionalplan

Im Nordosten überschneidet sich das geplante Gewerbegebiet mit dem Regionalen Grünzug 53 (Schlierbach, Hattenhofen, Zell u.A., Aichelberg bis Bad Boll)<sup>4</sup> (vgl. Abb. 3). Die Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhanges. 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.

Die Streuobstwiese im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist als „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ im Regionalplan dargestellt. Durch die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege werden die in der Region Stuttgart besonders bedeutsamen Flächen zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung der biologischen Vielfalt verdeutlicht. Den Vorbehaltsgebieten kommt laut Regionalplan (außerhalb von Grünzügen und Grünzäsuren) bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen eine besondere Bedeutung zu.

---

<sup>4</sup> Verband Region Stuttgart, 22. Juli 2009

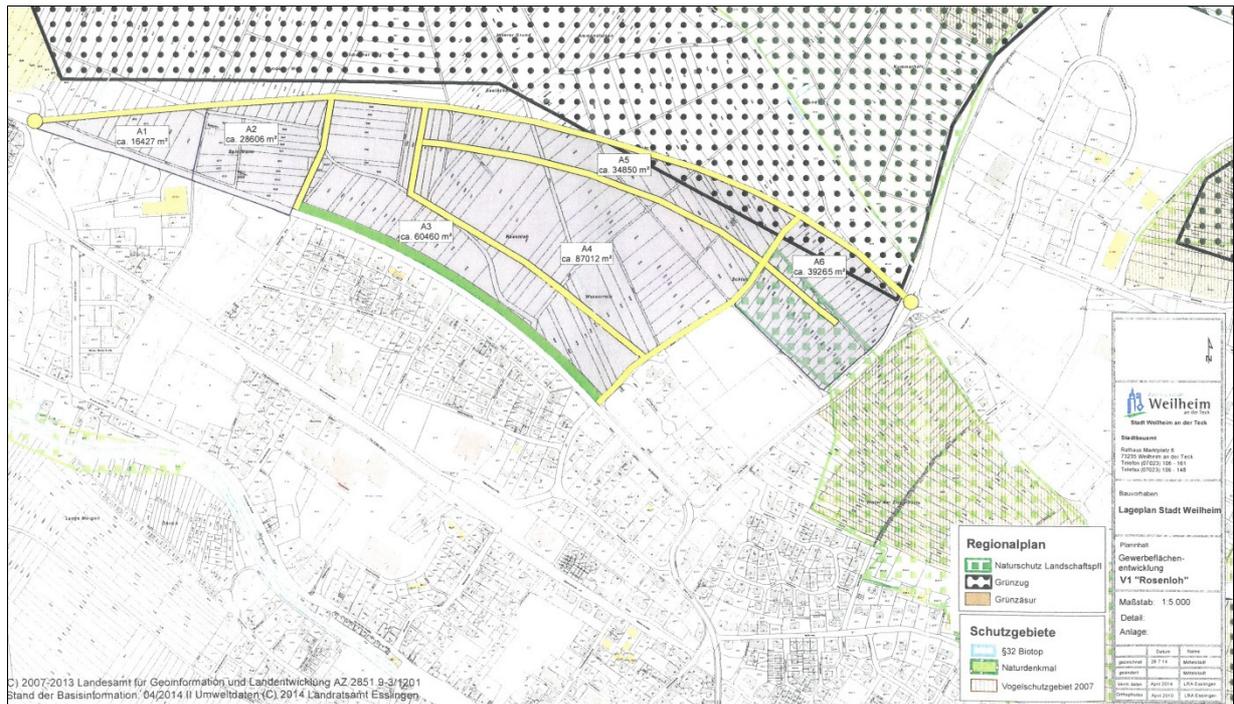


Abbildung 3: Lage Regionaler Grünzug und geplantes Gewerbegebiet (Abb. Stadt Weilheim)

## 2.3 Landschaftsplan

Zum Flächennutzungsplan besteht auch ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1992. Im Landschaftsplan finden sich keine Maßnahmenplanungen / Angaben zum Untersuchungsgebiet des vorliegenden Umweltberichtes. Als einziger Hinweis wird erwähnt, dass „Wassergräben / feuchte Mulden“ bei Planungen im Gebiet zu berücksichtigen sind.

## 2.4 Biotopverbund

Die Streuobstbestände im Untersuchungsgebiet wurden als „Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte ausgewiesen (vgl. Abb. 4). Die einzelnen Streuobst-Kernflächen wurden mit einem Kernraum verbunden. Die Kernflächen und Kernräume sind mit einem 1000 m-Suchraum mit den Kernflächen und Kernräumen nördlich der A8 verbunden. Dabei wurde allerdings die große Barrierewirkung, welche die A8 auf den Biotopverbund hat, nicht dargestellt. Durch die A8 ist von einer sehr eingeschränkten Biotopverbund-Wirkung in diesem Bereich auszugehen.

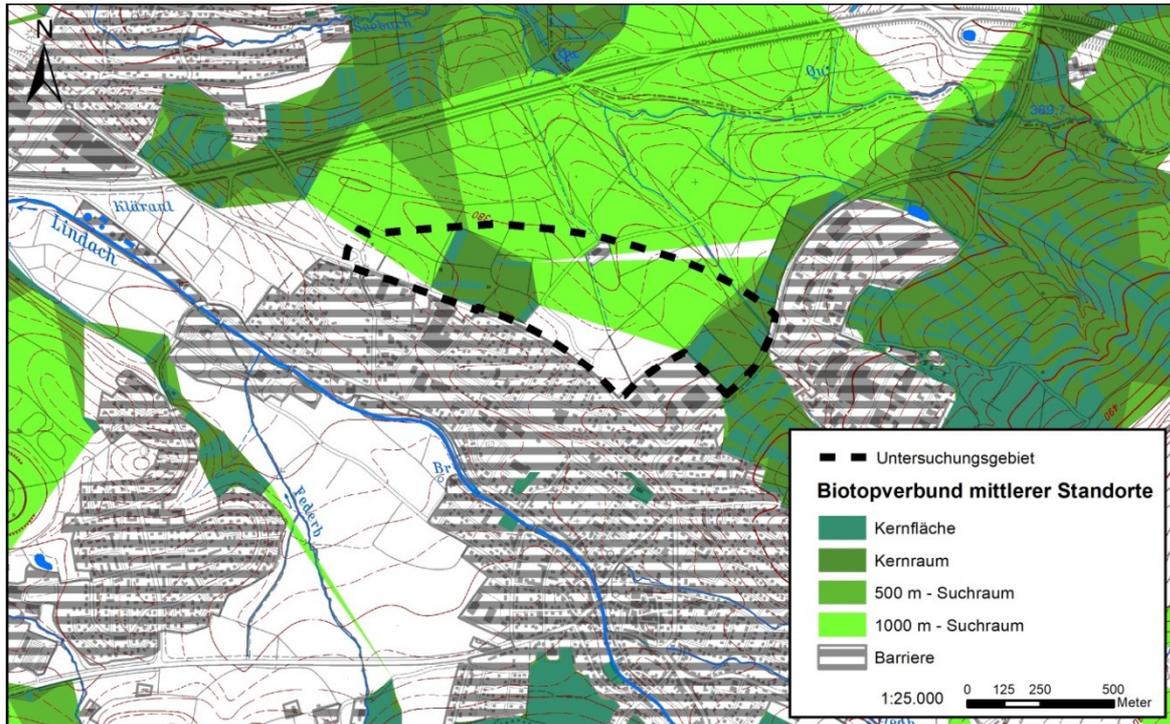


Abbildung 4: Biotopverbund

### 3 Derzeitiger Umweltzustand, Vorbelastung, Umweltzustand bei Nichtdurchführung des Planes

#### 3.1 Derzeitiger Umweltzustand

##### 3.1.1 Biotopstrukturen / Artenschutz / Biologische Vielfalt

###### Biotopstrukturen

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 46 ha. Ca. 63 % der Gesamtfläche wurde in 2017 intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Baumschulflächen genutzt. Auf den Ackerflächen überwog der Getreideanbau. Auf ca. 8 % der Ackerflächen wurde Mais angebaut.

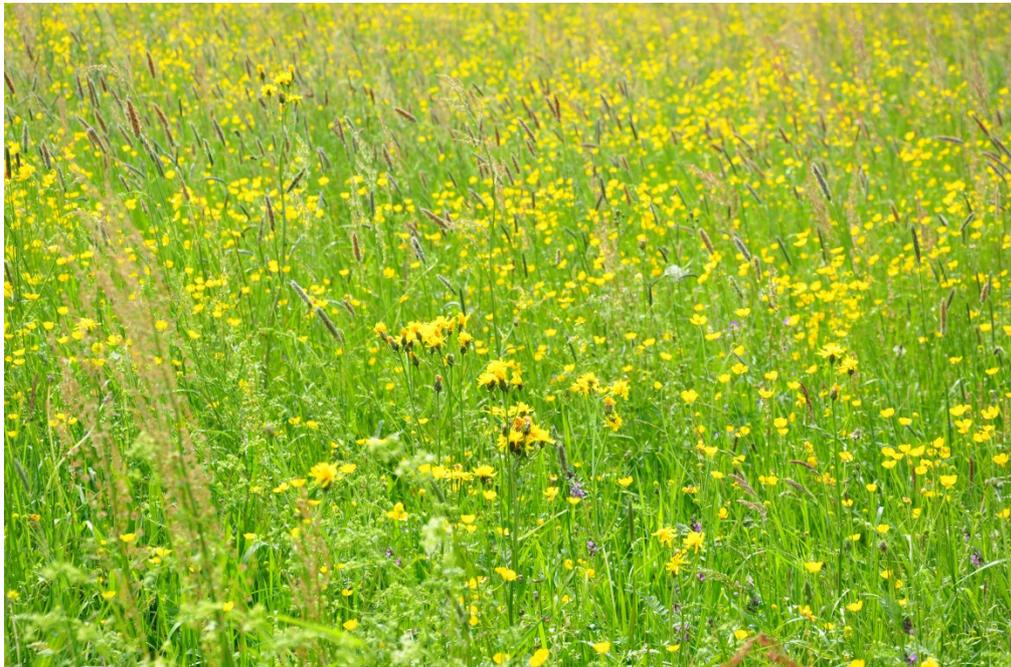


Abbildung 5: artenreiche Fettwiesen südlich des Pferdehofs

Die übrigen Flächen im Untersuchungsgebiet werden, neben wenigen durch einen Pferdehof und einen Stall mit Scheune bebauten Flächen, als Grünlandflächen genutzt, welche teilweise auch mit Obstbäumen bestanden sind. Bei den Grünlandflächen handelt es sich größtenteils um artenreiche „Fettwiesen mittlerer Standorte“, auf welchen auch Frischezeiger wie der Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und die Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis-flos-cuculi*) wachsen. Besonders artenreiche Wiesen finden sich im nordöstlichsten Teil des Untersuchungsgebietes im Auebereich des Fließgewässers. Dort liegt auch ein kleines, nach § 33 NatSchG geschütztes Sumpfschilf-Ried. Im südöstlichsten Bereich des Untersuchungsgebietes wurde ein größerer zusammenhängender Streuobstbestand mit

alten Obstbäumen kartiert. Südlich des Pferdehofs erstrecken sich große, zusammenhängende Grünlandflächen, welche als Pferdeweiden genutzt werden.

Als „Magerwiese mittlerer Standorte“ wurde nur eine mit Obstbäumen bestandene Fläche angrenzend an den nördlichen Ortsrand von Weilheim kartiert.

Das Gebiet ist mit landwirtschaftlichen Wegen durchzogen, wobei die Hauptwege vollständig versiegelt sind, die Nebenwege aber meist als Schotter- oder Graswege genutzt werden.

Eine mittlere bis hohe ökologische Bedeutung besitzen im Untersuchungsgebiet nahezu alle Wiesen (mit Ausnahme der wenigen intensiv genutzten Wiesenflächen). Hoch bedeutend sind die mit Streuobst bestandenen Wiesen, der gewässerbegleitende Baumbestand, der geschützte Seggen-Bestand am Fließgewässer und die Magerwiese. Intensiv genutzte Acker- und Baumschulflächen haben eine geringe Bedeutung hinsichtlich ihrer Biotopfunktion.

### **Artenschutz**

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)<sup>5</sup> verwiesen. Für die saP wurden im Jahr 2017 Erhebungen für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Weitere artenschutzrechtlich bedeutende Tiergruppen wurden über eine Habitatanalyse in der Relevanzbegehung untersucht. Die Ergebnisse wurden in der saP und in den dazugehörigen Formblättern dargestellt. Eine zusammenfassende Auswertung der Ergebnisse für die einzelnen Teilflächen des FNP-Änderungsverfahrens findet in Kap. 4.4 des Umweltberichtes statt.

### **Biologische Vielfalt**

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Biologische Vielfalt kann aus der Bedeutung für die Biotopfunktion und für den Artenschutz abgeleitet werden. Demnach besitzt die größte zusammenhängende Streuobstwiese, im östlichen Bereich der Untersuchungsgebietes, eine hohe Bedeutung für die Biologische Vielfalt, da hier zahlreiche Brutvogelarten und die meisten Fledermausvorkommen nachgewiesen wurden. Die übrigen Flächen besitzen aufgrund Ihrer Biotop- und Habitatausstattung eine mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt.

### **Vorbelastung**

Für das Untersuchungsgebiet besteht eine Vorbelastung aufgrund der schlechten Anbindung im Biotopverbund. Entscheidend ist die Lage unmittelbar südlich der BAB 8, welche in der

---

<sup>5</sup> Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, 2018

Biotopverbundplanung des Landes leider nicht als Barriere dargestellt ist, aber die entscheidende Barriere für den Austausch mit für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Flächen darstellt. Deshalb ist die Ausweisung des Untersuchungsgebietes als Suchraum für die Kernräume des Biotopverbundes auch zu hinterfragen, solange diese Barrierenwirkung besteht. Auch die beiden Landesstraßen stellen eine Barriere dar. Im Süden ist der Ortsrand von Weilheim mit seinen Wohn- und Gewerbegebieten ein Hindernis für den Artenaustausch und im Osten das große Gewerbegebiet. Der Streuobstbestand im Südosten des Untersuchungsgebietes ist zwar durch die L 1214 von den zusammenhängenden und als europäisches Vogelschutzgebiet geschützten Streuobstbeständen getrennt, besitzt aber ansonsten den einzigen direkten Anschluss an für den Naturschutz hoch bedeutende Flächen.

Eine gewisse Vorbelastung besteht im Untersuchungsgebiet für Tiere und Pflanzen auch durch die intensive Nutzung der Acker- und Baumschulfflächen. Für die Tiere besteht zudem eine Vorbelastung durch die Lärmimmissionen der A8 und der Landesstraßen.

### 3.1.2 Boden

Das Untersuchungsgebiet wird geologisch durch Lösssedimente geprägt. In den Muldentälern finden sich holozäne Abschwemmassen.

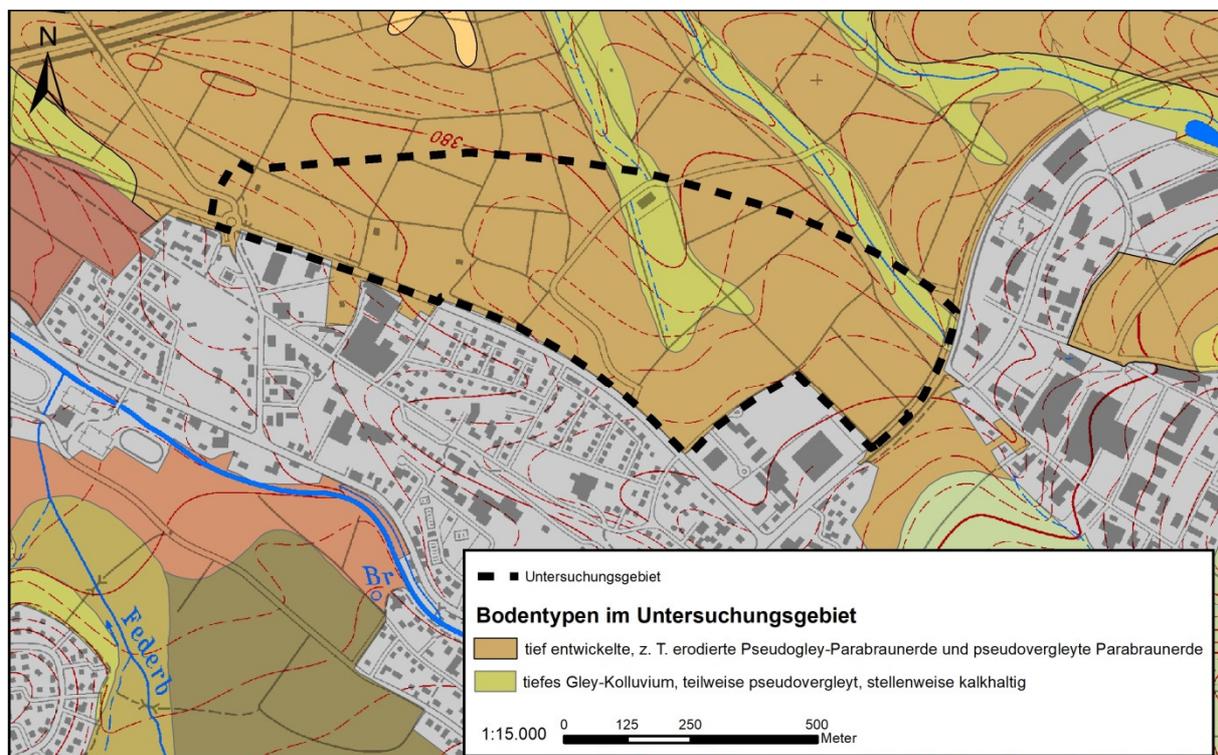


Abbildung 6: Die Bodentypen des Untersuchungsgebietes

## Bodenbewertung

Nach dem Bewertungsleitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“<sup>6</sup> (Bodenschutz 23) sind folgende Bodenfunktionen zu bewerten:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichkörper im Wasserkreislauf
- Filter für Schadstoffe
- Standorte für Naturnahe Vegetation

Die Bewertungsklassen stellen sich folgendermaßen dar:

<b>Bewertungsklasse</b>	<b>Funktionserfüllung</b>
0	Keine (versiegelte Fläche)
1	Gering
2	Mittel
3	Hoch
4	Sehr hoch

Für die Bodentypen im Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Werte:

Bodentyp	Sonderstandort für naturnahe Vegetation*	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichkörper im Wasserkreislauf unter LN**	Filter für Schadstoffe unter LN	Gesamtbewertung unter LN
tief entwickelte, z.T. erodierte Pseudogley-Parabraunerde und pseudovergleyte Parabraunerde	X	<b>2,5</b>	<b>1,5</b>	<b>3,5</b>	<b><u>2,5</u></b>
tiefes Gley-Kolluvium, teilweise pseudovergleyt, stellenweise kalkhaltig	X	<b>3,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b><u>3,17</u></b>

\* die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird in der Gesamtbewertung nur bei Bewertungsklasse 3 oder 4 (hohe oder sehr hohe Funktionserfüllung) berücksichtigt

\*\* LN = Landwirtschaftliche Nutzung

Der Bereich der Pseudogley-Parabraunerden hat der Boden eine Gesamtbewertung von 2,5, welche einer mittel- bis hohen Wertigkeit des Bodens entspricht. Der Boden im Bereich der Gley-Kolluvien weist eine hohe Funktionserfüllung in allen wertgebenden Kategorien auf und erzielt daher in der Gesamtbewertung eine Wertigkeit von 3,17 (vgl. Abbildung 7).

<sup>6</sup> LUBW, 2010

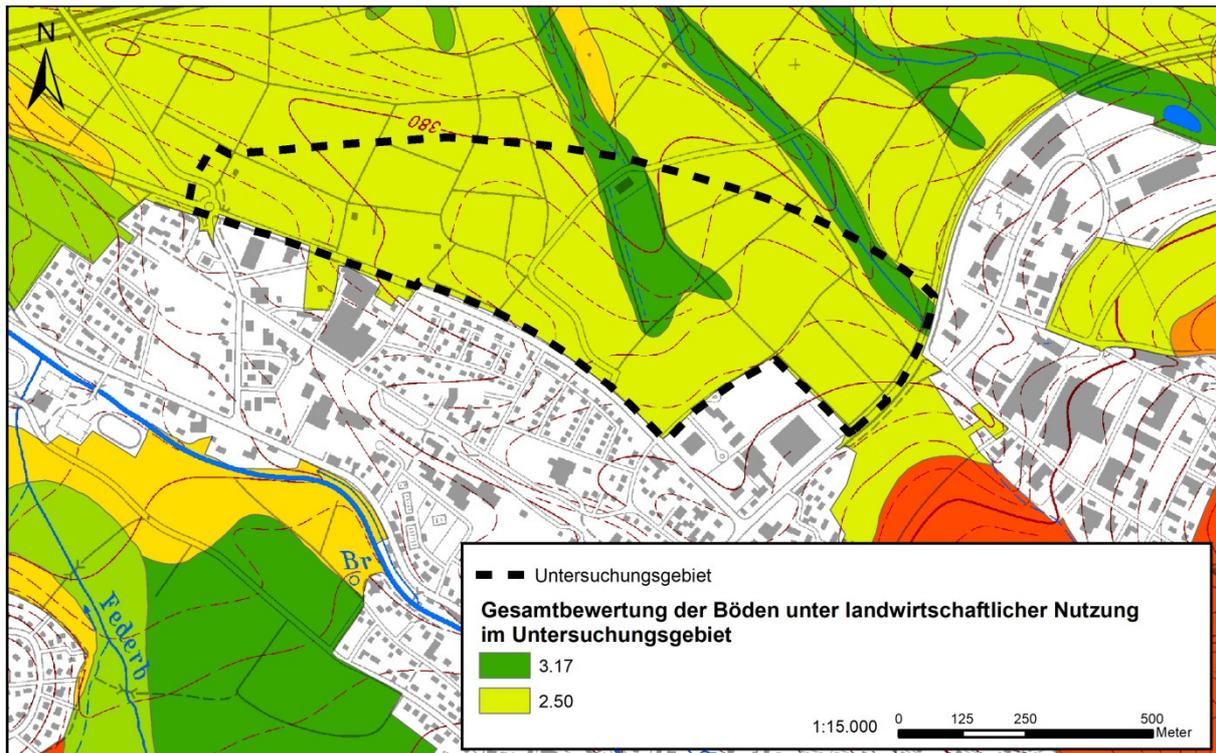


Abbildung 7: Bewertung der Bodenfunktionen

### Vorbelastung

Im Altlastenkataster von 2009 des Landratsamtes Esslingen sind im westlichsten Bereich des Untersuchungsgebietes die Flst.-Nr. 4310 und 4311 als „Flächen mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung“ dargestellt<sup>7</sup>.

### 3.1.3 Wasser

#### Grundwasser

Im Untersuchungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Bei den Lösssedimenten und den holozänen Abschwemmmassen handelt es sich um Deckschichten mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten. Die Deckschichten schützen das Grundwasser vor möglichen Schadstoffen, stellen selber aber einen Grundwassergeringleiter dar und haben deshalb eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

#### Oberflächengewässer

Als einziges dauerhaft wasserführendes Fließgewässer verläuft im Gewann „Grund“ ein Vorfluter des Seebaches (GKZ: 2.381.942.624.000). Der Vorfluter liegt außerhalb des Planungsbereiches für das neue Gewerbegebiet.

<sup>7</sup> Auskunft Stadt Weilheim an der Teck, Dezember 2017

## Vorbelastung

Vorbelastungen der Grund- und Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet sind derzeit nicht bekannt.

### 3.1.4 Klima / Luft

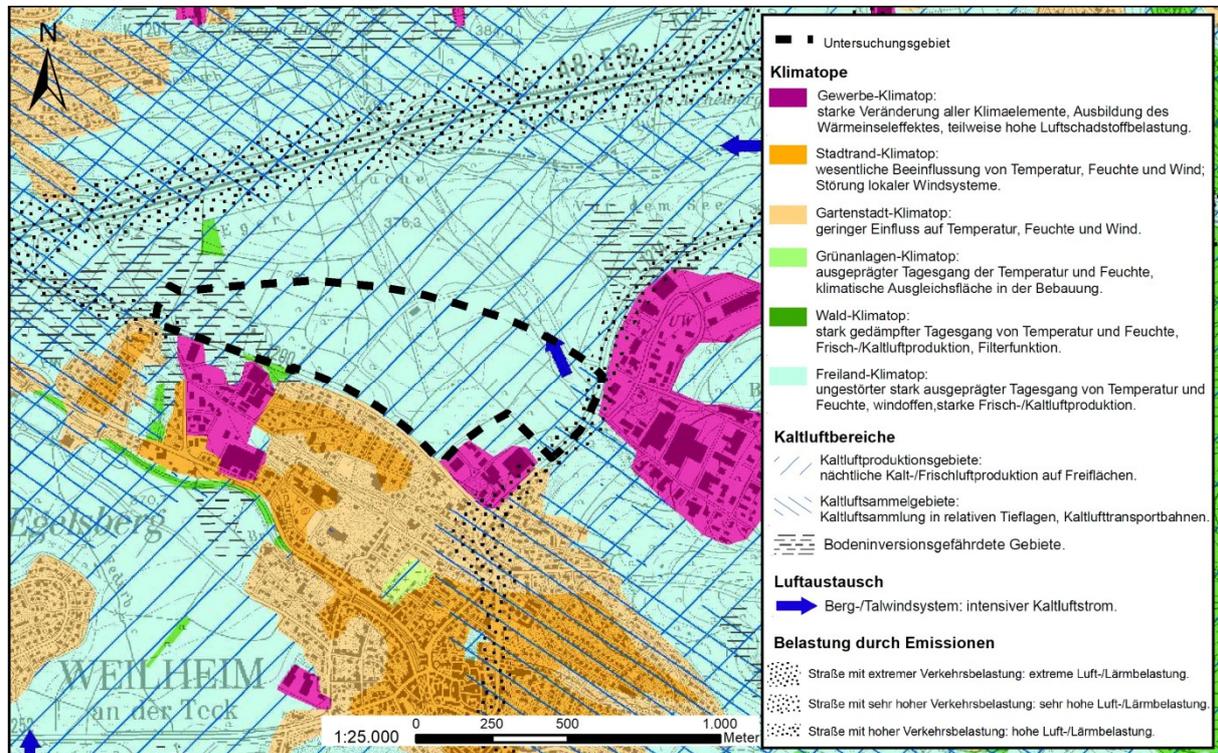


Abbildung 8: Auszug aus dem Klimaatlas Verband Region Stuttgart

Im Klimaatlas<sup>8</sup> der Region Stuttgart ist im Bereich des Untersuchungsgebiets ein Freiland-Klimatop dargestellt, das eine Funktion als Kalt- und Frischluftproduktionsgebiet besitzt (vgl. Abb. 8). Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet fließt die Kaltluft vom Ortsrand von Weilheim weg, so dass das Kalt- und Frischluftproduktionsgebiet nur eine mittlere Bedeutung für die klimatischen Gegebenheiten in den bebauten Bereichen besitzt. Der westlichste Teil des Untersuchungsgebietes wird im Klimaatlas als „bodeninversionsgefährdetes Gebiet“ dargestellt. „Bodeninversionsgefährdete Gebiete“ zeichnen sich durch einen geringen Luftaustausch aus und besitzen deshalb eine geringe Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. In diesen Gebieten kann aufgrund des geringen Luftaustausches auch eine Vorbelastung durch Schadstoffanreicherung entstehen.

Südlich an das Untersuchungsgebiet grenzen Gartenstadt-Klimatoppe mit einem geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind, an. Ebenfalls südlich befinden sich an zwei

<sup>8</sup> Verband Region Stuttgart, 2008

Stellen Gewerbe-Klimabiotop, welche starke Veränderung aller Klimaelemente hervorrufen, und Wärmeinseleffekte ausbilden können, so dass sie als klimatische Vorbelastung eingestuft werden. Ein großes Gewerbe-Klimatop ist auch westlich des Untersuchungsgebietes vorzufinden.

### **Vorbelastung**

Klimatische Vorbelastungen stellen im westlichen Untersuchungsgebiet die L 1200 und im östlichen Untersuchungsgebiet die L 1214 dar, welche im Klimaatlas als „Straßen mit hoher Verkehrsbelastung“ dargestellt sind und entlang dem Untersuchungsgebiet verlaufen. Die A8, welche im Klimaatlas als „Straße mit extremer Verkehrsbelastung“ dargestellt ist, hat im westlichen Bereich nur eine Entfernung von ca. 300 m zum Untersuchungsgebiet. Ob sich die Schadstoffausbreitung durch den Verkehr auf der A8 bis in das Untersuchungsgebiet hinein auswirken kann, und damit eine Vorbelastung darstellt, ist dem Gutachter nicht bekannt.

### **3.1.5 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird über die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“ bewertet.

Im Gegensatz zu den kommunalen Flächen südlich des Weilheimer Stadtgebietes zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch keine bewegte Topographie aus. Das Gebiet wird relativ kleinräumig landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsprägende Strukturen wie größere Gehölze sind aber nur noch in kleineren Anteilen vorhanden, so dass die landschaftliche Vielfalt des Untersuchungsgebietes als mittel bedeutsam eingestuft wird. Ebenso verhält es sich mit der landschaftlichen Eigenart des Untersuchungsgebietes. Für den Naturraum und die Kulturlandschaft typische Landschaftselemente wie z.B. hochstämmige Streuobstwiesen, sind nur noch mit der Streuobstwiese im östlichen Untersuchungsgebiet und einzelnen Restbeständen vorhanden. Dies gilt ebenso für artenreiche Wiesennutzungen, welche sich v.a. auf den zentralen Muldenbereich südlich des Pferdehofs beschränken. Insgesamt wird das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet deshalb als mittel bedeutsam eingestuft.

### **Vorbelastung**

Die Vorbelastung des Landschaftsbildes ist im Untersuchungsgebiet derzeit gering.



**Abbildung 9: frische Fettwiesen mit dem Ortsrand von Weilheim und der Limburg im Hintergrund**



**Abbildung 10: Acker- und Baumschulnutzung mit Gewerbegebiet östlich angrenzend**

### 3.1.6 Menschen

#### Erholungseignung

Die Erholungseignung der Landschaft wird durch die Attraktivität des Landschaftsbildes bestimmt. Sie ist auch maßgeblich von der Erreichbarkeit (z.B. Entfernung zu Wohngebieten), der Erschließung des Raumes und vom Angebot an Erholungseinrichtungen abhängig. Erholungssuchende nutzen v.a. Gebiete, welche in einer Entfernung von bis zu 1000 m von den Siedlungsgrenzen entfernt liegen<sup>9</sup>.

Das Untersuchungsgebiet grenzt u.a. auch direkt an ein Wohngebiet an und ist durch landwirtschaftliche Wege gut erschlossen. Da Weilheim aber mit den Albtrauf nahen Landschaftsräumen noch attraktivere Bereiche für die Naherholung besitzt, welche alle in erreichbarer Nähe liegen, wird davon ausgegangen, dass das Untersuchungsgebiet für die Naherholung eher eine untergeordnete Rolle spielt, zumal eine gewisse Vorbelastung durch die Lärmimmissionen des Verkehrs auf der A8 besteht. Das Untersuchungsgebiet wird deshalb hinsichtlich seiner Eignung für die Erholung als mittel bedeutsam bewertet.

#### Vorbelastung (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Im Untersuchungsgebiet besteht eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen der A8, der L 1200 und der L 1214. Im A8-nahen, westlichen Drittel des Untersuchungsgebiets und in einem Korridor um die beiden Landesstraßen beträgt die Lärmbelastung im Gesamttageszeitraum<sup>10</sup> 60-65 dB(A), im übrigen Untersuchungsgebiet 55-60 dB(A)<sup>11</sup>. Entsprechend der Beurteilung des Umweltbundesamtes bestehen ab Pegel von über 60 dB(A) im Tageszeitraum bzw. über 50 dB(A) im Nachtzeitraum Belastungen, die als störend empfunden werden<sup>12</sup>. Wohngebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Angaben zu weiteren Emissionen im Untersuchungsgebiet, die eine Vorbelastung darstellen könnten, liegen derzeit nicht vor.

---

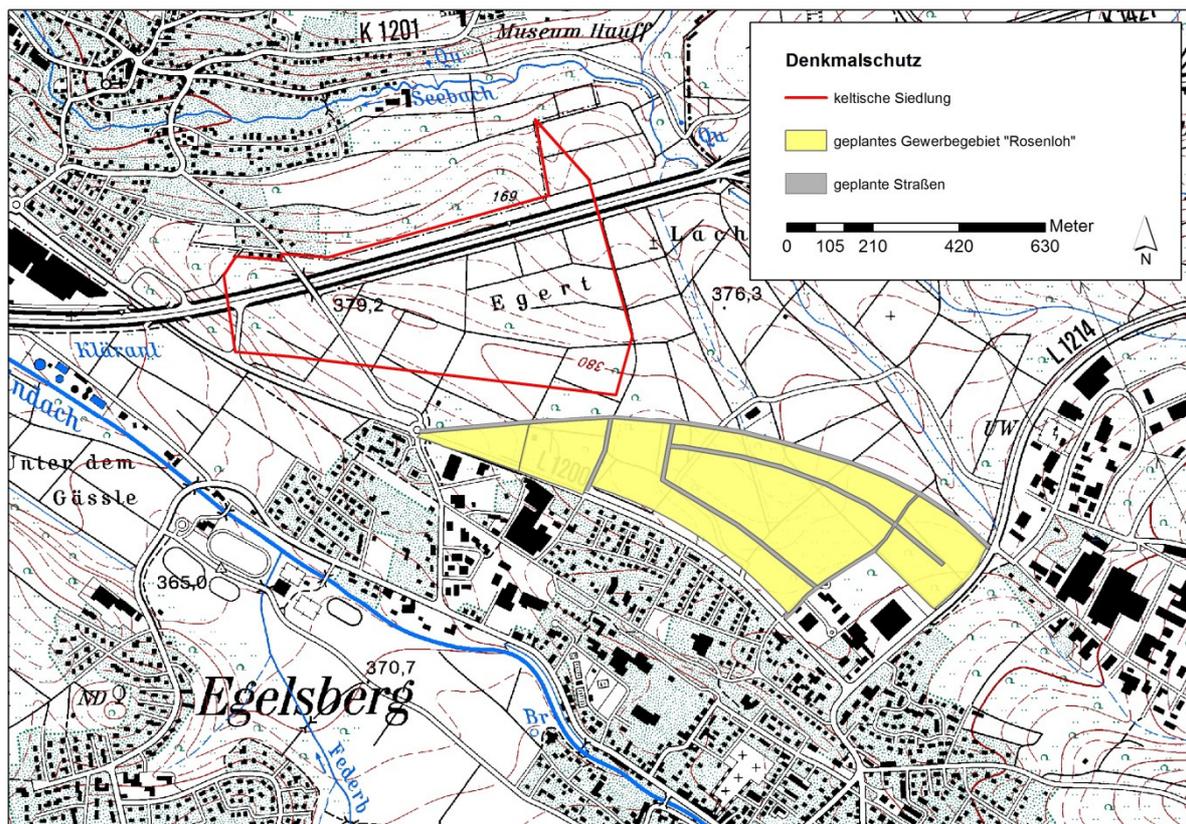
<sup>9</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005

<sup>10</sup> Energetischer Mittelwert (L<sub>DEN</sub>) über 24 Stunden gebildet, entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie

<sup>11</sup> Koehler & Leutwein, 2017

<sup>12</sup> Koehler & Leutwein, 2017

### 3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter



**Abbildung 11: kartiertes Areal archäologische Relikte**

Nordwestlich des geplanten Gewerbegebietes „Rosenloh“ ist möglicherweise mit archäologischen Relikten im Boden zu rechnen<sup>13</sup>. Es handelt sich um die Ausläufer der (2012/2013) im Vorfeld des Baus der ICE-Trasse dokumentierten keltischen Siedlung. Festgestellt wurden außerdem eine Bestattung und ein vorgeschichtlicher Kreisgraben (Grabhügel?). Im kartierten Areal ist – abgesehen von der bereits ausgegrabenen Trassenbreite – mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Der Beginn der Erdarbeiten sollte deshalb vom Bauträger beim Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Stuttgart angezeigt werden.

Sollte in das kartierte Areal eingegriffen werden, wovon beim derzeitigen Planungsstand nicht auszugehen ist, wird vom Landesdenkmalamt folgendes angeregt: Es sollte frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen werden. Dies sollte in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Dies betrifft

<sup>13</sup> Auskunft Landesdenkmalamt vom 28.02.18

insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen /Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

### **3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung des Plans/ Programms (Nullfall-Prognose)**

Die planfestgestellte, südlich an die BAB 8 angrenzende ICE-Trasse, mit deren Bau im Tunnelbereich schon begonnen wurde, wird zu weiteren Lärmbelastungen des Untersuchungsgebietes führen.

Sonstige Planungen im Untersuchungsgebiet oder in dessen Umfeld sind dem Gutachter derzeit nicht bekannt.

## **4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.1 Kurzdarstellung zur Auswahl der in die Prüfung einbezogenen Alternativen**

Laut Auskunft der Stadt Weilheim<sup>14</sup> sind keine alternativen Standorte für Gewerbeflächen auf Gemarkung Weilheim möglich, da eine Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete aufgrund von angrenzenden Straßen (A8 und L 1214), Regionalen Grünzügen und Schutzgebieten (v.a. europäisches Vogelschutzgebiet) nicht möglich ist.

### **4.2 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren**

In der Bauphase ist mit zusätzlichen baubedingten Immissionen durch Lärm und Schadstoffe zu rechnen. Es kann zur Beanspruchung von zusätzlichen Flächen im Baufeld oder auf Baustelleneinrichtungsflächen kommen.

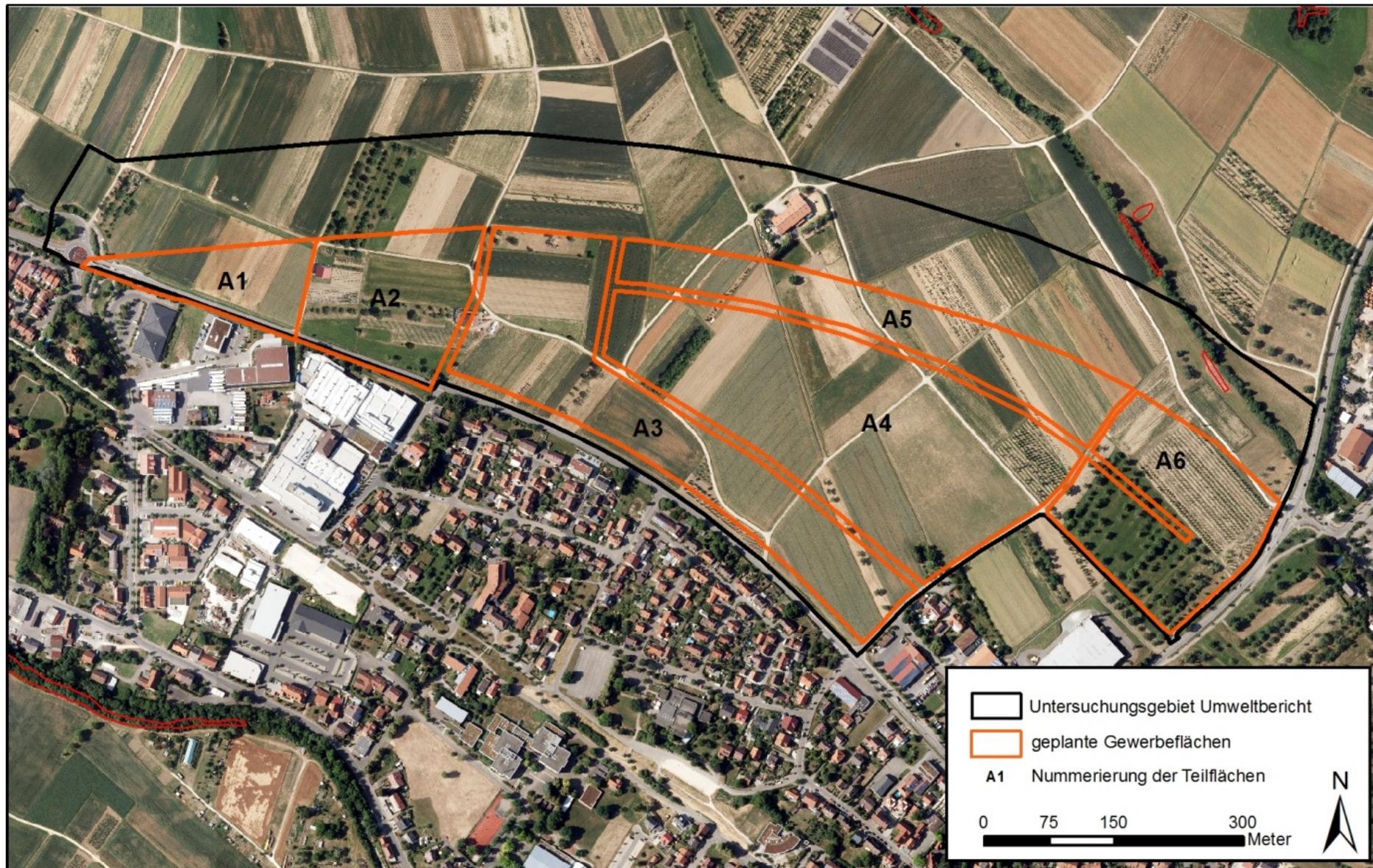
---

<sup>14</sup> Januar 2018

Die Anlage der geplanten Gewerbebebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und dementsprechend zum Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren, sowie zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen. Durch die Versiegelung gehen die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter- und Puffer für Schadstoffe“ verloren. Auf teilversiegelten Flächen bleibt die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und damit die Grundwasserneubildung eingeschränkt erhalten. Das Landschaftsbild wird durch die Gewerbegebäude auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen nachhaltig verändert, und der offene Landschaftscharakter geht verloren. Die Silhouette der neuen Gewerbegebäude kann auch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hinsichtlich ihrer Habitateignung (z.B. als Brutrevier für die Feldlerche) negativ beeinflussen.

Das Gewerbegebiet führt zu betriebsbedingten Wirkungen durch Lärm (z.B. Erhöhung des Verkehrs) und zu zusätzlichen Einleitungen in das Kanalsystem aufgrund von Flächenversiegelungen. Detaillierte Angaben zu den betriebsbedingten Wirkungen liegen in diesem Planungsstadium noch nicht vor.

### 4.3 Vergleichende Darstellung der Teilflächen



#### 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange gemäß § 1, Abs. 6 Nr. 7a, c, d und § 1a BauGB

Stadt Weilheim an der Teck Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A1		
	<b>Lage:</b>	Gewann Stockach
	<b>Größe:</b>	16.427 m <sup>2</sup>
	<b>Derzeitige Nutzungen:</b>	Ackerflächen
Vorbelastungen		
Vorbelastung durch intensive Ackernutzung, direkt angrenzend an Straße und Gewerbegebiet. Mögliche Lärmvorbelastung durch die A8.		
Schutzgebiete / geschützte Biotope		
Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope vorhanden.		
Regionalplanung		
Regionalplanung ist nicht betroffen		
Lage im Biotopverbund		
Nördlichster Rand im 1000 m-Suchraum		
Schutzgüter	Ist-Zustand	Auswirkungen der Planung
Biotoptypen / Tiere		
Biotoptypen / Bewertung	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (im Jahr 2017 mit Mais, Getreide und Kleeinsaat genutzt) mit geringer Bedeutung  durchschn. Biotopwert: 4 ÖP/m <sup>2</sup>	geringer Konflikt durch den Verlust artenarmer, intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen
Tiere	Auf der Maßnahmenfläche wurden keine Brutreviere festgestellt, jedoch im Wirkungsbereich <sup>15</sup> konnten 21 Reviere von Brutvögeln festgestellt werden, darunter 1 Revier der Feldlerche. Auf der Maßnahmenfläche wurden keine Fledermausvorkommen nachgewiesen. Im Umfeld wurde die Zwergfledermaus in mehreren Exemplaren nachgewiesen.	gering-mittlerer Konflikt aufgrund eines Brutreviers der Feldlerche im Wirkungsbereich sowie mehreren Nachweisen der Zwergfledermaus im Umfeld der Maßnahmenfläche.

<sup>15</sup> Im „Wirkbereich“ können Auswirkungen durch die Planung auf angrenzende Brutreviere nicht ausgeschlossen werden

<b>Stadt Weilheim an der Teck Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A1</b>		
<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Boden</b>		
Bodentyp / Gesamtbewertung	Pseudogley-Parabraunerde / mittel-hoch	mittel-hoher Konflikt bei Flächenversiegelung
Altlastverdachtsflächen	-	-
<b>Wasser</b>		
Geologie / Grundwasser	Lösssedimente mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung	geringer-mittlerer Konflikt bei Flächenversiegelung
Oberflächengewässer	Keine dauerhaft Wasser führenden Oberflächengewässer	-
<b>Klima / Luft</b>		
Klimatope	Bodeninversionsgefährdetes Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Bedeutung	geringer Konflikt bei Flächenversiegelung
<b>Landschaft</b>		
Bedeutung Landschaftsbild	mittlere Bedeutung wegen mittlerer Strukturvielfalt und mittlerer Eigenart des Landschaftsbildes	mittlerer Konflikt wegen Verlust von Landschaftselementen sehr gute Einsehbarkeit – Konfliktpotential abhängig von der Ausgestaltung der Planung (z.B. ob das Gewerbegebiet eingegrünt wird, Wahl der Gebäudehöhe und weitere Gestaltung der Gebäude)
<b>Menschen</b>		
Erholungseignung	mittlere Bedeutung der Erholungseignung	Mittlerer Konflikt durch Verlust von Erholungsflächen
Lärm	Vorbelastung durch A8 und L 1200 / L 1214	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
Schadstoffe	Es liegen keine Informationen vor	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
Bodendenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Kulturdenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Sonstige Sachgüter	landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit	mittlerer-hoher Konflikt durch Verlust landwirtschaftlicher Flächen
<b>Zusammenfassung Fläche A1</b>		
<p>Auf der Fläche A1 sind keine Flächen der Regionalplanung, Schutzgebiete oder geschützte Biotope betroffen.</p> <p>Da auf der Fläche A1 ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen kartiert wurden, ist das Konfliktpotential hinsichtlich des Biotopverlustes gering, auch wurden auf der Fläche keine Brutreviere oder Fledermausvorkommen nachgewiesen. Da die Planung sich auf angrenzende Brutreviere auswirken könnte, ist das Konfliktpotential für die Tiere gering-mittel. Die Böden sind wie im gesamten Untersuchungsgebiet mittel-hoch bedeutend, was zu einem mittel-hohen Konflikt bei Flächenversiegelung führt. Der Konflikt für das Grundwasser ist dagegen aufgrund der geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung gering-mittel, ebenso wie die Auswirkungen auf die gering bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiete. Der Verlust von mittel bedeutsamen Landschaftselementen führt zu einem mittleren Konflikt für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch deren Verlust.</p>		

**Stadt Weilheim an der Teck  
Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A2**



**Lage:** Gewann Spielmann  
**Größe:** 28.606 m<sup>2</sup>  
**Derzeitige Nutzungen:** ca. 2/3 der Flächen sind intensiv als Acker- und Baumschulflächen genutzt; ca. 1/3 der Flächen werden als Wiesen und Streuobstwiesen mit lückigem und z.T. alten Baumbestand genutzt

**Vorbelastungen**

Fläche nördlich direkt angrenzend an Straße und Gewerbegebiet. Mögliche Lärmvorbelastung durch die A8.

**Schutzgebiete / geschützte Biotope**

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope vorhanden.

**Regionalplanung**

Regionalplanung ist nicht betroffen

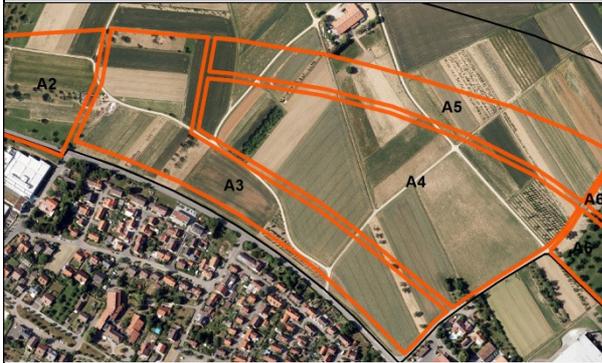
**Lage im Biotopverbund**

Die Streuobstwiesen gehören zur Kernfläche des Biotopverbund mittlerer Standorte, dazwischen Kernräume, aber eigentlich keine Funktion mehr für den Biotopverbund vorhanden, da isoliert durch die Barrieren „bebauter Bereich Weilheim“ und A8.

<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Biotoptypen / Tiere</b>		
Biotoptypen / Bewertung	Acker- (im Jahr 2017 Mais und Getreide) und Baumschulflächen mit intensiver Nutzung und geringer Bedeutung, Wiesen und Streuobstwiesen mit lückigem, z.T. alten Baumbestand, Fettwiesen meist artenreich, mittel-hohe Bedeutung, durchschnittl. Biotopwert: 8 ÖP/m <sup>2</sup>	mittlerer Konflikt, da neben intensiv genutzten Ackerflächen auch kleinere Wiesen- und Streuobstflächen überbaut werden
Tiere	5 Reviere von Brutvögeln auf der Maßnahmenfläche und zusätzlich 14 Reviere im Wirkungsbereich, darunter 2 Reviere der Feldlerche. Mehrere Nachweise der Zwergfledermaus auf dieser Teilfläche im Bereich eines Schuppens.	mittlerer Konflikt aufgrund von zwei Brutrevieren der Feldlerche im Wirkungsbereich und mehrerer Nachweise der Zwergfledermaus auf der Teilfläche

<b>Stadt Weilheim an der Teck Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A2</b>		
<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Boden</b>		
Bodentyp / Gesamtbewertung	Pseudogley-Parabraunerde / mittel-hoch	mittel-hoher Konflikt bei Flächenversiegelung
Altlastverdachtsflächen	-	-
<b>Wasser</b>		
Geologie / Grundwasser	Lösssedimente mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung	geringer-mittlerer Konflikt bei Flächenversiegelung
Oberflächengewässer	Keine dauerhaft Wasser führenden Oberflächengewässer	-
<b>Klima / Luft</b>		
Klimatope	Bodeninversionsgefährdetes Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Bedeutung	Geringer Konflikt bei Flächenversiegelung
<b>Landschaft</b>		
Bedeutung Landschaftsbild	mittlere Bedeutung wegen mittlerer Strukturvielfalt und mittlerer Eigenart des Landschaftsbildes	mittlerer Konflikt wegen Verlust von Landschaftselementen sehr gute Einsehbarkeit – Konfliktpotential abhängig von der Ausgestaltung der Planung (z.B. ob das Gewerbegebiet eingegrünt wird, Wahl der Gebäudehöhe und weitere Gestaltung der Gebäude)
<b>Menschen</b>		
Erholungseignung	mittlere Bedeutung der Erholungseignung	mittlerer Konflikt wegen Verlust von Erholungsflächen
Lärm	Vorbelastung durch A8 und L 1200 / L 1214	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
Schadstoffe	Es liegen keine Informationen vor	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
Bodendenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Kulturdenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Sonstige Sachgüter	landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit	mittlerer-hoher Konflikt durch Verlust landwirtschaftlicher Flächen
<b>Zusammenfassung Fläche A2</b>		
<p>Auf der Fläche A2 sind keine Flächen der Regionalplanung, Schutzgebiete oder geschützte Biotop betroffen. Die Streuobstwiesen gehören zur Kernfläche des „Biotopverbundes mittlerer Standorte“, können ihre Funktion aufgrund von Barrieren aber nur sehr eingeschränkt erfüllen.</p> <p>Da auf der Fläche A2 neben intensiv genutzten Ackerflächen auch Grünland und Restbestände von Streuobst kartiert wurden, ist das Konfliktpotential hinsichtlich des Biotopverlustes mittel. Für die Tiere bedeutet die Überbauung der Fläche ebenfalls einen mittleren Konflikt. Die Böden sind wie im gesamten Untersuchungsgebiet mittel-hoch bedeutend, was zu einem mittel-hohen Konflikt bei Flächenversiegelung führt. Der Konflikt für das Grundwasser ist dagegen aufgrund der geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung gering-mittel, ebenso wie die Auswirkungen auf die gering bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiete. Der Verlust von mittel bedeutsamen Landschaftselementen führt zu einem mittleren Konflikt für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch deren Verlust.</p>		

**Stadt Weilheim an der Teck  
Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A3**



**Lage:** Gewann Hinter dem Berg  
**Größe:** 60.460 m<sup>2</sup>  
**Derzeitige Nutzungen:** Größtenteils Acker- und Baumschulnutzung, geringer Flächenanteil mit Streuobstwiesen

**Vorbelastungen**

Fläche nördlich direkt angrenzend an Straße. Mögliche Lärmvorbelastung durch A8, L 1200, L 1214

**Schutzgebiete / geschützte Biotope**

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope vorhanden.

**Regionalplanung**

Regionalplanung ist nicht betroffen

**Lage im Biotopverbund**

Streuobstwiesen im Westen gehören zur Kernfläche des Biotopverbund mittlerer Standorte, dazwischen Kernräume

<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Biotoptypen / Tiere</b>		
Biotoptypen / Bewertung	Anteil Biotope mit geringer Bedeutung wie Acker- (Getreideanbau) und Baumschulflächen überwiegt deutlich. Vereinzelt hochwertige Wiesenflächen mit Streuobst.  durchschn. Biotopwert: 6 ÖP/m <sup>2</sup>	geringer-mittlerer Konflikt, da fast ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen sind
Tiere	4 Brutvogelreviere auf Maßnahmenfläche und zusätzlich 6 Reviere im Wirkungsbereich darunter ein Revier der Feldlerche. Ein Nachweis der Zwergfledermaus auf der Teilfläche.	geringer-mittlerer Konflikt aufgrund Vorkommen von einem Feldlerchen-Brutrevier im Wirkungsbereich und eines Nachweises der Zwergfledermaus

<b>Stadt Weilheim an der Teck Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A3</b>		
<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Boden</b>		
Bodentyp / Gesamtbewertung	Pseudogley-Parabraunerde / mittel-hoch	mittel-hoher Konflikt bei Flächenversiegelung
Altlastverdachtsflächen	-	-
<b>Wasser</b>		
Geologie / Grundwasser	Lösssedimente mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung	geringer-mittlerer Konflikt bei Flächenversiegelung
Oberflächengewässer	Keine dauerhaft Wasser führenden Oberflächengewässer	-
<b>Klima / Luft</b>		
Klimatope	Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer Bedeutung, kein Siedlungsbezug	geringer-mittlerer Konflikt bei Flächenversiegelung
<b>Landschaft</b>		
Bedeutung Landschaftsbild	mittlere Bedeutung wegen mittlerer Strukturvielfalt und mittlerer Eigenart des Landschaftsbildes	mittlerer Konflikt wegen Verlust von Landschaftselementen sehr gute Einsehbarkeit – Konfliktpotential abhängig von der Ausgestaltung der Planung (z.B. ob das Gewerbegebiet eingegrünt wird, Wahl der Gebäudehöhe und weitere Gestaltung der Gebäude)
<b>Menschen</b>		
Erholungseignung	mittlere Bedeutung der Erholungseignung	mittlerer Konflikt durch Verlust von Erholungsflächen
Lärm	Vorbelastung durch A8 und L 1200 / L 1214	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
Schadstoffe	Es liegen keine Informationen vor	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
Bodendenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Kulturdenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Sonstige Sachgüter	landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit	mittlerer-hoher Konflikt durch Verlust landwirtschaftlicher Flächen
<b>Zusammenfassung Fläche A3</b>		
<p>Auf der Fläche A3 sind keine Flächen der Regionalplanung, Schutzgebiete oder geschützte Biotop betroffen. Die Streuobstwiesen gehören zur Kernfläche des „Biotopverbundes mittlerer Standorte“ können ihre Funktion aufgrund von Barrieren aber nur sehr eingeschränkt erfüllen.</p> <p>Da auf der Fläche A3 neben intensiv genutzten Ackerflächen im westlichen Bereich auch kleinflächig Grünland und Restbestände von Streuobstwiesen kartiert wurden, ist das Konfliktpotential hinsichtlich des Biotopverlustes gering-mittel. Für die Tiere bedeutet die Überbauung der Fläche ebenfalls einen geringen-mittleren Konflikt. Die Böden sind wie im gesamten Untersuchungsgebiet mittel-hoch bedeutend, was zu einem mittel-hohen Konflikt bei Flächenversiegelung führt. Der Konflikt für das Grundwasser ist dagegen aufgrund der geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung gering-mittel, ebenso wie die Auswirkungen auf die mittel bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiete ohne direkten Siedlungsbezug. Der Verlust von mittel bedeutsamen Landschaftselementen führt zu einem mittleren Konflikt für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch deren Verlust.</p>		

**Stadt Weilheim an der Teck  
Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A4**



**Lage:** Gewann Rosenloh, Wasserrain  
**Größe:** 87.012 m<sup>2</sup>  
**Derzeitige Nutzungen:** Ca. 40 % Wiesenutzung (auch Pferdebeweidung) und 60 % Acker- und Baumschulnutzung

**Vorbelastungen**

Mögliche Lärmvorbelastung durch die A8.

**Schutzgebiete / geschützte Biotop**

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotop vorhanden.

**Regionalplanung**

Regionalplanung ist nicht betroffen

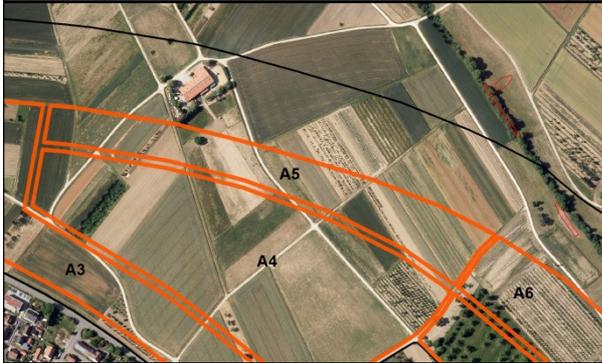
**Lage im Biotopverbund**

Flächen teilweise im 1000 m-Suchraum Biotopverbund mittlerer Standorte

<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Biotoptypen / Tiere</b>		
Biotoptypen / Bewertung	Anteil Biotop mit geringer Bedeutung wie Acker- (Getreideanbau) und Baumschulflächen ca. 60 %; Anteil mit artenreichen Fettwiesen mit mittlerer Bedeutung im Muldenbereich südlich des Pferdehofes ca. 40 %.  durchschn. Biotopwert: 8 ÖP/m <sup>2</sup>	mittlerer Konflikt, da auch artenreiche Fettwiesenflächen betroffen sind
Tiere	Auf der Maßnahmenfläche wurden keine Reviere von Brutvögeln festgestellt. Im Wirkungsbereich befinden sich 7 Reviere darunter 2 Reviere der Feldlerche Mehrere Nachweise der Zwergfledermaus auf der Teilfläche.	Mittel-hoher Konflikt aufgrund von 2 Feldlerchen-Revieren im Wirkungsbereich und zahlreichen Nachweisen der Zwergfledermaus

<b>Stadt Weilheim an der Teck Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A4</b>		
<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Boden</b>		
Bodentyp / Gesamtbewertung	Pseudogley-Parabraunerde / mittel-hoch; Muldenbereich Gley-Kolluvien / hoch	mittel-hoher Konflikt bei Flächenversiegelung
Altlastverdachtsflächen	-	-
<b>Wasser</b>		
Geologie / Grundwasser	Lösssedimente mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung	geringer-mittlerer Konflikt bei Flächenversiegelung
Oberflächengewässer	Keine dauerhaft Wasser führenden Oberflächengewässer	-
<b>Klima / Luft</b>		
Klimatope	Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer Bedeutung, kein Siedlungsbezug	geringer-mittlerer Konflikt bei Flächenversiegelung
<b>Landschaft</b>		
Bedeutung Landschaftsbild	mittlere Bedeutung wegen mittlerer Strukturvielfalt und mittlerer Eigenart des Landschaftsbildes	mittlerer Konflikt wegen Verlust von Landschaftselementen sehr gute Einsehbarkeit – Konfliktpotential abhängig von der Ausgestaltung der Planung (z.B. ob das Gewerbegebiet eingegrünt wird, Wahl der Gebäudehöhe und weitere Gestaltung der Gebäude)
<b>Menschen</b>		
Erholungseignung	mittlere Bedeutung der Erholungseignung	mittlerer Konflikt durch Verlust von Erholungsflächen
Lärm	Vorbelastung durch A8 und L 1200 / L 1214	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
Schadstoffe	Es liegen keine Informationen vor	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
Bodendenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Kulturdenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Sonstige Sachgüter	landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit	mittlerer-hoher Konflikt durch Verlust landwirtschaftlicher Flächen
<b>Zusammenfassung Fläche A4</b>		
<p>Auf der Fläche A4 sind keine Flächen der Regionalplanung, Schutzgebiete oder geschützte Biotope betroffen.</p> <p>Da auf der Fläche A4 neben intensiv genutzten Ackerflächen auch auf ca. 40 % der Fläche artenreiche Fettwiesen kartiert wurden, ist das Konfliktpotential hinsichtlich des Biotopverlustes mittel. Für die Tiere bedeutet die Überbauung der Fläche einen mittel-hohen Konflikt aufgrund von zwei Feldlerchen-Revierern im Wirkbereich und zahlreichen Nachweisen der Zwergfledermaus. Die Böden sind wie im gesamten Untersuchungsgebiet mittel-hoch bedeutend (im Muldenbereich sogar hoch bedeutend), was zu einem mittel-hohen Konflikt bei Flächenversiegelung führt. Der Konflikt für das Grundwasser ist dagegen aufgrund der geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung gering-mittel, ebenso wie die Auswirkungen auf die mittel bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiete ohne direkten Siedlungsbezug. Der Verlust von mittel bedeutsamen Landschaftselementen führt zu einem mittleren Konflikt für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch deren Verlust.</p>		

**Stadt Weilheim an der Teck  
Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A5**



**Lage:** Gewinn Schlucht  
**Größe:** 34.850 m<sup>2</sup>  
**Derzeitige Nutzungen:** Ca. 20 % Wiesennutzung, sonst überwiegend Ackernutzung (teilweise Baumschulflächen)

**Vorbelastungen**

Mögliche Lärmvorbelastung durch die A8.

**Schutzgebiete / geschützte Biotope**

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope vorhanden.

**Regionalplanung**

Nordöstlichster Bereich der Fläche A5 liegt im Regionalen Grünzug.

**Lage im Biotopverbund**

Flächen liegen im 1000 m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte.

<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Biotoptypen / Tiere</b>		
Biotoptypen / Bewertung	Fettwiesen mit mittlerer Bedeutung im Muldenbereich südlich des Pferdehofes; Acker (Getreide)- und Baumschulflächen mit geringer Bedeutung  durchschn. Biotopwert: 8 ÖP/m <sup>2</sup>	Geringer-mittlerer Konflikt, da kleinflächig auch artenreiche Fettwiesenflächen betroffen sind
Tiere	Auf der Maßnahmenfläche befindet sich ein Brutrevier der Feldlerche, im Wirkungsbereich befinden sich 5 Reviere weiterer Brutvogelarten Kein Nachweis von Fledermäusen auf der Teilfläche.	mittlerer Konflikt aufgrund Brutrevier von Feldlerche auf der Maßnahmenfläche
<b>Boden</b>		
Bodentyp / Gesamtbewertung	Pseudogley-Parabraunerde / mittel-hoch; Muldenbereich Gley-Kolluvien / hoch	mittel-hoher Konflikt bei Flächenversiegelung
Altlastverdachtsflächen	-	-
<b>Wasser</b>		
Geologie / Grundwasser	Lösssedimente mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung	geringer-mittlerer Konflikt bei Flächenversiegelung
Oberflächengewässer	Keine dauerhaft Wasser führenden Oberflächengewässer	-

<b>Stadt Weilheim an der Teck Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A5</b>		
<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Klima / Luft</b>		
Klimatope	Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer Bedeutung, kein Siedlungsbezug	geringer-mittlerer Konflikt bei Flächenversiegelung
<b>Landschaft</b>		
Bedeutung Landschaftsbild	mittlere Bedeutung wegen mittlerer Strukturvielfalt und mittlerer Eigenart des Landschaftsbildes	mittlerer Konflikt wegen Verlust von Landschaftselementen sehr gute Einsehbarkeit – Konfliktpotential abhängig von der Ausgestaltung der Planung (z.B. ob das Gewerbegebiet eingegrünt wird, Wahl der Gebäudehöhe und weitere Gestaltung der Gebäude)
<b>Menschen</b>		
Erholungseignung	mittlere Bedeutung der Erholungseignung	mittlerer Konflikt durch Verlust von mittel bedeutsamen Erholungsflächen
Lärm	Vorbelastung durch A8 und L 1200 / L 1214	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
Schadstoffe	Es liegen keine Informationen vor	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
Bodendenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Kulturdenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Sonstige Sachgüter	landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit	mittlerer-hoher Konflikt durch Verlust landwirtschaftlicher Flächen
<b>Zusammenfassung Fläche A5</b>		
<p>Der nördlichste Bereich der Fläche A5 liegt im Regionalen Grünzug. Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.</p> <p>Da auf der Fläche A5 neben intensiv genutzten Ackerflächen auch kleinflächig artenreiche Fettwiesen kartiert wurden, ist das Konfliktpotential hinsichtlich des Biotopverlustes gering-mittel. Für die Tiere bedeutet die Überbauung der Fläche einen mittleren Konflikt aufgrund eines Brutreviers der Feldlerche auf der Fläche. Die Böden sind wie im gesamten Untersuchungsgebiet mittel-hoch bedeutend (im Muldenbereich sogar hoch bedeutend), was zu einem mittel-hohen Konflikt bei Flächenversiegelung führt. Der Konflikt für das Grundwasser ist dagegen aufgrund der geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung gering-mittel, ebenso wie die Auswirkungen auf die mittel bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiete ohne direkten Siedlungsbezug. Der Verlust von mittel bedeutsamen Landschaftselementen führt zu einem mittleren Konflikt für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch deren Verlust.</p>		

**Stadt Weilheim an der Teck  
Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A6**



**Lage:** Gewinn Schlucht  
**Größe:** 39.265 m<sup>2</sup>  
**Derzeitige Nutzungen:** Ca. 50 % Hochstamm-Streuobstwiese; ca. 50 % Baumschule und andere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen

**Vorbelastungen**

Mögliche Lärmvorbelastung durch die A8 und durch die L1214 und das angrenzende Gewerbegebiet.

**Schutzgebiete / geschützte Biotope**

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope vorhanden.

**Regionalplanung**

Nördlichster Bereich der Fläche A6 liegt im Regionalen Grünzug. Die Streuobstwiese ist im Regionalplan als Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

**Lage im Biotopverbund**

Die Streuobstwiese gehört zur Kernfläche des Biotopverbund mittlerer Standorte, dazwischen sind Kernräume ausgewiesen. Hier besteht eine Verbindung zu den großen Streuobstgebieten am Albrauf über einen Korridor zwischen dem Gewerbegebiet östlich der L 1214 und der Ortslage von Weilheim.

<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Biotoptypen / Tiere</b>		
Biotoptypen / Bewertung	Streuobstwiesen (alter Baumbestand, artenreiche Fettwiese) mit hoher Bedeutung, Baumschulflächen mit geringer Bedeutung  durchschn.Biotopwert:12 ÖP/m <sup>2</sup>	Hoher Konflikt, da Verlust einer größeren Streuobstfläche mit altem Baumbestand
Tiere	Auf der Maßnahmenfläche befinden sich 6 Reviere von Brutvogelarten, im Wirkungsbereich weitere 2 Brutvogel-Reviere. Nur auf dieser Teilfläche konnte die Breitflügelfledermaus dreimal nachgewiesen werden, zudem zahlreiche Nachweise der Zwergfledermaus.	Hoher Konflikt, da einziges nachgewiesenes Vorkommen der Breitflügelfledermaus sowie zahlreiche Vorkommen der Zwergfledermaus

<b>Stadt Weilheim an der Teck Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“ – Fläche A6</b>		
<b>Schutzgüter</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Boden</b>		
Bodentyp / Gesamtbewertung	Pseudogley-Parabraunerde / mittel-hoch	mittel-hoher Konflikt bei Flächenversiegelung
Altlastverdachtsflächen	-	-
<b>Wasser</b>		
Geologie / Grundwasser	Lösssedimente mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung	geringer-mittlerer Konflikt bei Flächenversiegelung
Oberflächengewässer	Keine dauerhaft Wasser führenden Oberflächengewässer	-
<b>Klima / Luft</b>		
Klimatope	Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet mit mittlerer Bedeutung, kein Siedlungsbezug	geringer-mittlerer Konflikt bei Flächenversiegelung
<b>Landschaft</b>		
Bedeutung Landschaftsbild	hohe Bedeutung wegen hoher Strukturvielfalt und hoher Eigenart des Landschaftsbildes	hoher Konflikt wegen Verlust von hoch bedeutenden Landschaftselementen
<b>Menschen</b>		
Erholungseignung	mittlere Bedeutung der Erholungseignung	mittlerer Konflikt durch Verlust von Erholungsflächen
Lärm	Vorbelastung durch A8 und L 1200 / L 1214	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
Schadstoffe	Es liegen keine Informationen vor	Auswirkungen im derzeitigen Planungsstadium nicht bekannt
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
Bodendenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Kulturdenkmale	Anfrage Landesdenkmalamt	
Sonstige Sachgüter	landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit	mittlerer-hoher Konflikt durch Verlust landwirtschaftlicher Flächen
<b>Zusammenfassung Fläche A6</b>		
<p>Der nördlichste Bereich der Fläche A6 liegt im Regionalen Grünzug. Die Streuobstwiese ist als Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die Streuobstwiese ist Kernfläche im „Biotopverbund mittlerer Standorte“.</p> <p>Der Verlust der Streuobstwiese führt zu einem hohen Konfliktpotential. Für die Tiere bedeutet die Überbauung der Streuobstwiese ebenfalls einen hohen Konflikt, aufgrund des einzigen nachgewiesenen Vorkommens der Breitflügelfledermaus sowie zahlreichen Vorkommen der Zwergfledermaus. Die Böden sind wie im gesamten Untersuchungsgebiet mittel-hoch bedeutend, was zu einem mittel-hohen Konflikt bei Flächenversiegelung führt. Der Konflikt für das Grundwasser ist dagegen aufgrund der geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung gering-mittel, ebenso wie die Auswirkungen auf die mittel bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiete ohne direkten Siedlungsbezug. Der Verlust von mittel bedeutsamen Landschaftselementen führt zu einem mittleren Konflikt für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch deren Verlust.</p>		

#### **4.5 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Durch die Bodenversiegelung und den Abtrag von Deckschichten entstehen Wechselwirkungen mit dem Umweltbelang „Grundwasser“, da Bodenversiegelung zu einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und der Abtrag von Deckschichten zu einer Verminderung des Grundwasserschutzes führen. Weitere Wechselwirkungen ergeben sich mit dem Umweltbelang „Klima“ durch den Verlust von Kaltluftentstehungsflächen. Der Verlust der Kaltluftentstehungsflächen und die Veränderung der klimatischen Funktionen durch die Bebauung führen zu Wechselwirkungen mit dem Umweltbelang „Menschen“. Durch den Bodenabtrag und die Bodenversiegelung erfolgt eine Wechselwirkung mit den Umweltbelangen „Pflanzen / Tiere“ durch den Verlust von Standorten für natürliche Vegetation und damit von Habitaten. Die versiegelten / neu bebauten Flächen gehen für die Erholungsnutzung verloren. Hinsichtlich der Sachgüter erfolgt ein Verlust von Standorten für Kulturpflanzen als Nahrungsgrundlage.

#### **4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1 BauGB)**

Zu den weiteren Belangen des Umweltschutzes wie „Abfälle“, „Abwasser“, „Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien“, „schonender Umgang mit Grund und Boden“ kann im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung keine Aussage gemacht werden, da Planungsdetails für das Gewerbegebiet noch nicht bekannt sind. So liegen z.B. noch keine Informationen zur Grundflächenzahl, Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, Entwässerung des Gebietes, mögliche Begrünung der Dächer, Verwendung erneuerbarer Energien etc. vor.

## **5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

#### **Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauphase**

Der Boden ist in der Bauphase vor Verdichtung zu schützen, ein Befahren darf nur bei trockenen Verhältnissen erfolgen. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden ist abzuschieben und zwischenzulagern.

Sollte im Zuge der Baumaßnahme kontaminiertes Bodenmaterial angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden zu informieren und die weitere Vorgehensweise ist mit ihnen abzustimmen.

#### **Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen während der Bauphase**

Das Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers während der Bauphase ist durch den sachgerechten Umgang mit Gefahrenstoffen (Treib- und Schmiermittel) und ggf. durch den Einsatz geeigneter Reinigungsverfahren zu minimieren.

#### **Maßnahmen zum Schutz der Tiere**

Zur detaillierten Beschreibung und Begründung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Tiere, vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung<sup>16</sup>.

- Um Verbote gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für die Gruppe der Vögel zu vermeiden, ist es erforderlich, die zur Baufeldherstellung notwendigen Gehölzfällungen im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Zum Schutz der Fledermäuse sollte die Fällung potentieller Höhlenbäume bei deutlichen Frosttemperaturen (< -10°C) durchgeführt werden, um ausschließen zu können, dass sich zum Fällzeitpunkt Fledermäuse in den Höhlen aufhalten.
- Im Vorkommenbereich der Feldlerche erfolgt die Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode und Aktivitätszeiten der Feldlerche von 1. September bis 1. März.
- Bei Baumaßnahmen an Gebäuden oder Abriss von Gebäuden sind die Gebäude vor Durchführung der Maßnahmen auf Brutvorkommen von Vögeln und das Vorkommen von Fledermäusen am Gebäude zu überprüfen und Störungen an den Ruhe- und Lebensstätten zu unterlassen.
- Bauliche Anlagen aller Art sind so zu gestalten, dass Tierfallen vermieden werden.

---

<sup>16</sup> Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, 2018

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen zu installieren. Es sind ausschließlich für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. LED, Natriumniederdruckdampflampen – zu verwenden.

## **5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**

### **CEF 1: Fledermäuse**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind für die Artengruppe Fledermäuse spezielle Fledermauskästen anzubringen. Es soll für jeden zu fällenden potentiellen Quartierbaum<sup>17</sup> drei Fledermauskästen (Rund- und Flachkasten) in bestehenden Streuobstwiesen ausgebracht werden. Die Kästen müssen von einer sachkundigen Person angebracht werden und jährlich im Winter gesäubert und von Vogel- und Bilchnestern befreit werden.

### **CEF 2: Feldlerche**

Der Verlust eines Brutreviers der Feldlerche muss durch eine vorgezogene Maßnahme zur Schaffung eines neuen Feldlerchenreviers im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort ausgeglichen werden. Es sollen vier Lerchenfenster in einer Ackerfläche von rd. 3-5 ha angelegt werden. Die Fenster sollten einen Abstand von mindestens 25 m zum Feldrand und mindestens 50 m von bebauten Gebieten haben.

Auch muss ein Brachstreifen (ca. 10 x 100 m) in räumlicher Nähe zu den Lerchenfenstern angelegt werden, der die Lebensbedingungen der Feldlerche verbessert und eine Besiedlung der Fläche über die gesamte Brutperiode ermöglicht.

## **5.3 Maßnahmen zum Ausgleich**

Neben den oben beschriebenen CEF-Maßnahmen sollte der Verlust, der für Pflanzen, Tiere und das Landschaftsbild durch die Überbauung der hoch bedeutenden Obstwiesen verursacht wird, durch die Anlage neuer Streuobstwiesen oder die Erstpflege und Nachpflanzung auf bestehenden Streuobstwiesen auf Gemarkung Weilheim ausgeglichen werden.

---

<sup>17</sup> Die genaue Anzahl kann im Rahmen der Bebauungsplan-Verfahren festgelegt werden

## **6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Der Erfolg der Umsetzung der zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendigen CEF-Maßnahmen sollte durch ein Monitoring nachgewiesen werden.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Gemeinderat der Stadt Weilheim an der Teck hat am 15.11.2016 den Beschluss zur Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Bereich nördlich der L 1200 und westlich der L 1214 im Gewann „Rosenloh“ gefasst. Zur Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen muss der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim geändert werden (19. FNP-Änderung). Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Die Gesamtfläche der FNP-Änderung umfasst eine Größe von ca. 27 ha. Für das Untersuchungsgebiet des Umweltberichtes wurde ein zusätzlicher Puffer von 100 m Breite um die geplanten Gewerbeflächen im unbebauten Bereich untersucht. Zusätzlich zur Auswertung von vorhandenen Daten wurden während der Vegetationsperiode im Jahr 2017 tierökologische Untersuchungen zur Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und eine Biotopstrukturkartierung durchgeführt.

Im Bereich der geplanten Gewerbeflächen liegen keine Schutzgebiete oder geschützten Biotop. Der nordöstlichste Bereich der geplanten Gewerbeflächen liegt im Regionalen Grünzug. Die Streuobstwiese im östlichsten Untersuchungsgebiet ist im Regionalplan als „Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt. Die Streuobstbestände im Untersuchungsgebiet sind in der Biotopverbundplanung des Landes als „Kernflächen des Biotopverbund mittlerer Standorte“ ausgewiesen.

Durch die geplanten Gewerbeflächen werden Böden mit mittlerer-hoher Gesamtbewertung beeinträchtigt und versiegelt. Die Versiegelung der Böden führt auch zu einem Verlust von Grundwasserneubildungsflächen mit geringer Bedeutung und zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für den klimatischen Ausgleich. Hoch bedeutende Biotop sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Streuobstbestände mit extensiver Wiesennutzung, insbesondere der einzige größere Streuobstbestand im Osten

des Untersuchungsgebietes. Im Untersuchungsgebiet sind außerdem artenreiche Fettwiesen mittlerer Standorte vorhanden – der Großteil des Untersuchungsgebietes wird allerdings intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Untersuchungsgebiet wurden zwei Feldlerchenreviere kartiert, ein Feldlerchenrevier liegt auf einer Ackerfläche unmittelbar nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend. Außerdem wurden die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet mit insgesamt 29 Nachweisen erfasst. Der Verlust der Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet durch Überbauung führt auch zum Verlust mittel bedeutsamer Landschaftsstrukturen mit mittlerer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

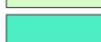
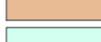
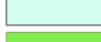
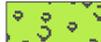
Zu Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und die Fledermausarten notwendig. Außerdem wird empfohlen, den Verlust von Streuobstwiesen durch deren Neuanlage oder durch die Erstpflege und Nachpflanzung auf bestehenden Streuobstwiesen auf Gemarkung Weilheim auszugleichen.

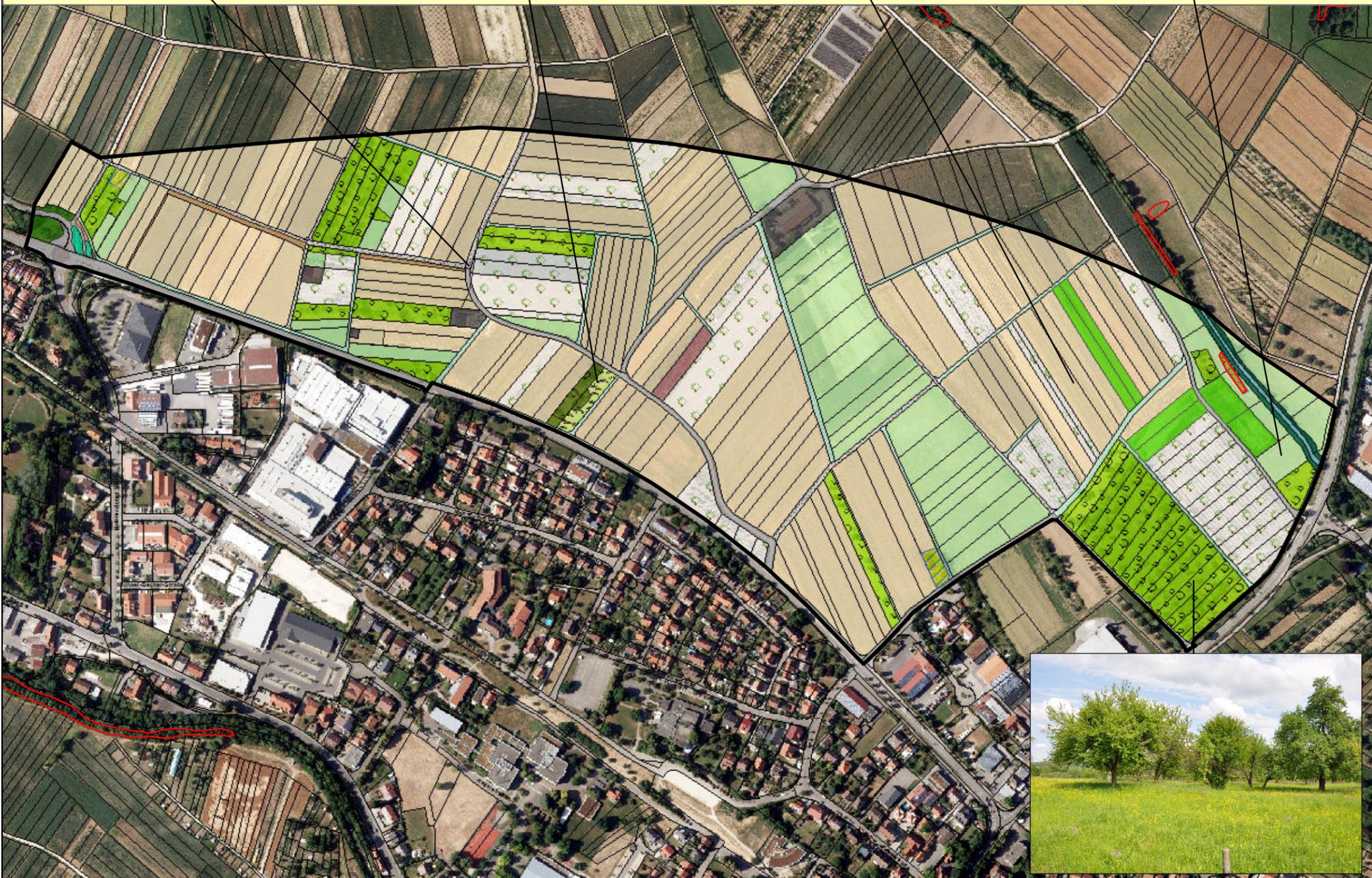
## 8 Literaturverzeichnis

- BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31. 12. 2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- BBODSCHG – Bundesbodenschutzgesetz (2004): Gesetz zum Schutz des Bodens. Bundesgesetzblatt. BGBl I, 502, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004.
- BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz (2010): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege.
- Hölzinger, J., H.-G. Bauer, P. Berthold & M. Boschert (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. LUBW, Karlsruhe.
- Koehler & Leutwein (Oktober 2017): Stadt Weilheim an der Teck. EU-Umgebungslärmrichtlinie Lärmaktionsplanung. Karlsruhe.
- KÜPFER, C. (2006): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A Bewertungsmodell). Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden- Württemberg (Hg).
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Naturschutzpraxis, Landschaftspflege 1; Karlsruhe.
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. Karlsruhe.
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Naturschutz Praxis, Allgemeine Grundlagen 1; Karlsruhe.
- LUBW (2010): Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden- Württemberg, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.
- Oberdorfer, E. (1977-1992): Süddeutsche Pflanzengesellschaften Teil I-IV; Stuttgart.
- Sebold, Seybold, Philippi, Wörz (1996): Die Farn- und Blütenpflanzen Baden-Württembergs. Band 6. Stuttgart.
- SÜDBECK, P., ET. AL. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Verband Region Stuttgart (2008): Klimaatlas Region Stuttgart.
- Verband Region Stuttgart (2009): Regionalplan.
- Verband Region Stuttgart (2009): Umweltbericht zum Regionalplan vom 22. Juli 2009

## **9 Anhang: Plan 1 Biotopstrukturkartierung**



-  Untersuchungsgebiet
-  geschütztes Offenlandbiotop nach § 33 NatSchG
- Biotopstrukturen**
-  Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
-  Baumschule
-  Feldhecke mittlerer Standorte
-  Fettwiese mittlerer Standorte
-  Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauchanpflanzung)
-  Gewässerbegleitender Auwaldstreifen
-  Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
-  Grasweg
-  Intensivgrünland
-  Magerwiese mittlerer Standorte
-  Nutzgarten
-  Sonstige Sonderkultur
-  Streuobstbestand auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen
-  Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen
-  Sumpfschilf-Ried
-  Von Bauwerken bestandene Fläche
-  Völlig versiegelte Straße oder Platz
-  Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
-  naturnaher Bachabschnitt



Biotopstrukturkartierung			
Plan Nr.	1	Maßstab	1:5.000
Planverfasser	Leitner	Datum	11.04.2018
Auftraggeber	Stadt Weilheim an der Teck Rathaus Marktplatz 6 73235 Weilheim an der Teck		
		 Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH Gerhard-Koch-Straße 2 73760 Ostfildern	