

GEMEINDE BAD ÜBERKINGEN

BEBAUUNGSPLAN **Alte Gärtnerei – 1. Änderung**

UMWELTBEITRAG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 16.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
2.	BESTANDSBESCHREIBUNG	4
3.	DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS	5
3.1	LAGE UND GEPLANTE NUTZUNG	5
3.2	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	7
	3.2.1 Festsetzungen und Hinweise zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.....	7
	3.2.2 Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	7
4.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	8
4.1	AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA UND DAS WIRKUNGSGEFÜGE ZWISCHEN IHNEN SOWIE DIE LANDSCHAFT UND DIE BIOLOGISCHE VIELFALT	8
	4.1.1 Schutzgut Arten und Biotope.....	8
	4.1.2 Schutzgut Boden, Geologie.....	10
	4.1.3 Altlasten.....	10
	4.1.4 Schutzgut Wasser.....	10
	4.1.5 Schutzgut Klima/Luft.....	11
	4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	12
4.2	UMWELTBEOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAM	12
4.3	UMWELTBEOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER	12
4.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA 2000-GEBIETE	13
4.5	VERMEIDUNG VON EMISSIONEN, UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN .	13
4.6	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE	13
4.7	DARSTELLUNG VON LANDSCHAFTSPLÄNEN SOWIE VON SONSTIGEN PLÄNEN, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS	13
4.8	ERHALTUNG DER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN, IN DENEN DIE DURCH RECHTSVERORDNUNG ZUR ERFÜLLUNG VON RECHTSAKTEN DER EUROPÄISCHEN UNION FESTGELEGTE IMMISSIONSGRENZWERTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN	14

4.9	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES	14
5.	ZUSAMMENFASSUNG	14
6.	LITERATUR-/ QUELLENANGABEN	15

1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Bad Überkingen hat im Jahr 2022 das Verfahren zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ abgeschlossen. Mit diesem Verfahren wurden vier Wohnbaugrundstücke geschaffen, von denen inzwischen drei bebaut sind. Östlich dieser neuen Baugrundstücke befand sich bereits das unter Denkmalschutz stehende Gärtnereihaus Parkstraße 1 mit seinen Außenanlagen. Die nördlich des Gebäudes gelegenen Freiflächen wurden als private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Nun sind die Eigentümer Parkstraße 1 mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, im nördlichen Gartenbereich für die nächste Generation die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte dieses Vorhaben unterstützen und hat sich zur Änderung des Bebauungsplanes entschlossen.

Das Plangebiet grenzt auf zwei Seiten direkt an das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte und bereits bebaute Gebiet an.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient die örtliche Situation.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird nachfolgend dargestellt. Grundlage bilden der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung.

2. BESTANDSBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Bad Überkingen befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Mittlere Kuppenalb“ in der Großlandschaft „Schwäbische Alb“.

Das Vorhabengebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bad Überkingen und grenzt an bestehende Bebauung an.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die Garten- und Freiflächen des Gebäudes Parkstraße 1. Diese Hausgartenfläche stellt sich größtenteils als Rasenfläche dar mit verschiedenen Gehölzpflanzungen. Als bauliche Elemente kommen ein Gartenpavillon, befestigte Aufenthaltsbereiche und Wege, sowie Natursteinmauern vor. Zudem umfasst der Geltungsbereich neben Teilflächen eines Wegegrundstückes, das derzeit als Wiesenfläche keine Wegennutzung aufweist, auch Teile einer angelegten öffentlichen Parkanlage.

Im Süden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Osten eine öffentliche Grünfläche, die zum Kurpark von Bad Überkingen gehört. Im Norden schließen sich mit Bäumen und

Sträuchern dicht bestandene Flächen an. Weiter nördlich dieser Gehölzflächen verläuft die Bundesstraße 466.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab und liegt in einer Höhenlage zwischen 450 und 445 m. ü. NN.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- und Schutzausweisungen.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der B 466 in einer Entfernung von ca. 60 m bestehend aus dem geschützten Biotop mit Biotoptyp Feldgehölz und in einer Entfernung von ca. 100 m bestehend aus dem Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

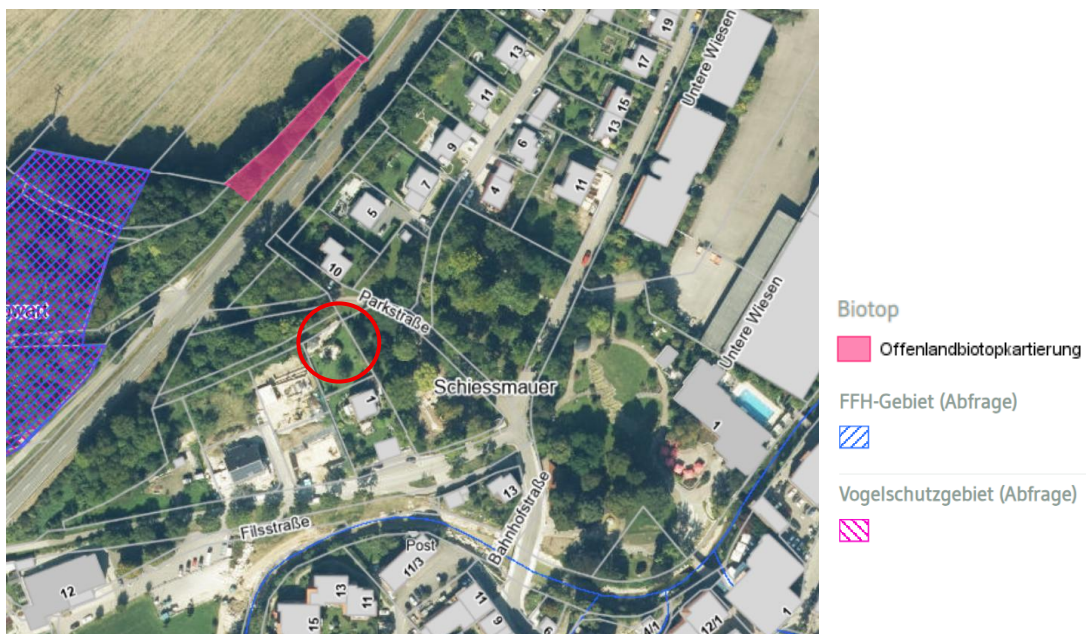


Abb. 1: Übersicht Schutzgebiete und geschützte Biotop, Quelle: LUBW-Kartendienst, Plangebiet rot markiert

3. DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS

3.1 LAGE UND GEPLANTE NUTZUNG

Der Geltungsbereich Bebauungsplan-Änderung umfasst das Flurstück Nr. 574/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 423/1 und 573 und hat eine Fläche von ca. 780 m². Davon werden ca. 630m² als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Osten her über die öffentliche Grünfläche der Parkanlage, für dieses wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht gewährt.

Zudem sollen zur Abrundung des Wohnbaugrundstücks bisherige Teile des Wegegrundstücks erworben und diesem zugeschlagen werden. Damit wird eine Begradigung des Grenzverlaufs erreicht.

Die vorgesehene GRZ von 0,3 entspricht der des bestehenden Bebauungsplanes, und auch die übrigen Festsetzungen werden davon übernommen, da so eine Fortentwicklung analog zu dieser Bebauung erfolgt. Im Rahmen der überbaubaren Fläche, die sich in ihrem Umfang an den Maßen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes orientiert, wird ein Gebäude mit Satteldach zu errichten sein. Die Trauf- und Firsthöhen sowie die festgelegte Bezugshöhe führen auch bei dieser Bebauung dazu, dass das Gebäude talseitig mit zwei Geschossen und bergseitig mit einem Geschoss in Erscheinung tritt. Durch die Möglichkeit eines Kniestocks wird ein gut nutzbares Dachgeschoss entstehen können.

Die Parkierung ist in Verlängerung der oben beschriebenen Zufahrtssituation vorgesehen. So kann nördlich der künftigen Bebauung eine Garage bzw. ein Carport errichtet werden. Um die übrigen Flächen von baulichen Anlagen freizuhalten, sind auch Nebenanlagen nur dort vorgesehen.

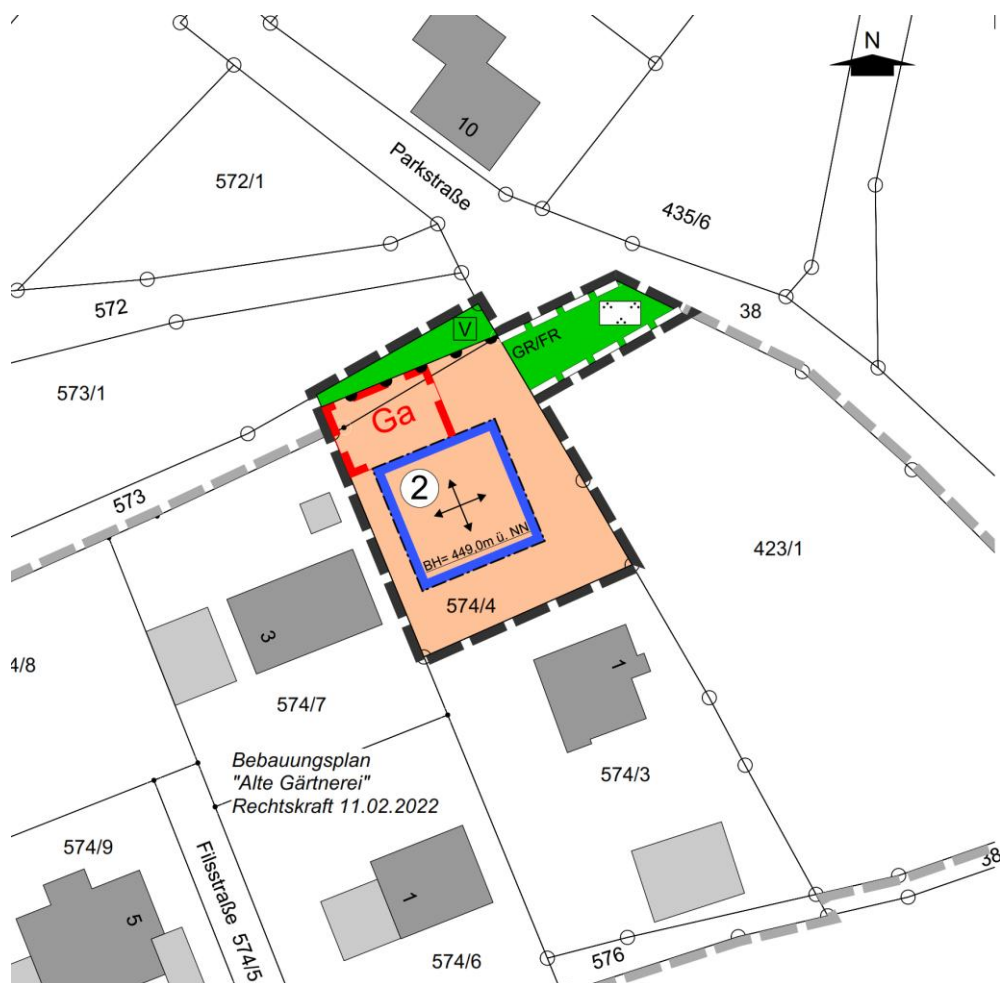


Abb. 2: Ausschnitt zeichnerischer Teil mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: mquadrat

3.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Hinweise, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

3.2.1 Festsetzungen und Hinweise zum schonenden Umgang mit Grund und Boden

Inhalt der Maßnahme	Betrifft Schutzgut
<p>Regelung zum Schutz des Bodens:</p> <p>Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.</p> <p>Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.</p>	Boden

3.2.2 Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Inhalt der Maßnahme	Betrifft Schutzgut
<p>Wasserdurchlässige Beläge:</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>	AB, KL, W, B
<p>Erdwärme:</p> <p>Erdwärmebohrungen sind generell unzulässig.</p>	W, B
<p>Pflanzgebot Einzelbäume</p> <p>Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Streuobstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>	AB, L, KL, W
<p>Hauptgebäude:</p>	L

<p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Für alle baulichen Anlagen gilt:</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>	
<p>Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 8° sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.</p>	<p>AB, L, KL, W, B</p>
<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Auf eine Insektenfreundlich Gestaltung ist zu achten.</p>	<p>AB, L, KL, W, B</p>

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

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Nach §1 (6) 7 BauGB sind bestimmte Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Diese Umweltbelange sind nachfolgend aufgeführt. Bei der Darstellung werden Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans berücksichtigt, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden.

4.1 AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA UND DAS WIRKUNGSGEFÜGE ZWISCHEN IHNEN SOWIE DIE LANDSCHAFT UND DIE BIOLOGISCHE VIelfALT

4.1.1 Schutzgut Arten und Biotope

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gartengrundstück mit typischen Hausgartenstrukturen. Es ist sehr gepflegt und wird von anthropogenen Nutzungen dominiert. Die Pflanzen-Ausstattung besteht vorwiegend aus Ziergehölzen und immergrünen Nadelgehölzen und lässt kein Vorkommen besonders geschützter Arten vermuten. Daher ist die Biodiversität auf der Fläche gering. Das Plangebiet ist arm an artenschutzrelevanten Strukturen.

Da im oberen Hangbereich nach Süden ausgerichtete Natursteinmauern vorkommen, besteht dort ein minimales Potenzial für Eidechsen. Von den Steinen sind jedoch ca. 60 % verfügt, einzelne Stellen sind offen mit kleinen Höhlungen.



Abb. 3: Foto der Natursteinmauern im Plangebiet, Quelle: mquadrat

Aus der Karte des Biotopverbundes der LUBW geht hervor, dass das Plangebiets nicht Bestandteil einer Fläche des Biotopverbunds ist. Für die Überplanung bedarf es daher keiner besonderen Berücksichtigung der Belange des Biotopverbunds. Des Weiteren verlaufen keine Wildtierkorridore innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung dazu.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung im Hinblick auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Konflikte mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind. Demnach ist zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabensbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Um die Auswirkung der Planung auf den Artenschutz zu prüfen, wurde deshalb zunächst im Sommer 2025 eine Relevanzuntersuchung zur Feststellung potenziell betroffener Arten durchgeführt. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Natursteinmauern kann ein Vorkommen der Zauneidechse nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.

Im Frühjahr 2026 fanden daher weitere Untersuchungen auf ein Vorkommen von Zauneidechsen statt. Bei den Begehungen wurden keine Individuen an der zum großen Teil mit Mörtel verputzten Natursteinmauer festgestellt.

Weitere Habitatstrukturen für Anhang IV Arten sind nicht vorhanden.

Für die Artengruppe der Vögel ist jedoch die Vermeidungsmaßnahme VM 1 – Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit zu beachten, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Durch baubedingte Wirkungen und betriebsbedingte Störungen (Aufenthalt von Menschen, Lärm, Beleuchtung) betroffen sind vor allem die stöempfindlichen Vogelarten.

Ein Großteil der Fläche des Geltungsbereiches ist Flächenumwandlungen durch Versiegelung und Überbauung unterworfen. Durch einige der vorgesehenen Maßnahmen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan können erhebliche Auswirkungen minimiert werden.

4.1.2 Schutzgut Boden, Geologie

Auf der überwiegenden Fläche im Plangebiet kommt kein natürlich anstehender Boden vor, da dieser durch Bautätigkeit bereits verändert wurde.

Da das Plangebiet dem Siedlungsgebiet zugeordnet wird, liegen aus der Bodenkarte 1:50.000 (BK50) keine Übersichtsdaten vor.

Der größte Teil des Plangebiets ist nicht versiegelt, weshalb die Bodenfunktionen aufgrund der fehlenden Bodendaten im baulichen Innenbereich mit 1 eingestuft werden. Bei den versiegelten Bereichen liegt ein vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen vor, was zur Bewertung mit Wertstufe 0 führt.

Der Untergrund wird der geologischen Übersichtskarte GK 50 zufolge der geologischen Einheit „Rutschungsbildung“ zugeordnet.

Der Bebauungsplan reagiert auf die Situationen und Konflikte mit folgenden Regelungen:

Beim Umgang mit dem Boden sind die einschlägigen Regelungen zum sorgsamem Umgang, Trennung der Schichten und Wiederverwendung zu beachten, welche in den Hinweisen des Bebauungsplans nochmals explizit genannt werden.

4.1.3 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Fließ- und Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft die Fils.

Im nicht versiegelten Bereich kann anfallendes Niederschlagswasser prinzipiell versickern.

Das Plangebiet wird der Hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusssande und Sande“ zugeordnet, die ein Grundwasserleiter ist.

Die Grundwasserneubildung wird im Hydrologischen Atlas mit 160 mm/a angegeben.

Die Planfläche liegt außerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes und außerhalb einer Wasserschutzgebietszone.

Der Bebauungsplan reagiert auf die Situationen und Konflikte mit folgenden Regelungen:

Zur Reduzierung und Abflussverzögerung des abzuleitenden Regenwassers ist Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 8° vorgeschrieben.

Stellplätze müssen wasserdurchlässig hergestellt werden, um zumindest eine geringe Versickerung zu ermöglichen.

Während der Bauphase sind Auflagen zum Baustellenbetrieb und zur Bauausführung vorgesehen.

4.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einer klimaaaktiven Freifläche und einem bebauten Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion. Es wird dem Klimatop „Gartenstadt“ zugeordnet. Dieses ist per Definition geprägt durch geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. Es wird zudem in den Planungshinweisen beschrieben mit „ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion“.

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine Straße mit Verkehrsbelastung, Luft- und Lärmbelastung.

Es wird im Landschaftsrahmenplan nicht als Kaltluftproduktionsgebiet eingestuft, aber als Kaltluftsammlungsgebiet. Durch die Hanglage fließt die Kaltluft talwärts ab.

Durch die sehr geringe Flächengröße des Plangebiets ist die Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche gering. Daher ist die Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen niedrig.

Die außerhalb des Plangebiets produzierte bzw. sich sammelnde Kaltluft fließt in südlicher Richtung ab und staut sich jedoch mit Mächtigkeiten bis 100 m bis ins Plangebiet hinein auf. Durch die Umsetzung der Planung werden keine Kaltluftleitbahnen verändert.

Der Bebauungsplan reagiert auf die Situationen und Konflikte mit folgenden Festsetzungen/Darstellungen:

Dachbegrünung ist für Flachdächer und flach geneigte Dächer vorgeschrieben und trägt durch Verdunstung und Temperatursausgleich zu besserem Kleinklima bei.

Durch Pflanzgebote von standortgerechten heimischen Bäumen wird die Lufthygiene durch Schattenwurf und Luftbefeuchtung positiv aufgewertet

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage des Gemeindegebiets, daher gehen davon keine Wirkungen auf das Landschaftsbild aus. Durch die umgebende Bebauung und Straßen, ist die Zerschneidungswirkung des Bestands bereits hoch. Die Bewertung des Landschaftsbilds ist gering.

Um das Plangebiet insgesamt zu durchgrünen, ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt, außerdem ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Dies trägt zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Landschaftsraum bei und mindert gravierende Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.

4.2 UMWELTBEOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen gemäß DIN 4109 vorzusehen und beinhaltet z.B. Schallschutzfenster, eine lärmabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und / oder andere geeignete bauliche Maßnahmen.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehenden erhöhten Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzende Verkehrsstraße und der umgebenden Bebauung ist gegenüber dem bisherigen Zustand nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet sowie insgesamt sind durch die neue Planung nicht gegeben.

Vom Bebauungsplanverfahren sind keine landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe betroffen.

4.3 UMWELTBEOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER

Baudenkmäler, Geotope oder bedeutsame Sachgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Das Gebäude Parkstraße 1 südlich des Plangebiets steht unter Denkmalschutz.

Der Bebauungsplan weist zudem auf die Bestimmungen hin, wie mit archäologischen Funden oder Befunden im Rahmen von Bodeneingriffen umzugehen ist.

4.4 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA 2000-GEBIETE

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN, UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSERN

Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallwirtschaft angeschlossen. Es wird an das vorhandene Abwassersystem angeschlossen.

4.6 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik und Solarthermie ist durch die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung geregelt. Ein PV-Freiflächenpotenzial ist im Gebiet nicht verzeichnet. Bei der Mittleren jährlichen Sonneneinstrahlung liegt das Gebiet mit 1.111 kWh/m² im Mittelfeld.

4.7 DARSTELLUNG VON LANDSCHAFTSPLÄNEN SOWIE VON SONSTIGEN PLÄNEN, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONS-SCHUTZRECHTS

Im Regionalplan 2009 des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich als "sonstige Fläche" dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/ Bad Überkingen/ Kuchen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche dargestellt, da sie ehemals Teil der Mineralbrunnen Überkingen-Teinach AG waren. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet und unterliegt diesbezüglich keinen Einschränkungen.

Im Planbereich sind weder Überflutungen noch Abflussbahnen bei Starkregenereignissen verzeichnet. Die Hochwasserrisikokarte verzeichnet keine Betroffenheit für das Plangebiet.

4.8 ERHALTUNG DER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN, IN DENEN DIE DURCH RECHTSVERORDNUNG ZUR ERFÜLLUNG VON RECHTSAKTEN DER EUROPÄISCHEN UNION FESTGELEGTE IMMISSIONSGRENZWERTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

4.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

Fläche als Funktionsträger für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima

Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Funktionsträger im Wasserkreislauf

Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen

Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Insgesamt sind durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über die genannten Beeinträchtigungen hinaus keine zusätzlichen Veränderungen zu erwarten.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan „Alte Gärtnerei – 1. Änderung“ wird die Bebauung und Erschließung des Plangebiets zulässig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 780 m². Mit dem vorliegenden Bericht wird dargelegt, wie die Umweltbelange des § 1 (6) 7 BauGB berücksichtigt werden.

Die Versiegelungsrate ergibt sich i. W. aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,3. Bebauung und Erschließungsflächen bedeuten eine Versiegelung des Gebiets. Die Größe der nicht versiegelten Freiflächen nimmt dementsprechend ab. Aufgrund der Vorbelastungen und der kleinen Flächengröße werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft gering eingestuft.

Es sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten, wasserdurchlässigen Belägen und Dachbegrünung werden die Umweltauswirkungen gemindert.

Schutzgebiete, insbesondere des Netzes Natura 2000 werden nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen für die Gesundheit des Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben. Das Plangebiet wird an die örtliche Abwasser- und Abfallentsorgung angeschlossen. Erhebliche umweltrelevante Immissionen sind nicht zu erwarten.

6. 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

Geräuschemissionsprognose der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG vom 03.06.2019 für die Bebauung des Flurstücks 574/1 in Bad Überkingen

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

Abb. 1: Übersicht Schutzgebiete und geschützte Biotope, Quelle: LUBW-Kartendienst, Plangebiet rot markiert.....	5
Abb. 2: Ausschnitt zeichnerischer Teil mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: mquadrat.....	6
Abb. 3: Foto der Natursteinmauern im Plangebiet, Quelle: mquadrat.....	9