



# Stadt Weilheim an der Teck, Landkreis Esslingen



## UMWELTBERICHT - VORENTWURF

zu Teil IV, Begründung zum Bebauungsplan „Obere Mühle“

Stand 23.12.2025



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc  
www.m-quadrat.cc

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielsetzung	3
1.1.	Darstellung des Planvorhabens.....	3
1.2.	Ziele des Umweltschutzes .....	5
	Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan	5
	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	5
	Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz	6
	Biotopverbund	6
	Flurbilanz	7
	Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz	7
	Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	7
2.	Landschaftsanalyse und Bewertung	8
2.1.	Lage und aktuelle Nutzung .....	8
2.2.	Naturräumliche Gegebenheiten, Topographie .....	8
2.3.	Untersuchungsraum und Untersuchungstiefe .....	8
2.4.	Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität, Biotopverbund.....	8
2.5.	Schutzgut Boden und Fläche .....	11
2.6.	Schutzgut Wasser.....	12
2.7.	Schutzgut Klima/Luft.....	14
2.8.	Schutzgut Landschaftsbild.....	14
2.9.	Schutzgut Mensch .....	15
	Landschaftsbezogene Erholung	15
	Gesundes Wohnumfeld	15
	Landwirtschaft	15
	Vorbelastungen und Empfindlichkeit	15
2.10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
3.	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Planungsalternativen	16
3.1.	Standortalternativen .....	16
3.2.	Nullvariante.....	16
4.	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung	16
5.	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	16
6.	Ausgleichsmaßnahmen	17
7.	Zusätzliche Angaben	17
7.1.	Hinweise auf fehlende Informationen und Kenntnislücken .....	17
9.	Literatur-/ Quellenangaben	18

## 1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Mit dem Bebauungsplan „Obere Mühle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben geschaffen werden, welches am Ortsrand von Weilheim a.d.T. ein bestehendes Ensemble aus Lagergebäude, Wohngebäuden und Freifläche ersetzt durch ein Mehrfamilienhaus mit Parkierung und Nebenanlagen. Weiterhin wird an das bestehende Gebäude Zähringergasse 11 ein Ersatzanbau angegliedert. Da dem Vorhaben eine konkrete Planung zugrunde liegt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Grundlage dafür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Obere Mühle“ vom 16.12.2025.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher entsprechend den Vorgaben und der Gliederung der Anlage zu § 2a BauGB erstellt wird. Er wird sodann gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und dient als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Der Vorentwurf des Umweltberichts enthält für das Scoping relevante Informationen und Grundlagen zum Projekt. Mit der Fortschreibung werden die Kapitel entsprechend der Gliederung der Anlage zu § 2a BauGB ergänzt.

### 1.1. DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS



Abb 1. Ausschnitt Entwurf 1. OG vom 29.04.2025, Architekturbüro Neugebauer





## 1.2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

### Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart besitzt die Fläche die Signatur als landwirtschaftliche Fläche.



Abb 3. Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans. Quelle: RegioRISS, 07/2025

### Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist der östlich des Mühlkanal-Grundstück gelegene Bereich als bestehende Mischbaufläche enthalten. Westlich angrenzend sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

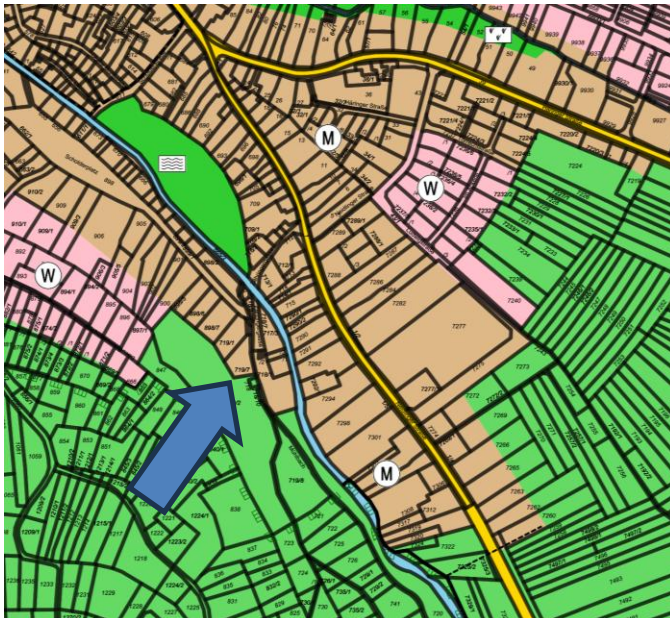


Abb 4. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Weilheim a. d. Teck 2013, Bereich Obere Mühle



## Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz

In und um Weilheim a. d. Teck existieren zahlreiche Schutzgebiete. Die Planfläche selbst befindet jedoch in keinem davon. Das Grundstück grenzt an eine Pflegezone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“, bzw. mit gleicher Abgrenzung das Naturschutzgebiet (NSG) „Limburg“, das Vogelschutzgebiet (VSG) „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“, sowie das FFH-Gebiet „Neidlinger Alb“.

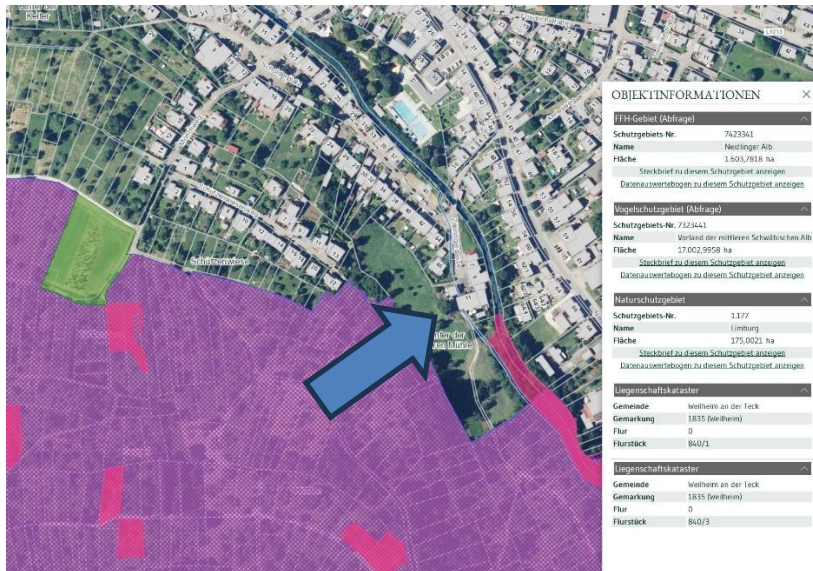


Abb 5. Biotope und Schutzgebiete, Quelle: LUBW Kartendienst, 07/2025

## Biotopverbund

Die Themenkarte Biotopverbund des Regionalplans stellt randlich noch Kernflächen des Biotopverbunds „Offenland trocken“ dar sowie östlich entlang des Mühlkanals und der Lindach „Verbindungsflächen Offenland feucht“. Aus Gründen des Maßstabs und einer veralteten Kartengrundlage kann angenommen werden, dass die bereits bebauten Flächen nicht tangiert sind.

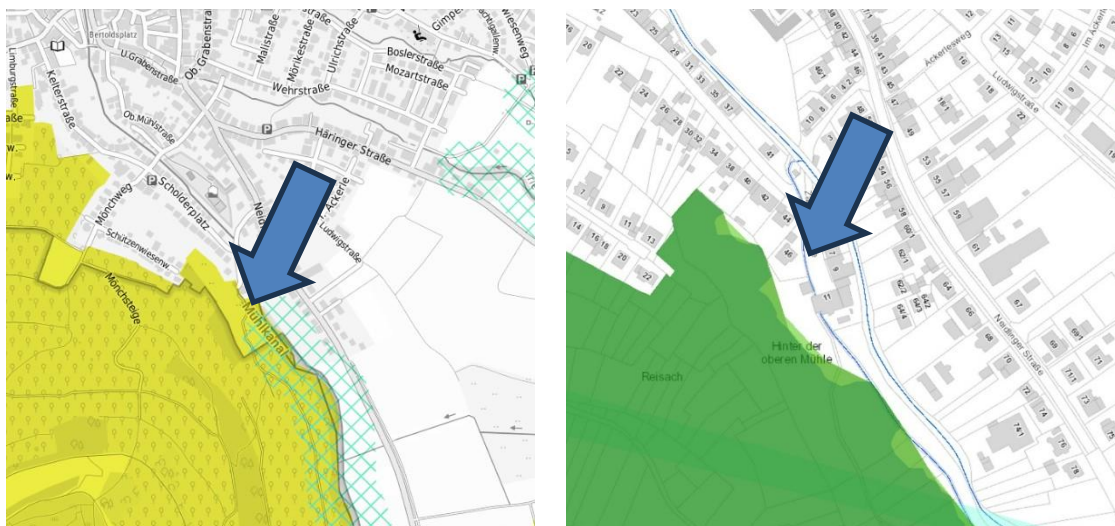


Abb 6. Biotopverbund. Links: Themenkarte aus Regionalplan. Rechts: Themenkarte aus LUBW. Abfrage jeweils 07/2025

Entsprechend spart die Themenkarte „Biotopverbund Offenland“ die Planfläche sowohl beim Thema „trockene Standorte“ als auch „mittlere Standorte“ aus. Den realen Verhältnissen kommen diese Darstellungen näher.

Die jüngst erschienene Themenkarte „Biotopverbund Gewässerlandschaften“ bezieht die Planfläche in die „Gebietskulisse Aue“ mit ein. Gebietskulissen bestehen aus den Fließgewässern und ihren angrenzenden Auen sowie ergänzenden Flächen.

### Flurbilanz

Die Flurbilanz trifft zur Planfläche keine Aussage. Am südlich angrenzenden Hangbereich wird eine Vorbehaltsflur II ausgewiesen, während die Bodenpotenzialkarte im Anschluss ein Mosaik aus Grenzpotenzial, Untergrenzpotezial und Vorbehaltspotenzial II darstellt.

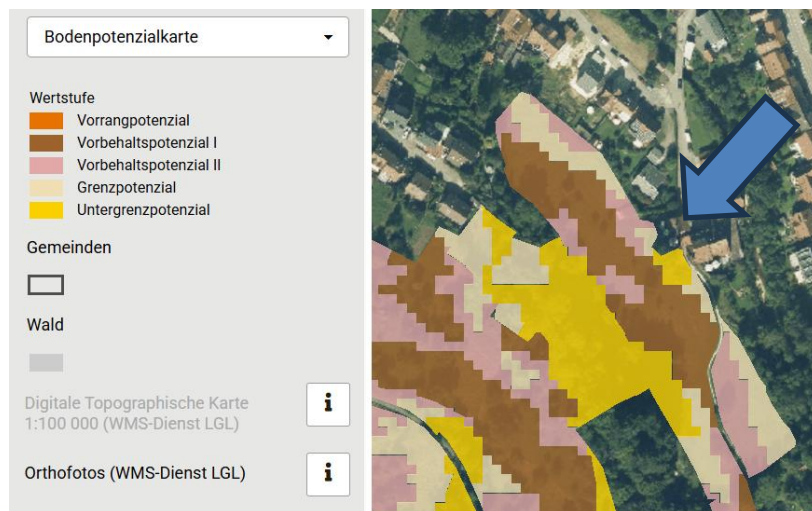


Abb 7. Bodenpotenzial. Quelle: LEL-Kartendienst Schwäbisch Gmünd, Abfrage 08/2025

Vorkommen von Altlasten sind aktuell im Gebiet nicht bekannt, ebenso keine Bodendenkmale.

### Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet und nicht im Überschwemmungsgebiet.

Konkrete Starkregen-Szenarien (Fließgeschwindigkeiten und -wege, prognostizierte Überflutungstiefen) für das Gebiet stehen aktuell nicht zur Verfügung.

Aufgrund des stark geneigten Geländes ist es jedoch wahrscheinlich, dass bei Starkregen Wassermengen oberflächlich abfließen. Im digitalen Klimaatlas des Verband Region Stuttgart wird eine Abflusssrinne entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs dargestellt mit Fließgeschwindigkeiten bis 0,5 m/s.

### Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Windkraftpotenzial- bzw. Vorrangflächen befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangeiets.

Im Plangebiet kann lt. LUBW mit einer Globalstrahlung von durchschnittlich 1.101 kWh/m<sup>2</sup> gerechnet werden. Der Wert steht für die mittlere jährliche Solarstrahlung auf horizontalen Flächen. PV-Anlagen auf Dachflächen lassen sich daher grundsätzlich effizient betreiben. Konversionsflächen mit bedingter Eignung für PV-Freiflächenanlagen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Eine gemeinschaftlich oder kommunal betriebene Biomasse-Feuerungsanlagen zur Versorgung des Gebiets existieren bislang nicht.

## **2. LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG**

### **2.1. LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG**

Auf der Planfläche befinden sich aktuell ein Einfamilienhaus mit Garage, ein Wohn- und Geschäftshaus sowie Schuppen. Die Flurstücke 718/1 und 718/7 wurden als asphaltierte Hoffläche und Parkplatz genutzt. Inselartig in Flurstück 718/1 befindet sich ein Baumbeet, welches als separates Flurstück 718/2 abgegrenzt ist. Der Außenbereich des mit einem Einfamilienhaus bestandenen Flurstücks 719/7 ist als Hausgarten angelegt, zur Garage führt eine gepflasterte Zufahrt. Die Bereiche Straße und Garten sind durch eine geschnittene Hecke voneinander getrennt.

### **2.2. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, TOPOGRAPHIE**

Der Geltungsbereich liegt in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land im Naturraum Mittleres Albvorland in einer Höhenlage zwischen ca. 391 und 395,5 m ü. NN. Das Gelände steigt zunächst leicht, dann in Sprüngen mit kleinen Böschungen in Richtung Westen an.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre hier ein submontaner Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald; vielfach Ausbildungen mit Frische- und Feuchtezeigern.

### **2.3. UNTERSUCHUNGSRAUM UND UNTERSUCHUNGSTIEFE**

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsraums werden je nach Erfordernis Vorhabensort, Wirkraum und Kompensationsraum berücksichtigt.

Einige Einflüsse z.B. auf bestimmte Bodenfunktionen beschränken sich lediglich auf den Vorhabensort (Geltungsbereich), während z.B. bei den (Teil-) Schutzgütern Grundwasser, Klima, Landschaftsbild, Arten, Biotope und biologische Vielfalt die landschaftsökologischen und gestalterischen Bezüge zwischen Plangebiet und Umgebung mitberücksichtigt werden müssen.

Sollte Bedarf an Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen entstehen, muss bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen der Untersuchungsraum ggf. bis auf die Grenzen des Naturraums ausgeweitet werden.

### **2.4. SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT, BIOTOPVERBUND**

Im Plangebiet kommen fast ausschließlich Biotoptypen geringer und sehr geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit vor. Lediglich Einzelbäume und das an die Hausgärten angrenzende Grünland liegen von der Einstufung eher im mittleren Bereich.





Abb 8. Übersicht Biotoptypen im Plangebiet. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 08/2025

Die Biodiversität wird infolge der Biotopausstattung im überwiegenden Teil des Plangebiets als mittel eingeschätzt.

Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung befasste sich im Februar 2025 mit dem Plangebiet, um die Habitategignung der vorhandenen Strukturen zu beurteilen. Im Ergebnis konnten Arten von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden, bei anderen Arten wird eine vertiefende Untersuchung angeraten. Die folgende Abbildung stammt aus der genannten Voruntersuchung und fasst die Ergebnisse zusammen:

Artengruppe/ Arten	Habitate vorhanden	Betroffenheit durch die Baumaßnahme	Einschätzung und ggf. Empfehlung
Vögel	X	X	Habitatstrukturen für brütende Vogelarten der Gebäude, Nischen, Gebüsch und Baumhöhlen sind an den Gebäuden und Gehölzen vorhanden. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.
Fledermäuse	X	X	Geeignete Quartiere finden sich am Schuppen, vereinzelt auch an der Mühle. Das Wohnhaus bietet Tagesverstecke in den Rollladenkästen. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.
Sonst. Säuger	-	-	Es liegen keine geeigneten Habitate für die Haselmaus vor.
Reptilien	X	?	Geeignete Habitate sind vorhanden.
Amphibien	X	?	Kleiner Teich im Garten von Wohnhaus Zähringergasse 46
Tagfalter	-	-	Liegen nicht im Verbreitungsgebiet oder es sind keine Wirtspflanzen im Untersuchungsraum vorhanden.
Nachtfalter	-	-	
Holzkäfer	X	X	Totholzbaum im Garten von Wohnhaus Zähringergasse 46 mit Mulm.
Pflanzen nach Anhang IV	-	-	Können vom Vegetationstyp und Verbreitungsgebiet her ausgeschlossen werden

X = trifft zu  
(x)= eingeschränkt  
? = möglich  
- = keine Betroffenheit

Abb 9. Habitateignung und Empfehlung weiterer Vorgehensweise.

Das Gutachten empfiehlt die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien/Amphibien und Holzbewohnende Käfer vertiefende Untersuchungen, um die spezifische Betroffenheit zu klären und ggf. konfliktvermeidende Maßnahmen konzipieren zu können.

Aufgrund dieser Einschätzung wurden weitere Untersuchungen beauftragt und 2025 durchgeführt. Diese sind mittlerweile abgeschlossen und können in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Detail nachgelesen werden. Es sind demnach keine Fortpflanzungsquartiere von Fledermaus- oder Vogelarten betroffen. Das ehemalige Mühlengebäude, welches abgerissen werden soll, dient jedoch dem Grünspecht als Ruhestätte und wäre potenziell auch von einzelnen Fledermausarten nutzbar. Letztere könnten auch im Lagergebäude (Nr. 11/1) Quartier beziehen, während der Untersuchungen war dies jedoch nicht der Fall. Aufgrund der (potenzielle) Quartierseignung werden für den Wegfall der

Gebäude Vermeidungsmaßnahmen definiert (Abrisszeitraum, ökologische Baubegleitung) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion des Lebensraums dienen (CEF-Maßnahmen).

Die Erhebungen erbrachten auch den Nachweis für ein Habitat, welches von Zauneidechsen genutzt wird. Da es außerhalb des Eingriffsbereichs liegt, kommt es jedoch mit dieser Art nicht zu Konflikten. Ausgeschlossen werden konnten die Vorkommen von Amphibien und Totholz bewohnenden Käferarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet sind laut den vorzulegenden Vorprüfungen voraussichtlich nicht gegeben. Die Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde steht jedoch noch aus.

Für den Biotopverbund ist die Fläche nur von untergeordneter Bedeutung, siehe hierzu auch 1.2 Ziele des Umweltschutzes

#### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Fehlen hochwertiger Biotoptypen und vorhandene Überbauung und Versiegelung. Hohe Störungsintensität durch bestehende und angrenzende Nutzung.

In Bezug auf den eher geringwertigen Bestand ist für Biotope überwiegend eine geringe Empfindlichkeit gegeben. Er bietet jedoch zahlreiche Habitate für verschiedene, u.a. streng geschützte Tierarten. Diesbezüglich ist die Empfindlichkeit daher als hoch anzusehen.

## **2.5. SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE**

### **Böden**

Im Untersuchungsgebiet kommen laut Kartendarstellung der LGBR Freiburg (BK50) Kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm vor, sowie angrenzend Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und Pararendzina-Pelosol aus Mitteljura-Fließerde.

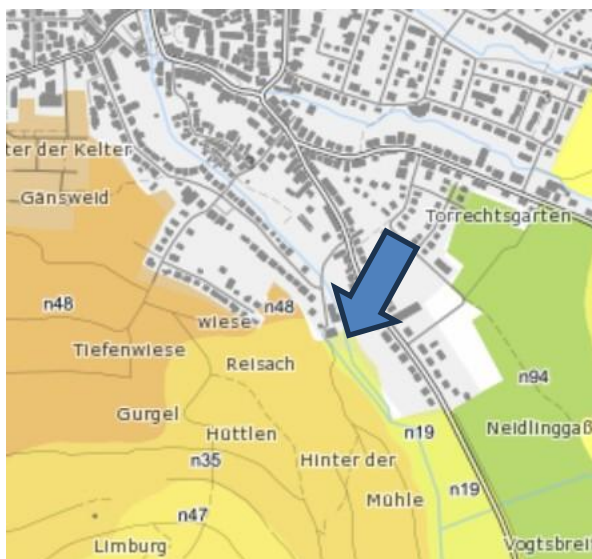


Abb 10. Ausschnitt aus der BK50, Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung, Quelle Kartendienst LGBR Freiburg 07/2025

Naturbelassene Flächen kommen im Plangebiet allerdings nur noch in geringem Umfang vor. Die BK50 sieht dafür folgende Bewertung der Bodenfunktionen vor:



#### Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch (3.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.67

Auch aktuell unversiegelte Flächen wurden jedoch in der Vergangenheit mutmaßlich verändert, z.B. bei der Errichtung von Gebäuden und dem Bau der Straße. Für bereits überformte bzw. versiegelte Flächen sind geringere Werte anzusetzen.

Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso wenig gibt es Anhaltspunkte für Altlasten.

#### Fläche

Durch Größe, Lage, Bestandsbebauung und Zuschnitt der Fläche bietet sie sich kaum für andere Flächennutzungen an. Es kommt nicht zu Zerschneidungseffekten.

#### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch bestehende Versiegelungen und Teilversiegelungen.

Böden sind empfindlich gegenüber dem kompletten oder teilweisen Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Umlagerungen, Verdichtungen und Schadstoffeinträgen. Flächen sind aufgrund ihrer endlichen Verfügbarkeit und spezifischen Eignungen empfindlich gegenüber einer Belegung, die mit einer dauerhaften Reduzierung an möglichen Nutzungen einhergeht.

## 2.6. SCHUTZGUT WASSER

### Grundwasser

Laut Planauskunft der LUBW liegt das Plangebiet zur hydrologischen Einheit „Jungquartäre Flusskiese und Sande“, welche als Grundwasserleiter (GWL) klassifiziert ist und grenzt westlich an die Einheit „Mittel- und Unterjura“, einem Grundwassergeringleiter (GWG).

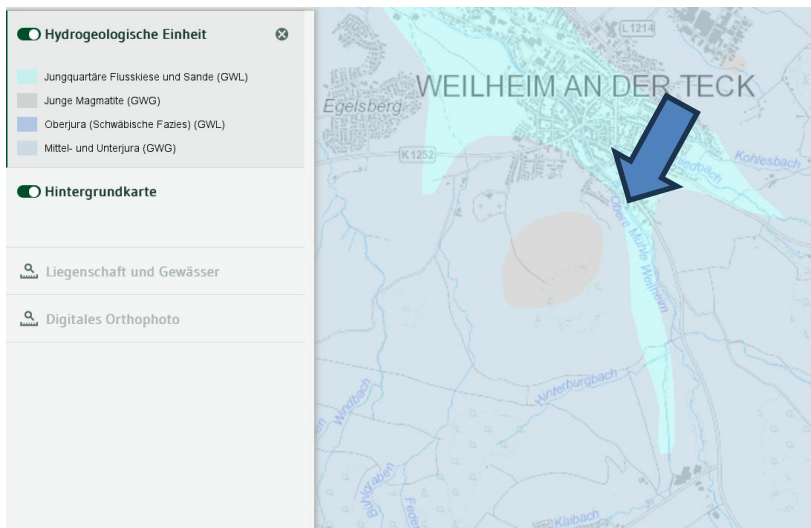


Abb 11. Hydrogeologische Einheiten. Quelle: LUBW Kartendienst, 08/2025

### Oberflächengewässer

Östlich des Plangebiets fließt die Lindach. Aus dieser wurde etwa 850 m südlich bereits vor dem 19. Jahrhundert ein parallel verlaufender Abzweig „Obere Mühle Weilheim“ geschaffen, um besagte Mühle anzutreiben. Ab dem ehemaligen Mühlengebäude (Hausnr. 11) verläuft das Gewässer seit den 1970er

Jahren unterirdisch, um nach der Unterquerung des Scholderplatzes wieder zutage zu treten und dort nach 20 Metern wieder in die Lindach einzumünden. Beide Gewässer sind als Gewässer II. Ordnung klassifiziert.

### Starkregen und Überflutung

Das Vorhabengebiet liegt in einem nach Osten geneigten, z.T. mit Böschungen versehenen Hangbereich. Bei Starkregen fließt mutmaßlich nennenswert Oberflächenwasser über die Fläche ab.

Es befinden sich keine Hochwasser-Überflutungsflächen im Planbereich.

### Wasserbilanz

Die Vorschrift DWA-A 102-2 über die Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen (...) schreibt vor, dass im langjährigen Mittel die Wasserbilanzgrößen Direktabfluß, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Zustands so weit wie möglich angenähert werden sollen. Die Kenngrößen im unbebauten Zustand lauten für das Plangebiet wie folgt:

Bei einer mittleren korrigierten jährlichen Niederschlagshöhe von 1033 mm/m<sup>2</sup>/a und einer mittleren jährlichen tatsächlichen Verdunstungshöhe von 448 mm/m<sup>2</sup>/a beträgt die mittlere jährliche klimatische Wasserbilanz im Plangebiet 455 mm/m<sup>2</sup>/a. Dieser Wert liefert einen Anhaltspunkt für den Verbleib des Niederschlagswassers und teilt sich auf in Oberflächenabfluss und Versickerung. Laut Angaben des Hydrologischen Atlas Deutschland beträgt die Mittlere jährliche Abflusshöhe 592 mm/a. Das bedeutet, dass das Niederschlagswassers überwiegend oberflächlich abfließt. Die Grundwasserneubildungsrate fällt entsprechend gering aus (200-250 mm/a).

Eine höhere Neubildungsrate von 300-500 mm/a weist die Themenkarte des Regionalplans aus. In der Realität wird diese jedoch vor allem durch den hohen Versiegelungsanteil unterbunden.

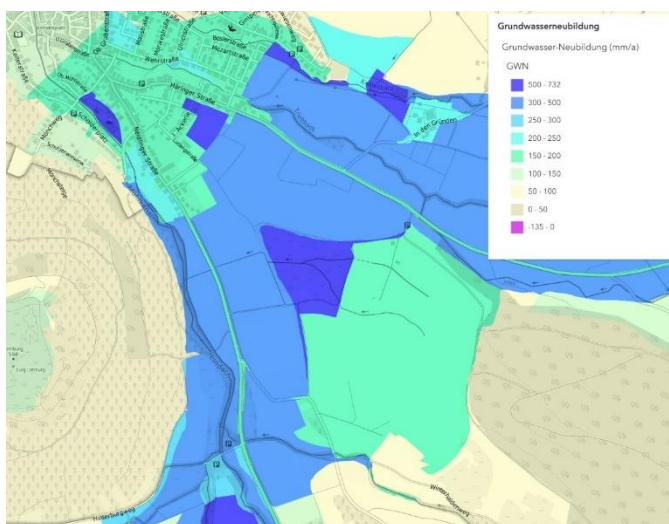


Abb 12. Themenkarte Grundwasserneubildung, Quelle WebGis Region Stuttgart, Abfrage 07/2025

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Verdolung des Mühlkanals, geringe Grundwasserneubildung aufgrund hoher Versiegelungsrate.

Für das Schutzgut Grundwasser besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber bauzeitlich möglichen Schadstoffeinträgen und Grundwasserabsenkungen. Ebenso bestünde bei einem Eingriff in den Mühlkanal eine Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen in das Gewässer.

## 2.7. SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet als Gartenstadt-Klimatop geführt. Für Gartenstadt-Klimatope wird aufgrund noch vorhandener reichhaltiger Grünflächen angenommen, dass eine merkliche nächtliche Abkühlung stattfindet und Regionalwinde kaum eingeschränkt sind.

Die Planungshinweis-Karte weist dem Gebiet die Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ zu.

Im Plangebiet findet kaum Kaltluftproduktion statt. Es bilden sich jedoch aus den zufließenden Luftmassen Kaltluft-Mächtigkeiten von >40-60 m. Die Luft strömt in Richtung Nordwesten der Ortslage zu, ist also siedlungsrelevant. Der Haupt-Luftstrom verläuft dabei östlich des Plangebiets.

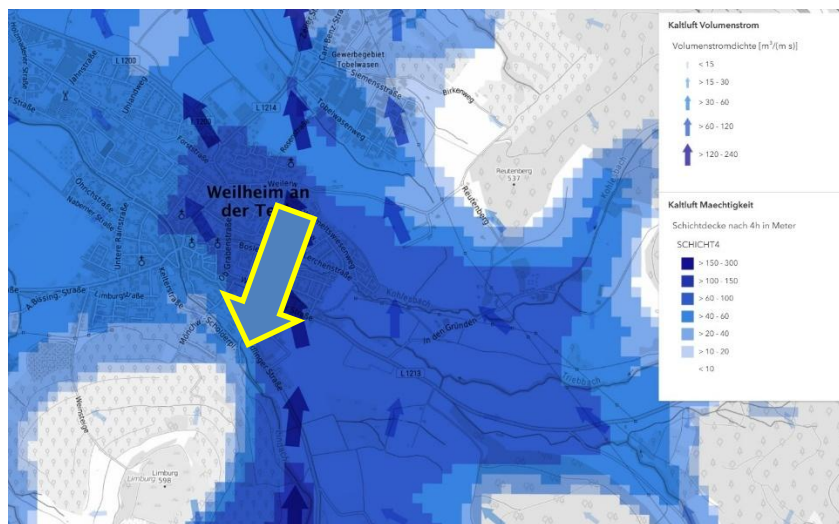


Abb 13. Kaltluft-Mächtigkeit und Volumenstrom. Quelle: Webgis Region Stuttgart 07/2025

Vegetationsstrukturen, welche die Lufthygiene nennenswert beeinflussen gibt es im Plangebiet nicht.

### Vorbeugender Klimaschutz

Die Karte Globalstrahlung der LUBW weist für das Gebiet eine mittlere jährliche Sonneneinstrahlung von 1.101 kWh/m² aus. Damit ist es für die Nutzung solarer Energie grundsätzlich gut geeignet.

Für Windkraft geeignete Flächen finden sich nicht in der Nähe des Plangebiets.

Naturbelassene Böden sind - abhängig vom Humusgehalt - wichtig als CO<sub>2</sub>-Speicher. Im Plangebiet kommen allerdings kaum naturbelassene Böden vor.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Hoher Versiegelungsgrad, kaum klimaaktive Flächen, Veränderung lokaler Luftströmungen durch vorhandene Bebauung.

Das Gebiet besitzt ist empfindlich gegenüber Bebauung, welche als Strömungshindernis wirken kann sowie weiteren Versiegelungen, da bioklimatisch aktive Flächen verloren gehen. Boden in seiner Funktion als CO<sub>2</sub>-Speicher ist empfindlich gegen Veränderungen des Bodengefüges (Umlagerungen, Abgrabungen).

## 2.8. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Die maßgeblichen Kriterien zur Beurteilung der Schönheit sind die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes. Daneben fließen Kriterien wie Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit mit ein.



Für das Schutzgut Landschaftsbild hat die Fläche, die von der Wahrnehmung her im Innenbereich liegt, kaum Relevanz. Sie präsentiert sich als Teil eines ortstypischen, durchgrünten Wohngebiets mit historisch interessanten, identitätsstiftenden Gebäuden. Fernwirkung entfaltet die Fläche aus keiner Richtung. Von westlich oberhalb verlaufenden Wegen aus ist sie aufgrund des dazwischen liegenden Streuobstgürtels und einem Geländesprung nicht zu sehen. Elemente mit landschaftstypischem und prägendem Charakter sind lediglich randlich vorhanden. Das Gebiet weist überwiegend eine geringe Nähe auf.

#### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Wertgebende Strukturen fehlen weitgehend, anthropogene Elemente dominieren.

Das Landschaftsbild ist empfindlich gegenüber Baukörpern mit ortsuntypisch hohen Kubaturen sowie Materialien, welche besonders auffällig sind oder Fernwirkung entfalten.

## **2.9. SCHUTZGUT MENSCH**

Bei der Bedeutung des Plangebiets für Menschen werden Aspekte wie Erholungseignung, der Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Wirkung auf die menschliche Gesundheit betrachtet.

### **Landschaftsbezogene Erholung**

Die Freiflächen des Plangebiets sind nur für die Eigentümer der Flächen nutzbar. Als sehr relevant muss die Wegeverbindung genannt werden, welche als Verlängerung der Zähingergasse westlich an Gebäude Hausnr. 11 entlang führt und im weiteren Verlauf bedeutende ortsnahe Erholungsflächen erschließt. Sie ist im Bebauungskonzept berücksichtigt und soll erhalten werden.

### **Gesundes Wohnumfeld**

Relevante Lärmbelastungen sind nicht vorhanden. Durch die Aufgabe des Mühlen-Betriebs im Laufe des Jahres 2023 hat der Anliegerverkehr mutmaßlich deutlich abgenommen.

Zu Luftschadstoffbelastungen liegen keine konkreten Daten vor. Es gibt keine Veranlassung von erhöhten Werten auszugehen.

### **Landwirtschaft**

Eine landwirtschaftliche Nutzung der Plangebietsfläche findet nicht statt. Lediglich eine kleiner Abschnitt des Geltungsbereichs liegt in dem als Grünland bewirtschafteten Teil von Flurstück 719/2. Unklar ist, wie dieses aktuell angebunden ist. Abgesehen von der Zufahrt entlang der südlichen Grenze von Flurstück 719/7 besteht eine theoretische, jedoch recht umständliche Variante über den Feldweg Flurstück 743.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Nennenswerte Vorbelastungen an Lärm oder Schadstoffen bestehen nicht. Erholungsrelevante Infrastruktur fehlt im Plangebiet. Zufahrtmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge scheint schwierig.

Das Plangebiet wäre empfindlich gegenüber einem Wegfall der Wegeverbindung zum angrenzenden Landschaftsraum.

## **2.10. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Neben den Auswirkungen auf natürliche Ressourcen sind laut BauGB auch umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zur berücksichtigen. Dies betrifft vor allem kulturhistorisch interessante Landschaftsbestandteile oder Bodennutzungen, archäologische Bodendenkmäler und schutzwürdige Einzelstrukturen.

Die im Planbereich enthaltene „Obere Mühle“ kann zwar auf eine lange Geschichte bis zurück zum Mittelalter verweisen, besitzt jedoch aufgrund zahlreicher Veränderungen an der Bausubstanz keinen denkmalrechtlichen Status.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Umbauten, infolge derer kein Denkmalstatus gegeben ist. Eine Empfindlichkeit besteht lediglich in ortshistorischem Hinblick durch den Verlust eines ehemaligen Traditionsbetriebs. Dieser ist jedoch keine Folge des Bebauungsplans.

## **3. ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND PLANUNGSAalternativen**

### **3.1. STANDORTALTERNATIVEN**

Die Aktivierung von Flächen im Siedlungszusammenhang mit städtebaulicher Weiterentwicklung sowie Nachverdichtung wie im vorliegenden Fall, ist ein erklärtes Ziel, so dass sich eine Alternativensuche erübrigt.

### **3.2. NULLVARIANTE**

Die Entwicklung bei Nichtdurchführung des Vorhabens lässt sich nicht sicher vorhersagen. Mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit würde das Plangebiet zunächst im jetzigen Zustand belassen und die aktuellen Nutzungen beibehalten. Mit dem Bau und Betrieb des geplanten Vorhabens verbundene Emissionen sowie zusätzliche Versiegelungen würden nicht stattfinden. Durch den Mangel an Wohnraum würde eine Bebauung an anderer Stelle, möglicherweise im Außenbereich, stattfinden oder im günstigsten Fall vorhandene Gebäude umgenutzt werden.

## **4. VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG**

Bei der Umsetzung von Vorhaben, für die der Bebauungsplan den Rahmen setzt, werden in der Regel baubedingte (z.B. Lärm-/Staubemissionen durch Baufahrzeuge), anlagebedingte (Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung) und betriebsbedingte Auswirkungen (z.B. Lichtemissionen, Verkehrszunahme) entstehen. Diese werden mit Fortschreiten der Planung noch erhoben und beschrieben.

## **5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER**

Für eine aussagekräftige Prognose der Auswirkungen müssen im weiteren Verlauf der Planung die Festsetzungen des Bebauungsplans erst noch konkretisiert werden. Auf dieser Basis wird auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg erfolgen.

## **6. AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und für welche Schutzgüter ist das Ergebnis des vorigen Kapitels und wird entsprechend den Ergebnissen im Verlauf des weiteren Verfahrens erarbeitet.

## **7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **7.1. HINWEISE AUF FEHLENDE INFORMATIONEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Zum jetzigen Stand liegt kein geologisches Gutachten oder Untersuchungen der Qualität des Oberbodens vor.



## 9. LITERATUR-/ QUELLENANGABEN

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2025

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), Fassung vom 29.7.2009 zuletzt geändert am 1. Januar 2025.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Februar 2023.

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 3. überarbeitete Auflage April 2024

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz BW (LBodSchAG), Fassung vom 14.12.2004, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2020

Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023

DWA-Regelwerk/BWK-Regelwerk: Arbeitsblatt DWG-A 102/BWK-A 3-2 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 4

StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, von Prof. Dr. C. Küpfer, Wofschlugen, Stand August 2010

mquadrat, Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Obere Mühle“, Bad Boll, 02/2025

Der Teckbote: Die letzte Weilheimer Mühle ist bald Geschichte. Kirchheim Teck, Ausgabe 11.02.2023

### Verwendete Internet-Seiten:

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> Umweltdaten- und Karten online

<https://maps.lgrb-bw.de/> Geodatenviewer Landesamt für Geologie und Rohstoffe Freiburg

<https://www.kea-bw.de/klimaschutzgesetz> Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg

<https://webgis.region-stuttgart.org/portal/apps/storymaps/stories/6a5273a36b6a46c9861804b7670ecce7> Verband Region Stuttgart Festlegungen Raumnutzung, Landschaftsplanung (Kaltluft, Landschaftsbild, Grundwasserneubildung, Klimatope)

<https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD/index.html?lang=de> Hydrologischer Atlas Deutschland