



Gemeinde Zell u. A. Landkreis Göppingen



UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“

03.04.2025



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

Inhaltsverzeichnis	2
1. Anlass und Zielsetzung	4
1.1. Anlass.....	4
1.2. Zielsetzung	4
1.3. Erfordernis Umweltbericht.....	4
1.4. Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans.....	4
1.5. Ziele des Umweltschutzes	5
1.5.1 Fachgesetze	5
1.5.2 Pläne und Programme	5
1.5.3 Schutzausweisungen	6
2. Bestandsaufnahme und Bewertung	7
2.1. Allgemeine Beschreibung	7
2.2. Nutzung	8
2.3. Naturraum, Topographie, Geologie	8
2.4. Untersuchungsraum.....	9
3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	9
3.1. Belange des Menschen, Kultur- und Sachgüter	9
3.1.1 Schutzgut Mensch	9
3.1.2 Lärm und Schadstoffe	9
3.1.3 Landwirtschaft	9
3.1.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
3.2. Schutzgut Boden und Grundwasser.....	10
3.2.1 Boden	10
3.2.2 Grundwasser	11
3.2.3 Oberflächenwasser	11
3.3. Schutzgut Klima/ Luft	11
3.4. Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität	12
3.4.1 Arten- und Lebensgemeinschaften	12
3.4.2 Biotope	13
3.4.3 Biodiversität und Biotopverbund	15
3.5. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	16
4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17

5. Geprüfte Alternativen	17
6. BESCHREIBUNG DER WIRKUNG DES VORHABENS	17
6.1. ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
6.1.1. BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	17
6.1.2. ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	18
6.1.3. BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	18
6.2. KONFLIKTE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
6.2.1. KONFLIKT 1: BAUBEDINGTE BEEINTRÄCHTIGUNGEN	18
6.2.2. KONFLIKT 2: ÜBERBAUUNG UND VERSIEGELUNG	18
6.2.3. KONFLIKT 3: VERLUST UND ENTWERTUNG VON BIOTOPSTRUKTUREN 19	19
6.2.4. KONFLIKT 4: VERÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSBILDS	19
6.2.5. KONFLIKT 5: ZUSÄTZLICHER EINTRAG VON LUFTSCHADSTOFFEN UND MIKROKLIMA - VERÄNDERUNG	19
6.3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINZELNEN SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS	19
6.3.1. SCHUTZGUT MENSCH	19
6.3.2. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	20
6.3.3. SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE	20
6.3.4. SCHUTZGUT BODEN/WASSER	21
6.3.5. SCHUTZGUT KLIMA/LUFT	23
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Kompensation 23	23
7.1. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSKONZEPT	24
7.2. AUSGLEICHS- UND KOMPENSATIONSKONZEPT	26
7.2.1. AUSGLEICHS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETS	26
7.2.2. ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSDEFIZITS	27
7.2.3. ERGEBNIS DER BILANZIERUNG	31
7.2.4. MASSNAHMENEMPFEHLUNG ZUR PLANEXTERNEN KOMPENSATION	32
8. Zusammenfassung	33
9. Literatur-/ Quellenangaben	34
10. Anhang I	35

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

1.1. ANLASS

Das bestehende Gemeindepflegehaus mit 26 Pflegeplätzen, 10 betreuten Wohnungen sowie einer Begegnungsstätte wurde im Oktober 2006 eingeweiht.

Da das Pflegeheim ausgelastet ist, soll dieses durch einen Anbau erweitert und hierdurch weitere Pflegeplätze und betreute Wohnungen geschaffen werden. Hierzu wurde schon eine erste Planung erstellt, die bereits Anfang 2023 im Gemeinderat vorgestellt wurde.

Zusätzlich zu der Erweiterung des Pflegeheims soll im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung im rückwärtigen Gartenbereich des Wohnhauses Weilheimer Straße 20 (Flst. 2020/6) die Baumöglichkeit für ein Wohnhaus geschaffen werden.

Um für das geplante Bauvorhaben verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Zell u. A. hat aus diesem Grund am 12.10.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Erweiterung Gemeindepflegehaus“ gefasst.

1.2. ZIELSETZUNG

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in Form eines Umweltberichts zu ermitteln und zu beschreiben. Der Umweltbericht wird entsprechend den Vorgaben und der Gliederung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt und ist gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.3. ERFORDERNIS UMWELTBERICHT

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.

1.4. INHALT UND WICHTIGE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplan.

1.5. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

1.5.1 FACHGESETZE

Die folgenden grundsätzlichen und speziell für das Vorhaben relevanten Regelungen einschlägiger Fachgesetze werden bei der Umweltprüfung besonders berücksichtigt:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), hier v.a. § 1 (1) Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege; § 13 Allgemeine Grundsätze; § 14 Eingriffsregelung, § 18 Verhältnis zum Baurecht;

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Baugesetzbuch (BauGB), hier v.a. § 1 (5) (...) Grundsätze der Bauleitplanung; § 1 (6) Nr. 1 (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Nr. 5 (Belange des Orts- und Landschaftsbilds), Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes); § 1a (2) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und (3) Eingriffsregelung, Vermeidungs- und Ausgleichsgebot.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) allgemeine Grundsätze lt. § 1 Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) bzw. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG), v.a. § 12 (3) WG Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens und § 12 (5) WG Berücksichtigung der Belange der Grundwasserneubildung bei Baumaßnahmen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) u.a. 24. und 26. Verordnung zur Durchführung.

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg

1.5.2 PLÄNE UND PROGRAMME

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des **Regionalplans** als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt und greift randlich in einen Teil eines Vorbehaltsgebiets für Naturschutz und Landschaftspflege ein. Nördlich und südlich liegen Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiet.

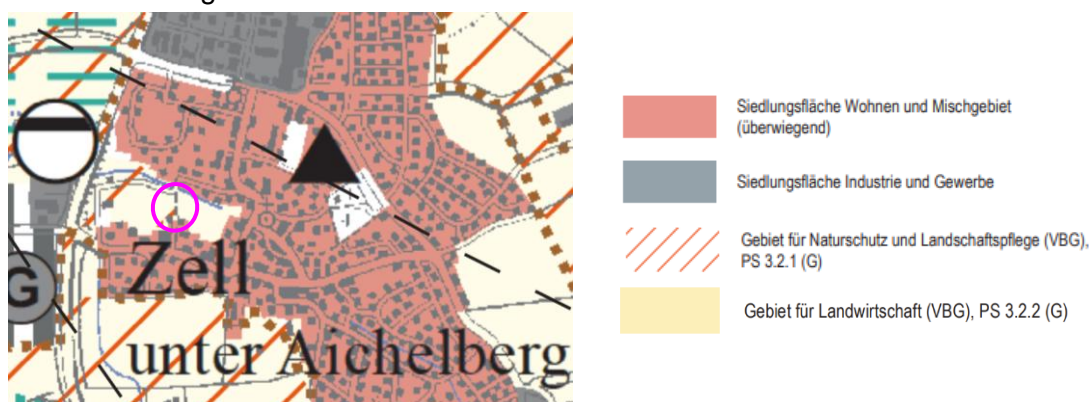


Abb 1. Ausschnitt Raumnutzungskarte, Quelle: Verband Region Stuttgart, Plangebiet pink markiert

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** 2015 des GVV Raum Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als geplante Fläche für den

Gemeinbedarf dargestellt. Die Flächen auf dem das Wohnhaus geplant ist, sind als geplante Wohnbauflächen und bestehende Mischbauflächen dargestellt.

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

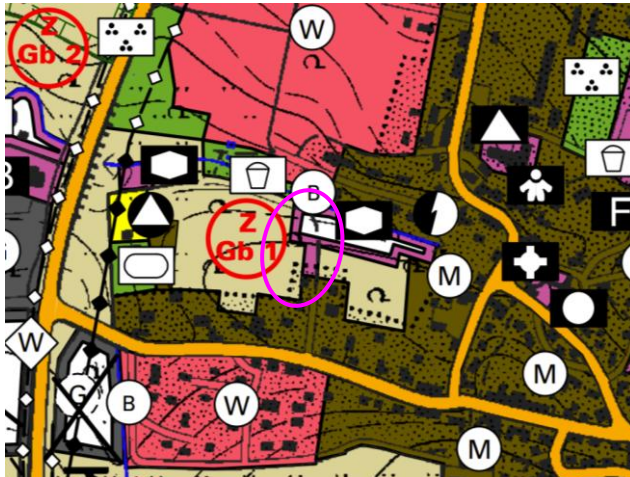


Abb 2. Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015 GVV Bad Boll, Lage Plangebiet pink markiert

1.5.3 SCHUTZAUSWEISUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt eine Betroffenheit des Streuobstbestands nach § 33a NatSchG vor. Sonstige Schutzausweisungen befinden sich nicht im Plangebiet. Nördlich des Plangebiets liegt entlang dem Gewässer des Gießbachs ein geschütztes Biotop mit dem Biotopnamen „Zeller Bach – Oberlauf W Zell u. A.“. Dieses ist dem Biototyp „Gewässerbegleitender Auwaldstreifen“ zugeordnet.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH-, Waldschutz- oder Wasserschutzgebieten.



Abb 3. Übersicht Schutzgebiete und geschützte Biotope, Quelle: LUBW-Kartendienst, Plangebiet rot markiert

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Die Bestandsaufnahme dient dem Ziel, den aktuellen Zustand von Naturhaushalt und Landschaft festzustellen und damit die Basis für eine Bewertung der Leistungsfähigkeit vor dem Eingriff zu erhalten. Um die komplexen Sachverhalte und Wirkungsgefüge Naturhaushalt und Landschaft messbar zu machen, werden die Bestandteile in Teilfunktionen und Schutzgüter aufgegliedert. Diese sind:

- Schutzgut Mensch inkl. Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Natur und Landschaft
 - Arten und Biotope
 - Boden
 - Wasser
 - Klima, Luft
 - Landschaftsbild

Die Erfassungsergebnisse ergeben die generelle Zuordnung (für jedes Schutzgut getrennt) zu einer der folgenden 3 Wertstufen (nach UM 1996):

Wertstufe 1: Bereich mit **besonderer Bedeutung** für das Schutzgut

Wertstufe 2: Bereich mit **allgemeiner Bedeutung** für das Schutzgut

Wertstufe 3: Bereich mit **geringer Bedeutung** für das Schutzgut.

Für einige Schutzgüter sind in den vorgenannten Arbeitshilfen differenziertere Bewertungsmodelle vorgesehen. Dabei gelten folgende Zuordnungen:

Definition d. naturschutzfachlichen Bedeutung (UM 1996)	Wertstufe Basismodul	Wertstufe Standard- /Fein- / Planungsmodul Ökokonto-Verordnung BW
Besondere Bedeutung	V (sehr hoch) oder A	33-64
	IV (hoch) oder B	17-32
Allgemeine Bedeutung	III (mittel) oder C	9-16
Geringe Bedeutung	II (gering) oder D	5-8
	I (sehr gering) oder E	1-4

2.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns der Gemeinde Zell u. A. und liegt in einer Grünzone zwischen der örtlichen Bebauung, die sich im Norden und Süden in Form von Wohnbebauung anschließt. Östlich grenzt das bestehende Gemeindepflegehaus an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 3.516 m² (ca. 0,4 ha).

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans i.d.F. vom 12.10.2023 maßgebend.

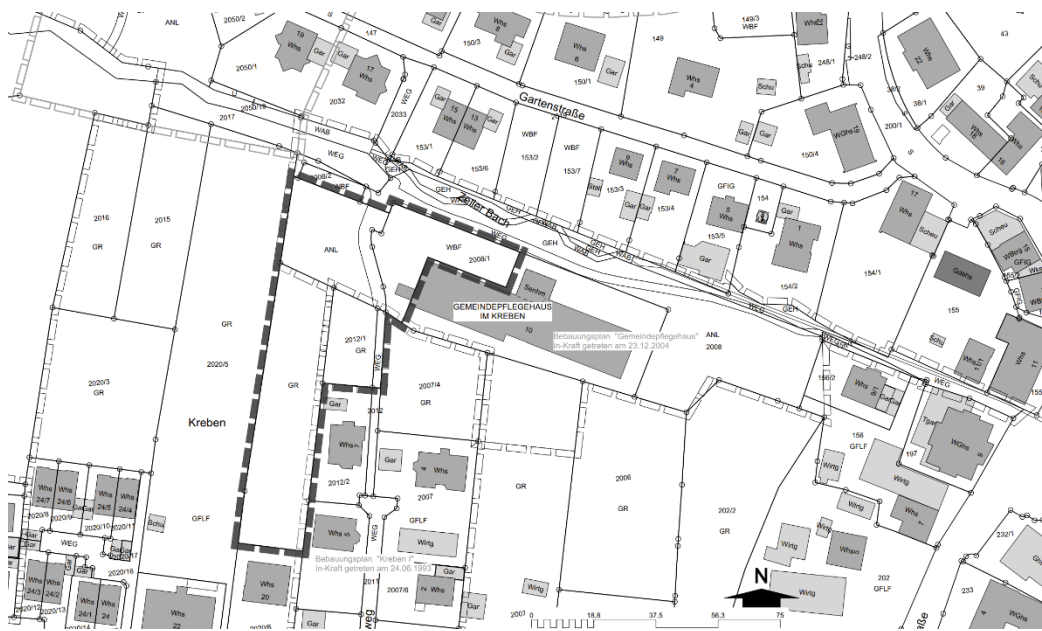


Abb 4. Ausschnitt aus dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 12.10.2023, Quelle: mqquadrat

2.2. NUTZUNG

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Fußwegs „Wiesenweg“, der zwischen der Weilheimer Straße und der Gartenstraße verläuft. Im Norden und Osten überschneidet sich ein Teil des bestehenden Bebauungsplans „Gemeindepflegehaus“ mit dem Plangebiet. Im unbebauten Bereich des Flurstücks 2020/6 wachsen Streuobst-Halbstämme, unter denen das Grünland regelmäßig gemäht wird. Im Nordwesten des Plangebiets auf dem Flurstück 2008 befinden sich zwei Streuobst-Hochstämme auf einer Wiese, sowie einzelne Sträucher am Rand des Parkplatzes.

Im Untersuchungsraum und näheren Umfeld kommen folgende Habitatstrukturen vor:

- Versiegelte Flächen durch Erschließungswege und Zufahrten
- Grünlandflächen
- Sträucher
- Streuobstbäume
- Einzelbaum

2.3. NATURRAUM, TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Mittleres Albvorland“ als Teilgebiet der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ (LUBW) in einer Höhenlage zwischen 376 m und 380 m ü NN. Das Gelände des Plangebiets fällt von Süden nach Norden zum Bach hin ab.

Der Untergrund wird der geologischen Übersichtskarte GK 50 zufolge im überwiegenden Teil des Plangebiets aus der Posidonienschiefer-Formation gebildet, lediglich ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebiets wird der Amaltheenton-Formation zugeordnet. Diese werden von Tonstein gebildet.

Geologisch ist das Plangebiet dem Unterjura zugeordnet.

2.4. UNTERSUCHUNGSRAUM

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.

3. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

3.1. BELANGE DES MENSCHEN, KULTUR- UND SACHGÜTER

3.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Für den Menschen besitzt das Plangebiet im Wesentlichen eine Bedeutung als Erholungsgebiet, da es am Rand eines Streuobstgebiets liegt.

Ebenso bedeutsam ist die Gemeinschaftseinrichtung des bestehenden Pflegeheims.

3.1.2 LÄRM UND SCHADSTOFFE

Aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an einen Grünbereich aus einem Streuobstgebiet im Westen und Osten, sowie an bestehende Wohnbebauung, bestehen keine Vorbelastungen durch Lärm und Schadstoffe. Durch die überwiegende Nutzung als Hausgarten und Streuobstwiese bestehen keine Beeinträchtigungen.

Daher ist eine schalltechnische Untersuchung aufgrund fehlender Vorbelastungen nicht notwendig. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung des Gemeindepflegeheims keine Emissionen auf umliegende Nutzungen entstehen, die nicht heute bereits gegeben sind.

Es befinden sich mit dem Gemeindepflegehaus explizit schutzwürdige Anlagen in der direkten Umgebung des Plangebiets.

3.1.3 LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet wird überwiegend als Grünfläche, die mit Obstbäumen bestanden ist, genutzt. Laut Regionalplan sind diese Flächen als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Sie werden der Flurbilanzstufe II zugeordnet was bedeutet, dass es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen handelt und Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt nach der Bewertung der Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) bei 2,0. Dies entspricht einer mittleren Einstufung.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet den Boden in seiner Funktion als Standort für Kulturpflanzen mit einer hohen Einstufung.

3.1.4 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).

3.2. SCHUTZGUT BODEN UND GRUNDWASSER

3.2.1 BODEN

Für das Plangebiet liegen Übersichtsdaten vor aus der Bodenkarte 1:50.000 (BK50). Demnach handelt es sich um die bodenkundliche Einheit n4, welche folgenden Bodentyp aufweist: „Pararendzina und Pelosol-Pararendzina, selten Ranker“. Das Ausgangsmaterial ist „bituminöses Mergel- und Kalkgestein der Posidonienschiefer-Formation (Unterjura) sowie tonreiche Fließ-erden (Basislage)“. Die Gründigkeit wird mit flach bis mittel tief angegeben.

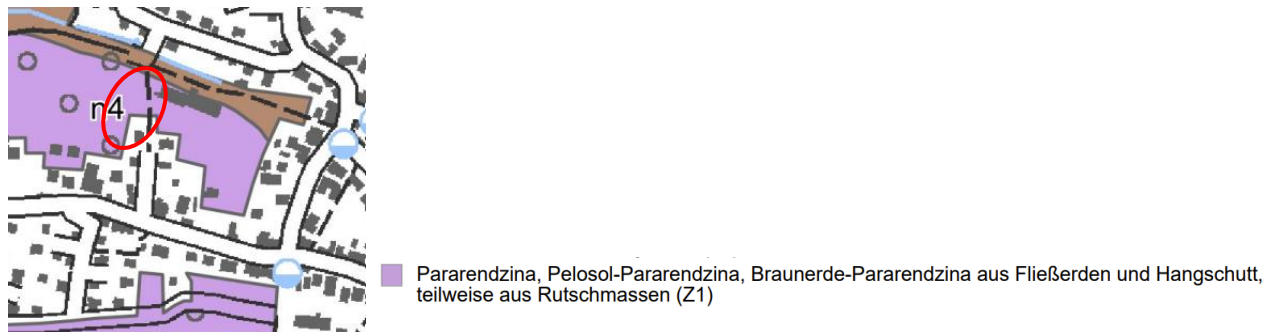


Abb 5. Bodenkundliche Einheiten im Plangebiet, Quelle: LGRB BW, Plangebiet rot markiert

Die Ermittlung der Wertigkeit vor und nach dem geplanten Eingriff erfolgt anhand der Ökoko-Konto-Verordnung.

Bei der Ermittlung der Wertstufen des Bodens werden folgende Bodenfunktionen beachtet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandorte für naturnahe Vegetation

Diese Funktionen werden entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingestuft. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) betrachtet.

Die Auswertung der Bodendaten auf Basis der Bodenschätzung ergibt für die unbebauten Teile des Plangebiets der Flurstücke 2012/1 und 2020/6 eine Gesamtbewertung von 2,83. Dies entspricht einer **mittleren bis hohen Einstufung**. Die Bodenzahl wird mit 62 angegeben.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei der Fortschreibung des Umweltberichts werden aus den detaillierten Bestandsinformationen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Bodenschutz definiert.

Eine Bilanzierung der Bodenbewertung vor und nach dem Eingriff wird vorgenommen und ggf. Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen.

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

3.2.2 GRUNDWASSER

Grundwasser wird in seiner Menge und seiner Beschaffenheit unter anderem durch speichernde geologische Schichten und durch die Durchlässigkeit der Deckschichten geprägt. Zudem spielen Bodenbeschaffenheit, Relief und Bewuchs eine Rolle.

Im noch landwirtschaftlich genutzten Bereich kann anfallendes Niederschlagswasser prinzipiell versickern. Jedoch besteht die Gefahr des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ins Grundwasser. Die Wasserdurchlässigkeit ist laut den am LGRB vorhandenen Geodaten im Plangebiet mittel eingestuft. Das Gebiet ist nicht als Wasserschutzgebiet eingestuft.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Wert für die Grundwasserneubildung im noch unbebauten Bereich mit 50-100 mm/a angegeben, was im unteren Bereich liegt.

Die Zuordnung zur hydrogeologischen Einheit Mittel- und Unterjura als Grundwassergeringleiter legt eine **geringe Bedeutung** (Stufe D) des Gebiets für das Teil-Schutzgut „Grundwasser“ nahe. Die Ergiebigkeit im Untergrund ist gering bis sehr gering.

Gleichzeitig ist die Funktion Filter und Puffer für Schadstoffe sehr gut ausgeprägt (Wertstufe 3), so dass die Gefahr von Schadstoffeinträgen in die oberste Grundwasserschicht im Normalfall gering ist.

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens. Daher muss dieses Wasser vor anthropogenen Verunreinigungen geschützt werden und die mineralwasserführende Schicht darf nicht tangiert werden.

3.2.3 OBERFLÄCHENWASSER

Der Trinkbach als nächstgelegenes Oberflächengewässer verläuft Nördlich des Plangebiets in ca. 10 m Entfernung und ist als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Für den Trinkbach liegen in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg Informationen vor. Überflutungsflächen kommen innerhalb des Plangebiets nicht zum Liegen.

3.3. SCHUTZGUT KLIMA/ LUFT

Die mittlere Jahrestemperatur für Zell u. A. wird mit 8,8 °C angegeben. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 1,9 m/s, wobei nach der synthetischen Wind- und Ausbreitungsklassenstatistik die Windrichtung Südwest vorherrscht. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge wird mit 1019 mm angegeben.

Die Freiflächen des Plangebiets sind laut Klimaatlas der Region Stuttgart Kaltluftentstehungsgebiete mit einer hohen Produktion von bis zu 15 m³/s pro m². Demnach türmen sich in den Morgenstunden im Gebiet mächtige Kaltluftschichten bis 100 m Schichtdicke auf. Diese Kaltluft zieht großräumig als Kaltluftvolumenstrom mit 30-60 m³/(m/s) nach Nordosten ab und besitzt daher eine gewisse Bedeutung für die Frischluftzufuhr von Zell u. A.

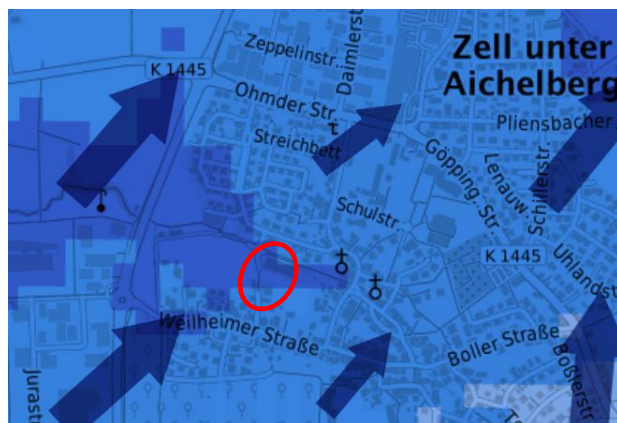


Abb 6. Kaltluft-Volumenstrom und Kaltluft-Mächtigkeit, Quelle: RegioRISS Verband Region Stuttgart, Plangebiet rot markiert

Der Klimaatlas der Region Stuttgart weist die Planfläche als Bestandteil eines großen zusammenhängenden Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebietes aus. Kaltluftproduktionsflächen sind als bioklimatisch aktive Flächen grundsätzlich von hoher Bedeutung für das Schutzgut. Das Plangebiet wird dem Klimatop Freiland zugeordnet und ist als bodeninversionsgefährdetes Gebiet eingestuft. Die Planungshinweise zum Klimatop führen für das Plangebiet folgendes aus: „Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.“

Aufgrund der untergeordneten Kaltluftentstehung durch die kleine Flächengröße des Plangebiets und der geringfügigen Luftverschmutzung ist die **Bedeutung** für das Schutzgut als **gering** einzustufen.



Abb 7. Klima-Analysekarte, Quelle: RegioRISS Verband Region Stuttgart, Lage Plangebiet rot markiert

3.4. SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT

3.4.1 ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Für die Vorhabenfläche wurde eine Artenschutz-Voruntersuchung durchgeführt, um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen. Ziel der Untersuchung ist die Einschätzung der Habitateignung des zur Planung vorgesehenen Gebietes für best. Arten und Artengruppen, die Abstimmung eines eventuell erforderlichen weiteren Untersuchungsbedarfs und geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.

Es wurde ein Begehungstermin zur Ermittlung der Habitatstrukturen im Gebiet vorgenommen. Bei der Begehung wurde darauf geachtet, welche relevanten Habitatstrukturen für Anhang-IV-Arten vorliegen, z.B. hohle Bäume, Nistkästen, Rindenspalten (Fledermäuse), offene Bodenflächen mit Lockersediment (Zauneidechse) etc. Bei der ersten Begehung wurde ein Birnbaum mit Verdacht, ein Habitat für totholzbewohnende Käfer zu sein, entdeckt. Daraufhin erfolgte eine zusätzliche Untersuchung des Baumes, um belastbarere Erkenntnisse zu gewinnen.

Die Artenschutz-Voruntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Vögel: Kleinere Spalten finden sich an den Obstbäumen im Vorhabensgebiet. Für eine Nutzung dieser Spalten als Bruthöhle fehlt aber die nötige Tiefe. Aufgrund potenziell vorkommender Gebüschbrüter wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten verwiesen, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Fledermäuse: Durch die Rodung einzelner Obstbäume können potenzielle Tagesquartiere für Fledermäuse, bevorzugt Männchen verloren gehen. Da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, kommt es jedoch zu keiner Beeinträchtigung der Fledermaus Population. Durch die Beachtung der Rodungszeiten werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Holzbewohnende Käfer: Durch den Fund von Kotpillen an einem Birnbaum kann nach jetzigem Stand ein Vorkommen des Juchtenkäfers nicht ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise wird die Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen. Nach Abstimmung des weiteren Vorgehens erfolgt die Konkretisierung der Maßnahme.

Reptilien/ Zauneidechse: Ein Vorkommen der Zauneidechse wird aufgrund mangelnder, ungestörter Habitate ausgeschlossen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sonstige Arten: Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

Fazit: Der Umgang mit dem Juchtenkäfer-Verdachtsbaum wird im weiteren Verlauf des Verfahrens mit der Naturschutzbehörde abgestimmt, um Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen zu konkretisieren.

Für alle anderen Arten und Artengruppen ist bei Durchführung der aufgezeigten Verminderungsmaßnahmen mit keinen Bestandseinbußen und einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes für die geschützten Arten zu rechnen. Verbotstatbestände treten für diese Arten durch das Bauvorhaben nicht ein, weitere Untersuchungen und Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei der Fortschreibung des Umweltberichts werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben und eine Bilanzierung der Biotopwerte zum Zweck eines angemessenen Ausgleichs vorgenommen. Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen werden falls nötig vorgeschlagen.

3.4.2 BIOTOPE

Folgende Biototypen kommen im Plangebiet vor:

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte - allgemeine Bedeutung/Wertstufe C
- 44.21 Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung- allgemeine Bedeutung/Wertstufe C
- 45.30b Einzelbäume auf mittelwertigem Biototyp - besondere Bedeutung/Wertstufe B
- 45.40b Streuobstbestand auf geringwertigem Biototyp – bes. Bedeutung/Wertstufe B
- 45.40b Streuobstbestand auf mittelwertigem Biototyp – bes. Bedeutung/Wertstufe B

- 60.10 von Bauwerken bestandene Fläche - sehr geringe Bedeutung/Wertstufe E
- 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz – sehr geringe Bedeutung/Wertstufe E

Wie die Bestandsaufnahme ergeben hat, besitzt das Plangebiet Biotoptypen höherer Wertigkeit. Es handelt sich um Streuobstbäume, welche durch den Eingriff teilweise verloren gehen. Seit 2020 stehen Streuobstbestände ab einer Größe von 1.500 m² unter besonderem gesetzlichen Schutz (§ 33a NatSchG).

Für einen Teil des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Gemeindepflegehaus“, der am 23.12.2004 in Kraft getreten ist. Hiernach sind Teilflächen des Flurstücks 2012/1 als bauliche Fläche festgesetzt. Der Streuobstbestand gilt dort bereits als umgewandelt und unterliegt nicht dem Schutz des § 33a NatSchG. Südlich des bestehenden Parkplatzes enthält der Bebauungsplan „Gemeindepflegehaus“ eine Pflanzgebotsfläche für Streuobst im Bereich des Flurstücks 2008/1. Hier befinden sich im Bestand zwei Streuobstbäume. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Bebauung auf einem Teil der Pflanzgebotsfläche vor und eine Neupflanzung von mehreren Obstbäumen. Auf dem Flurstück 2020/6 befindet sich eine Wiese mit Obstbaum-Halbstämmen, die teilweise durch die Planung verloren gehen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Antrag auf Umwandlung der Streuobstbestände bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts gestellt.



Abb 1. Blick auf den Bereich südlich des bestehenden Parkplatzes in Richtung Westen, Quelle: mquadrat



Abb 2. Blick auf das Flurstück 2012/1 des Plangebiets in Richtung Süden, Quelle: mquadrat



Abb 3. Blick auf die Halbstamm-Obstwiese in Richtung Süden auf Flurstück 2020/6, Quelle: mquadrat

3.4.3 BIODIVERSITÄT UND BIOTOPVERBUND

Die Grünflächen des Plangebiets bestehen größtenteils aus dem Biotoptypenkomplex Streuobstgebiet. Dieser wird als regional bedeutsam für den Biotopwert eingestuft. Durch die Lage des Plangebiets ganz am Rand dieser Fläche und durch die überwiegende Nutzung als Halbstamm-Wiese mit großem anthropogenem Einfluss, sowie durch die vorhandene Versiegelung auf einem Teil des Plangebiets ist die Biodiversität größtenteils gering.

Aus der Karte des Biotopverbundes der LUBW geht hervor, dass das Plangebiet ganz am Rand einer Fläche des Biotopverbunds liegt und teilweise Bestandteil dieser Fläche ist. Da das Plangebiet keine Zerschneidungswirkung auf den Biotopverbund hat und nur eine kleine

Fläche am Rand betroffen ist, besitzt das Plangebiet nur eine **geringe bis höchstens mittlere Bedeutung** für den Biotopverbund.



Abb 4. Biotopverbund, Quelle: LUBW-Kartendienst. Planfläche rot markiert

Im Entwurf des Biotopverbundplans des GVV Bad Boll ist ein Teil der Fläche des Plangebiets als „Kernfläche nicht geprüft“ ausgewiesen. Maßnahmen sind dem Plangebiet nicht direkt zugeordnet.

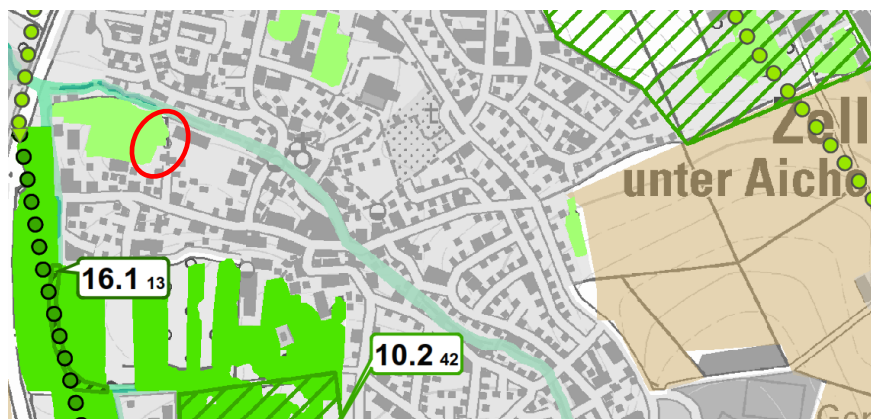


Abb 1. Kommunale Biotopverbundplanung GVV Bad Boll, Ausschnitt Maßnahmenplan Biotopverbund

3.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Gemeindegebiets und öffnet sich nach Westen in die freie Landschaft. Es liegt somit im Übergangsbereich zwischen Bebauung und offener Landschaft.

Der anthropogene Einfluss auf das Plangebiet ist durch die Nähe zu angrenzender Bebauung, durch die Erschließung über Fußwege und durch die intensive Nutzung als Halbstamm-Obstbaum-Wiese gegeben. Durch die angrenzende Wohnbebauung und die Pflegehauseinrichtung ist das Gebiet jedoch geringen Störfaktoren unterworfen. Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe fallen gering aus.

Die Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild mit den drei Eigenschaften Vielfalt, Schönheit und Eigenart wird in ihrer Kombination laut Regionalplan mittel bewertet.

Im westlichen Bereich des Plangebiets kommen Obstbäume vor, die naturräumlich typische Elemente darstellen und charakteristisch sind für das Landschaftsbild. Jedoch besteht der Großteil der Obstbäume aus strukturlosen Halbstämmen.

Das Plangebiet besitzt durch die vorhandenen Fußwege und die Obstbaumwiesen für die Erholung geeignete Strukturen und hat daher eine gewisse erholungsrelevante Bedeutung.

Laut Regionalplan wird die Erholungsqualität als „gering lärmbelastet mit erholungswirksamen Strukturen“ eingestuft.

Für beide Schutzgüter besitzt die Fläche eine **geringe bis mittlere Bedeutung**, die nicht weiter untersucht wird.

4. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan 2015 des GVV Raum Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als geplante Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Am wahrscheinlichsten ist es daher, dass die Flächen zukünftig entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans genutzt werden.

5. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Durch die bereits vorhandene Einrichtung eines Pflegehauses hängt dessen Erweiterung mit dem bestehenden Standort zusammen und ist alternativlos.

6. BESCHREIBUNG DER WIRKUNG DES VORHABENS

Nach der Bestandserfassung und -bewertung stellt die Konfliktanalyse die nächste wichtige Grundlage für die Entwicklung des Vermeidungs- und Kompensationskonzepts dar. Zunächst werden die beeinträchtigenden Wirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt. Daran schließt sich die Bewertung des Eingriffs an, wobei auch Vorbelastungen berücksichtigt werden. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn durch die Planung eine Störung der Belange von Mensch und Kulturgütern, des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes verursacht wird.

6.1. ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

6.1.1. BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Kurz- bis mittelfristig, Folge der Bautätigkeit: Während der Bauphase ist neben verstärkter Betriebsamkeit grundsätzlich mit verschiedenen Immissionen wie Lärm und Staub durch An- und Abfahrt sowie Betrieb von Baumaschinen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Störungen wirken sich auch auf die unmittelbar benachbarten Flächen aus und führen vorübergehend zur Entwertung von Habitatstrukturen und des Landschaftsbilds bzw. Beeinträchtigung der Angrenzer. Durch Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen kann es zudem zur Zerstörung von Biotopen und zu Bodenverdichtung kommen. Abgrabungen für Baugruben und zur Herstellung

der Entwässerungsgräben führen zum Verlust von Bodenstrukturen. Schicht- und Grundwasser, die während der Bauphase anfallen, müssen in die Kanalisation abgeleitet werden und stehen nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

6.1.2. ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Langfristig, Folge der Bebauung selbst: Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Vegetationsbeständen, sowie klimatisch wirksame Flächen werden beseitigt. Durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließung kommt es zu Bodenversiegelung. Das Landschaftsbild verändert sich durch die neue Bebauung.

6.1.3. BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Langfristig, Folge von Betrieb und Nutzung: Es entstehen Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehr, Emissionen und künstliche Lichtquellen.

6.2. KONFLIKTE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens sind vor allem während der Bauphase und durch die Anlage an sich zu erwarten. Die nachfolgende Übersicht listet die Konflikte und die davon betroffenen Schutzgüter auf.

6.2.1. KONFLIKT 1: BAUBEDINGTE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Betroffene Schutzgüter: Arten und Biotope, Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Erläuterung: Während der Bauphase entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Emissionen und es fällt Bodenaushub an. Bei mangelnder Vorsicht während der Bauarbeiten und unsachgemäßer Auswahl der Flächen für die Baustelleneinrichtungen kann es zur Beeinträchtigung von Böden (Abgrabung, Aufschüttung, Verdichtung, Schadstoffeintrag) und Grundwasser (Schadstoffeintrag) kommen. Vegetationsflächen und Freiflächen werden beseitigt. Evtl. ist auch eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich.

Vorbelastungen: keine

6.2.2. KONFLIKT 2: ÜBERBAUUNG UND VERSIEGELUNG

Betroffene Schutzgüter: Boden, Wasser (Grundwasser), Klima/Luft, Mensch (Landwirtschaft)

Erläuterung: Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 3.516 m². Davon werden voraussichtlich ca. 2.300 m² Fläche nach Fertigstellung der Bebauung und Erschließung versiegelt sein. Die Versiegelungsrate nimmt also um 65 % zu. Weitere Flächen werden teilversiegelt oder überprägt. Dies wirkt sich negativ auf die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildungsrate aus. Versiegelte Flächen wirken sich ungünstig auf den Klimahaushalt aus.

Vorbelastungen: bestehende Bebauung und Erschließung, es besteht bereits Baurecht für einen Teil des Plangebiets

6.2.3. KONFLIKT 3: VERLUST UND ENTWERTUNG VON BIOTOPSTRUKTUREN

Betroffene Schutzgüter: Arten und Biotope

Erläuterung: Durch die Bebauung kommt es zum Verlust und zu Beeinträchtigung von Biotopen durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme. Das Baugebiet verursacht Störungen durch Anwesenheit von Fahrzeugen und Menschen, sowie durch Emissionen.

Vorbelastungen: durch bestehende Bebauung und Erschließung.

6.2.4. KONFLIKT 4: VERÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSBILDS

Betroffene Schutzgüter: Landschaftsbild, Mensch (Erholung)

Erläuterung: Mit der geplanten Bebauung und ihrer Erschließung ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds verbunden.

Vorbelastungen: angrenzende Bebauung

6.2.5. KONFLIKT 5: ZUSÄTZLICHER EINTRAG VON LUFTSCHADSTOFFEN UND MIKROKLIMA - VERÄNDERUNG

Betroffene Schutzgüter: Klima/Luft, Mensch, Arten und Biotope

Erläuterung: Mit der Bebauung von Freiflächen ist eine Veränderung des Mikroklimas durch Verringerung der Verdunstungsrate, Veränderung der Ausstrahlung und thermischen Bedingungen verbunden. Durch Hausbrand und ein höheres Verkehrsaufkommen ist mit höherem Eintrag von Luftschadstoffen zu rechnen.

Vorbelastungen: Verkehr und Emissionen aus angrenzender Bebauung

6.3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINZELNEN SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Zur Bewertung der Schwere des Eingriffs ist es erforderlich, den Zustand der einzelnen Schutzgüter zu prognostizieren, welcher sich bei der Verwirklichung des Vorhabens einstellt. Der Einstufung liegen die Bewertungsvorgaben der Bestandsbewertung zugrunde. Ausnahme: Die Bewertung neu geplanter Biotoptypen (z.B. Anlage einer Hecke) wird nach dem *Planungsmodul* der ÖKVO vorgenommen. Wertgewinne werden in diesem Abschnitt nicht weiter thematisiert, da der Fokus darauf liegt festzustellen, ob ein Eingriff im Sinne des Gesetzes vorliegt. Sie werden jedoch bei der Bilanzierung aufgegriffen.

6.3.1. SCHUTZGUT MENSCH

6.3.1.1. Lärm und Schadstoffe

Wird das Vorhaben umgesetzt, ist infolge der Nutzung (entstehender Verkehr, allgemeiner Betrieb) mit geringfügig erhöhtem Lärmaufkommen, sowie einer ebenfalls geringfügig erhöhten Konzentration von Schadstoffen in der Luft zu rechnen. Genaue Daten über die zukünftige Lärmentwicklung liegen nicht vor, weshalb keine Prognose über die Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen möglich ist. Das Gleiche gilt für die Zunahme von Luftschadstoffen.

Die Nutzung als Pflegeheim und Wohngebäude legt nahe, dass **geringe Beeinträchtigungen** zu erwarten sind.

6.3.1.2. Landwirtschaft

Da es sich bei der Planung um eine innerörtliche Nachverdichtung handelt und lediglich Wiesen mit Streuobstbestand in geringem Umfang betroffen sind, sind **keine Auswirkungen** für die Landwirtschaft zu erwarten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben unproblematisch.

6.3.2. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG). Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass im Rahmen von vor allem tieferreichenden Bodeneingriffe wie Kelleranlagen oder einer Tiefgarage Fossilien zutage treten. Daher ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Operative Archäologie schriftlich mitzuteilen.

6.3.3. SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

6.3.3.1. Artenschutz

Der Verlust der Freifläche wirkt direkt als Beeinträchtigung durch den Verlust an Lebensräumen für diverse Tierarten, während Störungen durch den Baubetrieb vorübergehend auch intakte Lebensräume entwerten. Nach Fertigstellung der Bebauung können weniger störungsempfindliche Arten wieder in das Gebiet einwandern bzw. es wieder als Jagd- bzw. Nahrungshabitat nutzen. Es sind zahlenmäßige Verschiebung des Artenspektrums hin zu Kulturfolgern zu erwarten.

Um Beeinträchtigungen während der Bauphase möglichst gering zu halten, sind jahreszeitliche Beschränkungen vorgesehen. Vorbereitende Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen (01. Oktober bis 28. Februar). Durch baubedingte Wirkungen betroffen sind vor allem die störepfindlichen Vogelarten während der Brutzeiten. Aufgrund der Aktivität der Fledermäuse bis in den Oktober, sollte jedoch die Rodung der Gehölze erst ab 1. November erfolgen.

Betriebsbedingte Störungen (Aufenthalt von Menschen, Lärm, Beleuchtung) können nicht komplett vermieden werden. Davon betroffen sind hier hauptsächlich die Vogelarten und Fledermäuse, wobei die Vögel eher durch den Schall und die visuellen Störungen, die Fledermäuse eher durch die Lichtquellen beeinflusst werden. Daher sind zur Beleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchten, sowie vollständig gekapselte Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist voraussichtlich Flächenumwandlungen durch Versiegelung und Überbauung unterworfen. Dies kann zum dauerhaften Verlust von Lebensräumen der entsprechenden Habitate aller betroffenen Artengruppen führen.

Die hauptsächlichen Wirkfaktoren eines Plangebietes sind anlagebedingt in der Flächenumwandlung und Versiegelung zu sehen. Die baubedingten Effekte treten während der Erschließung sowie der nachfolgenden sukzessiven Bebauung auf. Betriebsbedingt sind siedlungsbedingter Lärm und Störungseffekte durch den Ziel- und Quellverkehr zu nennen.

Durch einige der vorgesehenen Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen minimiert werden. Details hierzu siehe Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Kompensation“.

Bei Umsetzung des Vermeidungs- und Kompensationskonzepts ist nach derzeitigem Stand lediglich mit **mittleren Beeinträchtigungen** zu rechnen.

6.3.3.2. Biotope

Wie die Bestandsaufnahme ergeben hat, besitzt das Plangebiet Biototypen mit besonderer Bedeutung durch den Streuobstbestand, welche durch den Eingriff verloren gehen. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung zur Umwandlung der Streuobstbestände wurde zwischenzeitlich bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Göppingen eingereicht. Für den Verlust von Streuobstbäumen werden Ausgleichspflanzungen durchgeführt.

Durch weitere vorgesehene Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen minimiert werden. Details hierzu siehe Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Kompensation“.

Bei Umsetzung der Planung findet ein Wertverlust statt, da Flächen überbaut bzw. überformt werden. Durch Ausgleichsmaßnahmen und durch Festsetzung zu Pflanzgebieten, zu Grünflächen und zu Dachbegrünung, fallen die **Beeinträchtigungen** des Schutzguts Biotope **Mittel** aus.

6.3.3.3. Biodiversität und Biotopverbund

Die Fläche des nicht parzellenscharf erfassten Biotopverbundes überlagert sich am Rand mit der Fläche des Plangebiets.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits die Umwandlung des Streuobstbestands beantragt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Daher wird der Biotopverbund höchstens temporär beeinträchtigt, bis die Ausgleichsmaßnahmen zum Streuobstbestand umgesetzt worden sind.

Die **Beeinträchtigungen** des Schutzguts fallen daher **gering** aus.

6.3.4. SCHUTZGUT BODEN/WASSER

6.3.4.1. Boden

Bei der Umsetzung der Planung wird gewachsener, belebter Boden versiegelt und überformt. Die Bodenfunktionen können dadurch ihren Zweck nicht mehr oder nur noch eingeschränkt

erfüllen. Böden unter Gebäuden und anderweitig versiegelten Flächen verlieren ihre Funktionen komplett (Wertstufe 0).

Im Zuge der Bautätigkeit wird auf größtmögliche Schonung des Bodens geachtet. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Regelung zum Schutz des Bodens verwiesen.

Für die bebaubaren Flächen gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5. Die nicht zur Parkierung und Zuwegung genutzten Flächen um die Gebäude werden als Grün- und Aufenthaltsflächen ausgestaltet. Im Bebauungsplan wird ein Teilbereich als Private Grünfläche festgesetzt, so dass hier Versiegelungen größtenteils ausgeschlossen bleiben.

Durch weitere vorgesehene Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen minimiert werden. Details hierzu siehe Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Kompensation“.

Aufgrund der verhältnismäßig niedrigen versiegelten Flächen durch Gebäude und Erschließung, ist für das Schutzgut Boden mit **mittleren Beeinträchtigungen** zu rechnen. Trotz Vorbelastungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stellt die Überbauung des hochwertigen Bodens einen Eingriff dar, welcher ausgeglichen werden muss.

6.3.4.2. Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

6.3.4.3. Grundwasser

Während der Bauphase sind Auflagen zum Baustellenbetrieb und zur Bauausführung vorgesehen. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig. Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind Flachdächer wo vertretbar möglich zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann, mit vertretbarem Aufwand, ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, dürfen sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme bis maximal zur Oberkante der Arientenkalk-Formation reichen.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zugunsten dem Grundwasserschutz sowie spezifischen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut deutlich verringert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind damit nicht zu befürchten.

6.3.5. SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Durch die geplante Bebauung wird das Gebiet mutmaßlich von der Kategorie „Freiland“ in die Kategorie „Gartenstadt“ abgestuft. Es wird weniger Kaltluft gebildet und die Luftbefeuchtung durch Verdunstung sowie die nächtlich Abkühlungsfähigkeit werden reduziert. In den Planungshinweisen des Regionalen Rauminformationssystems Stuttgart wird das Gebiet als „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ eingestuft, welches mit dem Hinweis versehen ist, dass es bei Schließung von Baulücken eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit besitzt.

Darüber hinaus sind im Umfeld Kaltluftproduktionsflächen in ausreichendem Umfang vorhanden, da das Plangebiet am Rand eines großen zusammenhängenden Kaltluftproduktionsgebietes liegt. Kaltluftleitbahnen werden nicht verändert und es besteht keine Gefahr durch eine eventuelle Barrierewirkung. Vorbelastungen bestehen durch die bestehenden angrenzenden Wohngebiete im Norden und im Süden des Plangebiets.

Eine Verringerung der Emissionen, welche von dem Vorhaben in Zukunft ausgehen, kann durch Nutzung erneuerbarer, emissionsarmer Energien erreicht werden. Im Plangebiet werden Anlagen zur Solarenergienutzung zugelassen.

Zur Erhöhung der Verdunstung und Verbesserung des Bioklimas tragen Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur offenen Versickerung bei Flächenbefestigungen bei.

Schadstoffemissionen sind durch Hausbrand und erhöhten Fahrzeugverkehr zu erwarten. Betrachtet man die Vorbelastungen diesbezüglich, ist nicht von einer nennenswerten Verschlechterung auszugehen.

Es sind keine großräumigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten, aber Veränderungen des lokalen und des Mikroklimas.

Unter Betrachtung aller Faktoren ist für das Schutzgut Klima und Luft von einer **geringen Beeinträchtigung** auszugehen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Kompensation

Verursacher von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zur Minimierung der nachteiligen Folgen verpflichtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ausgleich nach dem BNatSchG ist erreicht, wenn nach Beendigung des Eingriffs alle erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ausgeglichen werden können und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist. Kann kein Ausgleich erreicht werden, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

7.1. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSKONZEPT

Ein Teil der ermittelten Konflikte lässt sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden oder minimieren. Sollte es nicht möglich sein, das Konzept wie vorgesehen umzusetzen, ist mit einem erhöhten Ausgleichsbedarf zu rechnen.

Folgende Maßnahmen wirken sich vermindernd auf den Eingriff aus:

Tab 1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahme/Typ	Kurzbeschreibung	Auswirkung auf
M 1 (VM)	Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).	AB
M 2 (VM/MM)	Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).	AB, W, B, KL, ME
M 3 (VM)	Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen	AB, B, W KL, L, ME
M 4 (VM)	Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.	AB, B, W
M 5 (MM)	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.	AB, L
M 6 (MM)	Flachdächer sind mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung usw.) oder als Dachterrasse genutzt werden.	B
M 7 (MM)	Verbot Schottergärten: Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner	AB, B, W, KL

	wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.	
M 8 (MM)	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.	AB
M 9 (MM)	<u>Umhängen des bestehenden Nistkastens</u> Der auf Flurstück 2020/6 aufgehängte Nistkasten sollte im Herbst, jedoch rechtzeitig vor Beginn der neuen Brutperiode, an einem anderen Obstbaum in unmittelbarer Nähe angebracht werden. Geeignete Obstbäume stehen hierfür zur Verfügung.	AB
M 10 (MM)	<u>Fledermäuse Jahreszeitliche Schutzmaßnahmen</u> Durch die Vorgabe des Rodungszeitraumes werden auch die Fledermäuse geschützt. Aufgrund der Aktivität der Fledermäuse bis in Oktober sollte jedoch die Rodung der Gehölze erst ab 01. November erfolgen. Bis dahin haben sich die Fledermäuse in ihre Winterquartiere zurückgezogen. Die Obstbäume im Eingriffsbereich können als Winterquartiere wegen mangelnder Frostsicherheit ausgeschlossen werden.	AB
M 11 (MM)	<u>Totholzpyramide</u> Laut dem Ergebnisbericht zur Baumhöhlenbeprobung soll zur Schadensminimierung der Stamm des Obstbaums aufrecht in Wuchsrichtung gelagert werden. Dies kann in Form einer Totholzpyramide erfolgen. Dadurch können zumindest ein Teil der Larven des Gewöhnlichen Rosenkäfers ihre Metamorphose beenden.	AB

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, ME = Mensch und Erholung, L = Landschaftsbild

Abkürzungen Maßnahmentyp: VM = Vermeidungsmaßnahme, MM = Minimierungsmaßnahme,

7.2. AUSGLEICHS- UND KOMPENSATIONSKONZEPT

7.2.1. AUSGLEICHS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN INNERHALB DES PLAN- GEBIETS

Durch den Wunsch, die Gesamtfläche optimal für die Bebauung zu nutzen, bleibt innerhalb des Plangebiets nur wenig Spielraum für Ausgleichsmaßnahmen. Sinnvoll und von der Raumnutzung vertretbar ist die Pflanzung hochstämmiger gebietsheimischer Laubgehölze zur Durchgrünung des Gebiets (Maßnahme 12 aus Tab.2).

Tab 2. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme/Typ	Kurzbeschreibung	Auswirkung auf
M 12 (AM)	Pflanzgebot Einzelbäume: Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind 5 hochstämmige Streuobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück sind hierauf anzurechnen.	AB, W, KL, L, ME
M 13 (AM)	Begrünung Stellplatzflächen: Nicht überdachte Stellplatzflächen sind ab dem fünften Stellplatz durch Baumpflanzungen zu durchgrünen. Je fünf nicht überdachter Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Bestehende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück sind hierauf anzurechnen.	AB, W, KL, L, ME
M 14 (AM)	Flachdächer sind mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung usw.) oder als Dachterrasse genutzt werden.	AB

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, ME = Mensch und Erholung, L = Landschaftsbild. Abkürzungen Maßnahmentyp: AM = Ausgleichsmaßnahme

Die nachfolgende verbale Beschreibung zeigt, dass sich die Maßnahme i.d.R. positiv auf mehrere Schutzgüter, quasi im „Huckepack“-Verfahren auswirken.

M12: Pflanzgebot Einzelbäume: Grünordnerische Maßnahme und Verbesserung des Kleinklimas durch Schattenwurf und Erhöhung der Verdunstung. Schaffung von Habitat-/Biotopstrukturen (Arten- und Biotope).

7.2.2. ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSDEFIZITS

Im Folgenden wird die Bestandsbewertung der geplanten Nutzung mit Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegenübergestellt. Gemäß LUBW (2005) können die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft hinsichtlich der Kompensation gemeinsam betrachtet werden, sofern das höchste Kompensationsdefizit der drei Schutzgüter in der Bilanzierung berücksichtigt wird. Dies ist bei diesem Vorhaben das Schutzgut Boden. Nachfolgend wird daher für das Schutzgut Boden, sowie das am stärksten betroffene Schutzgut Arten und Biotope das Kompensationsdefizit in Ökopunkten lt. Ökokontoverordnung BW ermittelt.

Da sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeindepflegehaus“ überlagert, für den bereits Baurecht besteht, wird nur der Bereich bilanziert, der von der Erweiterung betroffen ist.

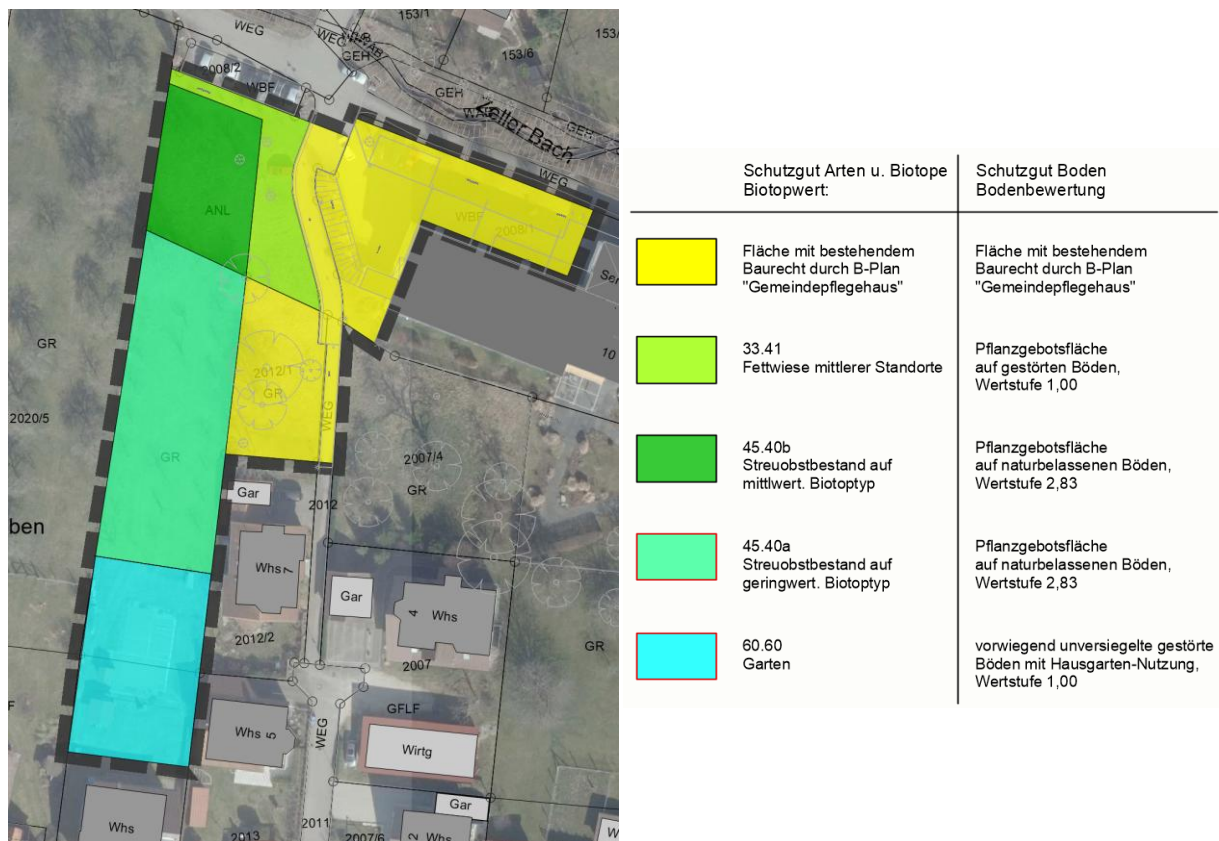


Abb 2. Schutzgut Boden und Schutzgut Arten & Biotope: Bestandsbewertung innerhalb des Geltungsbereichs,
Quelle: mquadrat

7.2.2.1. Bilanzierung Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden erfolgt die Ermittlung der Höhe des Defizits anhand der Ökokonto-Verordnung BW (2010) und der Arbeitshilfe „Bodenschutz 24“ (LUBW 2012). Dabei entspricht eine Boden-Wertstufe jeweils 4 Ökopunkten.

Tab 3. Zustandsbewertung vor dem Eingriff

Bestand – Zustand des Gebietes			Schutzgut Boden		
Nr.	Fläche (m²)	Nutzung	Wertstufe Gesamtbewertung Boden	Ökopunkte je m²	Flächenwert in Ökopunkte
1	1.301	Fläche mit bestehendem Baurecht durch B-Plan "Gemeindepflegehaus", wird nicht bilanziert	0	0	0
2	406	Pflanzgebotsfläche innerhalb B-Plan "Gemeindepflegehaus", Grünland auf naturbelassenem Boden	2,83	11,32	4.596
3	271	Pflanzgebotsfläche innerhalb B-Plan "Gemeindepflegehaus", Grünland auf gestörtem Boden	1,00	4	1.084
4	922	Grünlandfläche auf naturbelassenen Böden	2,83	11,32	10.437
5	616	größtenteils unversiegelte gestörte Böden mit Hausgarten-Nutzung	1,00	4	2.464
Fläche gesamt	3.516				
					18.581

Tab 4. Zustandsbewertung nach dem Eingriff

Planung – Zustand des Gebietes			Schutzgut Boden		
Nr.	Fläche (m²)	Nutzung	Wertstufe Gesamtbewertung Boden	Ökopunkte je m²	Flächenwert in Ökopunkte
1	1.301	Fläche mit bestehendem Baurecht durch B-Plan "Gemeindepflegehaus", wird nicht bilanziert	0	0	0
2	351	Versiegelte oder befestigte Grundstücksfläche GRZ 0,4 (zzgl. 50 % zul. Überschreitung)	0	0	0
3	729	Versiegelte oder befestigte Grundstücksfläche GRZ 0,5 (zzgl. 50 % zul. Überschreitung)	0	0	0
4	234	Freifläche der Grundstücksfläche mit GRZ 0,4 (baubedingt veränderte Flächen jedoch rekultiviert mit Oberbodenauftrag)	1,5	6	1.404
5	243	Freifläche der Grundstücksfläche mit GRZ 0,5 (baubedingt veränderte Flächen jedoch rekultiviert mit Oberbodenauftrag)	1,5	6	1.458
6	547	Dachbegrünung 75 % von GRZ 0,5 im Bereich Nutzungsschablone 2, Substratdicke mind. 10 cm	0,5	2	1.094
7	435	private Grünflächen: Hausgarten	1,5	6	2.610
8	223	Fußweg versiegelt	0	0	0
Fläche gesamt	3.516				6.566

Werden Bestands- und Planungswertsummen einander gegenübergestellt, verbleibt ein Defizit für das Schutzgut Boden von **12.015 Ökopunkten**.

7.2.2.2. Bilanz des Schutzguts Arten und Biotope

Zur Ermittlung der Höhe des verbleibenden Defizits wird der Gesamtbiotopwert des Ausgangszustands dem Gesamtbiotopwert des Planungszustands mit Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet gegenübergestellt. Gemäß den Bewertungsvorgaben der Ökokonto-Verordnung BW (2010) geschieht dies in der Einheit „Ökopunkte“.

Tab 5. Zustandsbewertung vor dem Eingriff

Bestand - Zustand des Gebietes		Arten & Biotope		
Nr. ÖKVO	Biotoptyp	Biotopwert Feinmodul	Fläche (m²)	Ökopunkte
	Fläche mit bestehendem Baurecht durch B-Plan "Gemeindepflegehaus", wird nicht bilanziert		1.301	
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (Fettwiese mittl. Standorte)	19	406	7.714
45.40a	Streuobstbestand auf geringwertigen Biotoptypen (60.60 Garten), Abwertung da Halbstämme	10	922	9.220
33.41	Fettwiese mittl. Standorte	13	271	3.523
60.60	Garten	6	616	3.696
Geltungsbereich gesamt			3.516	
Summe Werteinheiten vor dem Eingriff				24.153

Tab 6. Zustandsbewertung nach dem Eingriff

Planung - Zustand des Gebietes <i>nach</i> Realisierung des Planes			Arten & Biotope	
Nr. ÖKVO	Biotoptyp	Biotopwert Plan-/Feinmodul	Fläche (m²), bzw. Stck.	Ökopunkte
	Fläche mit bestehendem Baurecht durch B-Plan "Gemeindepflegehaus", wird nicht bilanziert		1.301	
45.40b	Pflanzgebot Einzelbäume: Streuobstbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41), im Bereich Gemeinbedarfsfläche	17	200	3.400
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.50), im Bereich Gemeinbedarfsfläche	520	1	520
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,4) zzgl. 50 % zulässige Überschreitung	1	351	351
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,5) zzgl. 50 % zulässige Überschreitung	1	729	729
60.50	Kleine Grünfläche: Dachbegrünung 75 % von GRZ 0,5 im Bereich Nutzungsschablone 2	4	547	2.188
60.60	Nicht überbaubare WA-Fläche von GRZ 0,4 (Garten)	6	234	1.404
60.60	Nicht überbaubare WA-Fläche von GRZ 0,5 (Garten) abzüglich Fläche Streuobstwiese	6	43	258
60.60	Garten, private Grünfläche	6	435	2.610
60.21	Straße, Weg oder Platz, versiegelte Fläche	1	223	223
Geltungsbereich Gesamt			3.516	
Summe Werteinheiten nach Durchführen der Planung				11.683

Werden Bestands- und Planungswertsummen einander gegenübergestellt, verbleibt ein Defizit für das Schutzgut Arten und Biotope von **12.470 Ökopunkten**.

7.2.3. ERGEBNIS DER BILANZIERUNG

Unter Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden von 12.015 ÖP sowie ein Kompensationsdefizit bei den Schutzgütern Arten und Biotope von 12.470 ÖP, also ein **Gesamtdefizit von 24.485 ÖP**.

7.2.4. MASSNAHMENEMPFEHLUNG ZUR PLANEXTERNEN KOMPENSATION

Die Konflikte 2 (Überbauung und Versiegelung) und 3 (Verlust und Entwertung von Biotopstrukturen) können nicht oder nur teilweise vermieden bzw. minimiert, oder im Plangebiet ausgeglichen werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen erfolgen daher planextern:

Gemäß 4-stufiger Kompensationsregel nach LUBW (2005) sollte für die planexternen Kompensationsmaßnahmen zunächst funktions- und schutzgutbezogen nach Maßnahmen gesucht werden. Beim Schutzgut Boden kämen hierfür Entsiegelung oder funktionsverbessernde Maßnahmen wie z.B. Oberbodenauftrag auf geeignete Flächen in Frage. Stehen schutzgutbezogene Maßnahmen nicht oder nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung, muss auf schutzgut-übergreifenden Maßnahmen ausgewichen werden. Dabei werden in der Regel im sogenannten „Huckepack-Verfahren“ meist Aufwertungen für mehrere Schutzgüter erreicht. So stellt z.B. die Anlage einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen eine Aufwertung sowohl für das Schutzgut Arten und Biotope dar als auch für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima/Luft.

Als schutzgutübergreifende Kompensation der verbleibenden Defizite wird auf die Möglichkeit zurückgegriffen, vorgezogene Kompensationsmaßnahmen aus dem **kommunalen Ökokonto** der Gemeinde Zell u.A. zu generieren. Folgende Maßnahme wird für die planexterne Kompensation aus dem Ökokonto verwendet:

Tab 7. Kompensationskonzept Ökokonto

Ökokonto - Maßnahme	Maßnahme/Typ	Flurstücke Nr.	Ökokonto-punkte	Zugeordnete ÖP	Verbleibende ÖP
Aktenzeichen 111.02.00 gemäß Ökokonto-Verzeichnis	Neuanlage und Sanierung Trockenmauerbiotope	Flurstück 5897/2, Gewinn „Obere Aftershalde“ in Stuttgart-West	70.000	18.544 ÖP für B-Plan „Gewerbegebiet Raubis, 3. Erweiterung“ in Zell u. A.	51.456 ÖP zzgl. Verzinsung von 3%/Jahr (1.546 ÖP/Jahr x 8 Jahre seit 2017) ergibt 12.368 ÖP = 63.824 ÖP

Abkürzungen Maßnahmentyp: KM = Kompensationsmaßnahme

Die Bewertung der zur Verfügung stehenden Maßnahme aus Tabelle 7 des gemeindeeigenen Ökokontos mit einem Guthaben von 63.824 Ökopunkte reicht aus, um das Defizit des aktuellen Bebauungsplans von 24.485 Ökopunkten zu kompensieren.

Dieses wird vom Ökokonto der Gemeinde Zell u.A. durch Zuordnung der Maßnahme „Neuanlage und Sanierung Trockenmauerbiotope“ abgezogen.

Die Maßnahmenbeschreibung ist im Anhang I beigelegt.

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

8. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“ soll das bestehende Pflegeheim einen Erweiterungsbau erhalten und zusätzlich die Baumöglichkeit für ein Wohnhaus geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinde Zell u. A. im Gewann Kребen direkt südlich des Zeller Bachs und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Mit dem vorliegenden Bericht werden die Umweltbelange des § 1 (6) 7 BauGB berücksichtigt.

Die Planung dient der Schaffung von Pflegeplätzen und betreutem Wohnen. Der Bebauungsplan setzt deshalb in Fortsetzung des bestehenden Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeindepflegehaus (Erweiterung) für die geplante Nutzungen Altenheim und Seniorenwohnanlage mit Gartenanlage und Freiflächen fest.

Im rückwärtigen Hausgartenbereich des Flst. 2020/ 6 (Weilheimer Straße 20) ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die geplante Überbauung des bestehenden Fußwegs mit dem Erweiterungsbau des Gemeindepflegehauses macht die Verlegung des Fußwegs an den westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig. Die hierfür erforderlichen Flächen sind dementsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Als Ersatz durch die mit der Erweiterung des Gemeindepflegehauses notwendigerweise wegfallenden Bäume im Plangebiet und zur Durchgrünung der oberirdischen Stellplätze sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Baumwiesenflächen und bestehenden Wege- und Verkehrsflächen.

Die Streuobstbäume im Plangebiet werden als Teil eines geschützten Streuobstbestands im Sinne des §33a NatSchG bewertet, weshalb für die Inanspruchnahme einer Teilfläche eine entsprechende Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich ist. Die vorliegenden Verwitterungsböden weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Die Überbauung bedeutet nachteilige Auswirkungen für den Boden. Diese lassen sich mindern, indem an geeigneten Stellen offene Bodenbeläge und begrünte Dächer festgesetzt werden. Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen einer Artenschutz-Voruntersuchung mit Brutvogelkartierung berücksichtigt. Schutzgebiete, insbesondere des Netzes Natura 2000 sind nicht betroffen.

Nachteilige Auswirkungen für die Gesundheit des Menschen, die Bevölkerung sind nicht gegeben. Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können, da das Plangebiet im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG) liegt. Das Plangebiet wird an die örtliche Abwasser- und Abfallentsorgung angeschlossen, umweltrelevante Immissionen sind nicht zu erwarten.

9. Literatur-/ Quellenangaben

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), Fassung vom 29.7.2009 zuletzt geändert am 8. Dezember 2022.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.3.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz BW, Fassung vom 14.12.2004, zuletzt geändert 17.12.2020

Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 17.12.2020

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 2. Auflage Dezember 2012

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Reihe Bodenschutz Heft 23, Karlsruhe

LfU (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) 2002: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al

LfU 2005 B: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Fassung August 2005

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

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO), 12/ 2010

mquadrat: Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“ Gemeinde Zell u.A. vom 24.07.2024

Naturkonzept: Ergebnisbericht Baumhöhlenbeprobung, Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“ Gemeinde Zell u.A., 01.02.2024

Verwendete Internet-Seiten:

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

[Die Flurbilanz 2022 - Infodienst - LEL Schwäbisch Gmünd \(landwirtschaft-bw.de\)](#)

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

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

<https://www.region-stuttgart.org/geoinformation/> 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

10. Anhang I

Abb 3. Maßnahmenbeschreibung „Neuanlage und Sanierung Trockenmauerbiotope“

Aktenzeichen	111.02.001
Bezeichnung	Neuanlage und Sanierung Trockenmauerbiotope
Beschreibung	<p>Das Flurstück 5897/2, Gewinn "Obere Afernhalde" in Stuttgart-West wurde in den letzten Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Durch die Gehölzsukzession war der Trockenmauerhang komplett verschattet. Die Trockenmauern sind als gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG und §33 NatSchG kartiert. Leider sind die historischen Weinbergmauern aus Stubensandstein über die Jahrzehnte stark beeinträchtigt und inzwischen überwiegend eingefallen (siehe Bilddokumentation).</p> <p>Der ehemalige Weinberg mit seinem historischen Weinberghäuschen, den Terrassen mit zahlreichen Trockenmauern und dem steilen Staffelweg ist ein für die Stuttgarter obere Talrandlage typisches Landschaftselement. Die ehemalige, südwestexponierte Weinbergslage ist heute ein reizvolles Erholungsgebiet für viele Stuttgarter Bürger. Neben diesen kulturlandschaftlichen Aspekten stehen insbesondere die wertvollen Biotopeigenschaften dieser ehemaligen Trockenmauern im Vordergrund unserer Motivation, mit diesem Maßnahmenprojekt den Lebensräume für seltene und geschützte Arten wieder zu reaktivieren. Auch befindet sich die Fläche im "Kernraum" des landesweiten Biotopverbund Baden-Württemberg mittlerer Standorte.</p> <p>In einem ersten Schritt haben wir mit Rodungsarbeiten begonnen, um die Mauer wieder freizulegen. Zahlreiche fremdländische Gehölze mussten dazu entfernt werden. Der Gartenbaumeister Martin Bücheler, bekannt für Trockenmauersanierungen in traditioneller Bauweise, hat bei der Konzeption zur Sanierung mitgewirkt und wird auch die Ausführungsarbeiten im Jahr 2016 umsetzen.</p> <p>Nach dem Wiederaufbau der Mauern (aus Steinen der eingefallen Mauer und Zulieferung ortstypischer Werksteine) soll eine dauerhafte Besonnung durch Offenhaltung gewährt bleiben. Am Mauerfuß und auf der Mauerkrone der erste und zweite Ebene werden Streifen extensiv genutzt. Die Flächen werden als blütenreiche Weinbergsbrache angesät, werden nicht gedüngt und je nach Entwicklung ein bis zwei mal pro Jahr gemäht.</p>
Status	in Umsetzung
Fläche	369 m ²
genehmigende Behörde	Stuttgart, Landeshauptstadt
Naturraum	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
genehmigt am	12.05.2016