



Gemeinde Gruibingen, Landkreis Göppingen



UMWELTBERICHT - VORENTWURF

zu Teil IV Begründung zum Bebauungsplan „Kaltenwang“

27.07.2026



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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielsetzung	4
1.1	Darstellung des Planvorhabens.....	5
1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	6
	Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan	6
	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	7
	Schutzgebietsausweisungen	7
	Biotopverbund	8
	Bodenschutz und Landwirtschaft	9
	Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz	9
	Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	10
2	Landschaftsanalyse und Bewertung	10
2.1	Lage und aktuelle Nutzung.....	10
2.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Topographie.....	11
2.3	Untersuchungsraum und Untersuchungstiefe.....	11
2.4	Methodik.....	12
2.5	Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität, Biotopverbund.....	13
2.6	Schutzgut Boden und Fläche.....	16
2.7	Schutzgut Wasser.....	18
2.8	Schutzgut Klima/Luft.....	20
2.9	Schutzgut Landschaftsbild.....	22
2.10	Schutzgut Mensch.....	24
2.11	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	26
3	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Planungsalternativen	26
3.1	Standortalternativen.....	26
3.2	Nullvariante.....	26
4	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung	26
4.1	Wirkungsgefüge.....	26
4.2	Auswirkungen und Konflikte bei Durchführung der Planung.....	27
	Baubedingte Auswirkungen	27
	Anlagebedingte Auswirkungen	27
	Betriebsbedingte Auswirkungen	28
5	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	28
5.1	Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität und Biotopverbund.....	28

5.2	Schutzgut Boden und Fläche	29
5.3	Schutzgut Wasser	30
5.4	Schutzgut Klima/Luft	30
5.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	32
5.6	Schutzgut Mensch.....	34
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	35
5.8	Zusammenfassung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	36
6	Ausgleichsmaßnahmen	37
7	Zusätzliche Angaben	37
8	Literatur-/ Quellenangaben	38

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Mit dem Bebauungsplan „Kaltenwang“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von notwendigem Wohnraum für die Betreiberfamilien des Landgasthofs „Deutsches Haus“ geschaffen werden, sowie für einen möglichen Ausbau der Hotellerie einschließlich Erweiterung der Energieversorgungsanlagen und die Unterbringung von Mitarbeitern. Die Entwicklung soll mittelfristig und sukzessive stattfinden, weswegen die Planungen noch wenig konkret sind.

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.

Parallel zu der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes betrieben werden, in welchem der Planbereich als Sondergebiet ausgewiesen werden soll.

Mit einem ersten Vorentwurf – noch für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband - wurde von Ende Oktober bis Ende November 2023 bereits eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgenommen. Im Wesentlichen wurde dabei auf den Konflikt durch die Lage im Regionalen Grünzug und die sich daraus ergebenden Folgewirkungen eingegangen. Es wurde zudem empfohlen, die für diesen Bebauungsplan erforderliche Flächennutzungsplanänderung als eigenständiges, paralleles Änderungsverfahren durchzuführen. Dies wird im Weiteren parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgenommen.

Die Umweltprüfung kann bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da die Geltungsbereiche der Verfahren von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung deckungsgleich sind, sowie die Planungsziele konform sind, wird die Umweltprüfung im nachfolgend erarbeitete Umweltbericht zusammengefasst.

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

1.1 DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS

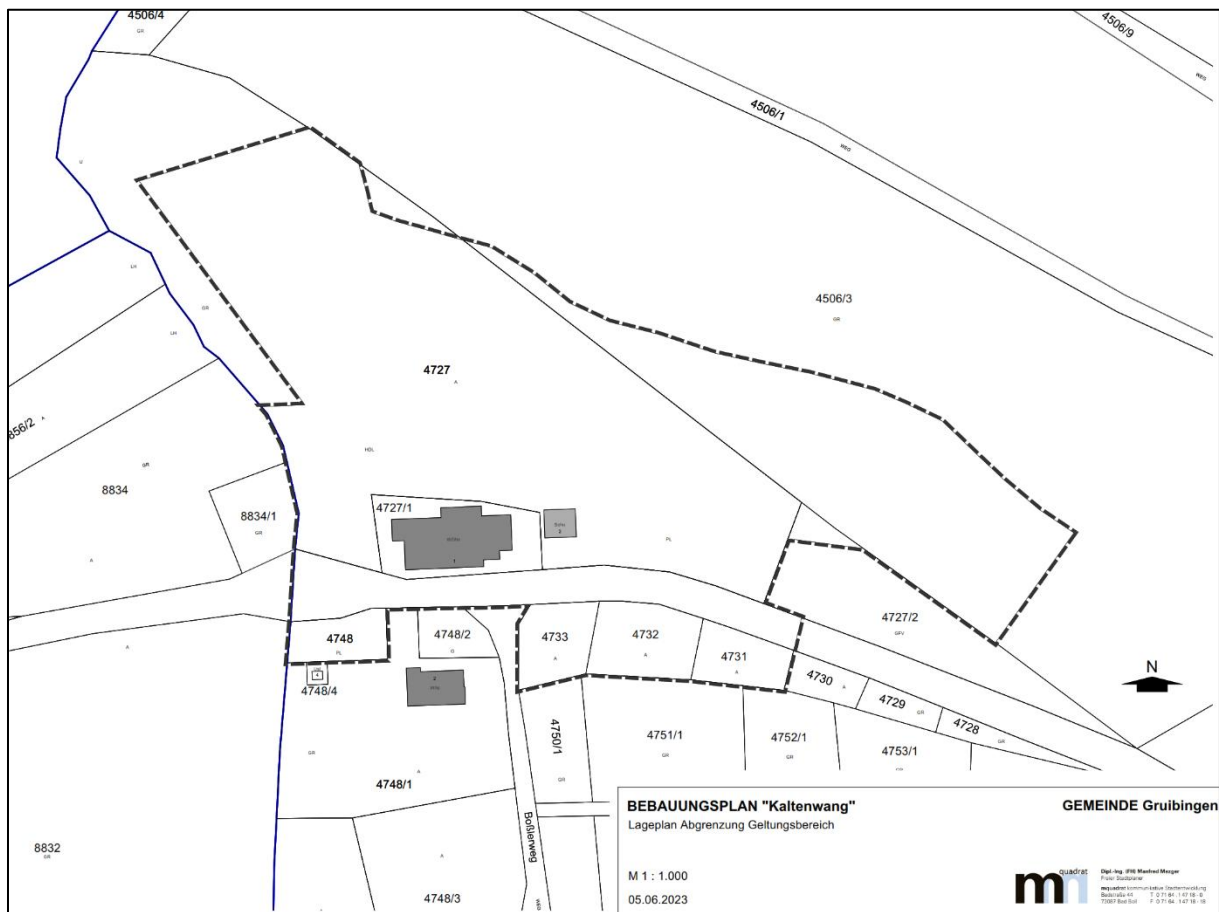


Abb 1. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 05.06.2023

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,9 ha (18.987 m²). Er wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss leicht verändert, da mittlerweile bauliche Veränderungen (Radwegbau) stattfanden und die Planung der Eigentümer besser verortet werden konnten. Es sollen vorhandene Anlagen gesichert und einen Rahmen für die geplanten Erweiterungen gesetzt werden.

Die vorhandenen Anlagen des Landgasthofs umfassen nördlich der Landesstraße neben den Gastronomiegebäuden auch Wohngebäude für die Betriebsinhaber und die Beherbergungsbereiche mit Gästezimmern. Nordöstlich finden sich die Parkplatzanlagen einschließlich der Zufahrt zur sowie die Heizzentrale selbst. Im Norden der Gebäude sind die Anlagen der Freiluftgastronomie sowie die Kleintierhaltungsflächen und der Feuerlöschteich angeordnet.

Südlich der Landesstraße finden sich ein weiterer Parkplatz sowie hinter der Bushaltestelle eine Einhausung für Müllbehälter.

Sukzessive sind weitere Gebäude für den Hotelbetrieb samt Wellnessbereich, bauliche Anlagen für Parkierung, mehrere kleine Chalets als Ferienunterkünfte, Gebäude für Mitarbeiterwohnungen und eine Erweiterung von Infrastrukturanlagen für die Wärmeversorgung vorgesehen. Der räumliche Geltungsbereich reicht nun bis zur südlichen Kante des Radwegs und endet im Süden im Wesentlichen mit der Landesstraße. Die Flurstücke 4731-4733 sind im Gegensatz zum Aufstellungsplan nicht mehr enthalten. Im Westen bildet die Kreisgrenze die

Plangebietsgrenze. Im Osten endet der Planbereich zwischen Wald und vorhandener Energiezentrale.

1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart besitzt die Fläche Signaturen für Regionalen Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

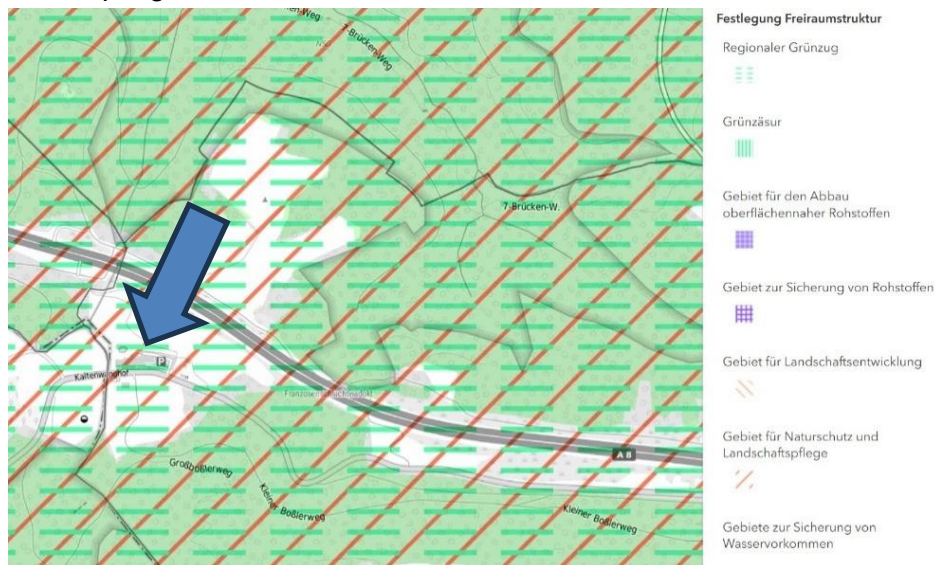


Abb 2. Ausschnitte aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans. Quelle: RegioRISS, 07/2024

Mit den Vorgaben zur Freiraumstruktur sollen Freiräume geschützt und besondere Nutzungen im Freiraum gesichert werden.

Der Landesentwicklungsplan formuliert im Grundsatz 5.1.2.2 *„In den überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräumen sind Sport-, Erholungs- und Tourismuseinrichtungen möglichst innerhalb von Siedlungen, als Siedlungserweiterungen oder als Ergänzung vorhandener Anlagen zu realisieren; sie dürfen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sollen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.“*

In der Begründung zu LEP PS 5.1.3 wird weiter ausgeführt: „Nutzungen, die mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge, Grünzäsuren und Schutzbedürftigen Bereiche vereinbar sind, sind zulässig.“

Der Regionalplan führt in der Begründung (PS 1.4.2.6) zu den Grundsätzen der räumlichen Ordnung aus, dass „zwischen den Entwicklungsachsen [...] die besondere Eignung für die Erholung der Bevölkerung, aber auch für die Entwicklung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten im Dienstleistungsbereich, etwa in den Bereichen Tourismus und Naherholung, genutzt werden [soll].“

Auch wenn die Anlagen des Deutschen Hauses Teilen dieser Zielvorstellungen nicht grundsätzlich widersprechen, so war zu befürchten, dass die vorgesehene Erweiterung aufgrund ihres Umfangs dennoch möglicherweise in Konflikt mit diesen stehen könnte. Im Hinblick darauf war deshalb vorrangig die Fragestellung zu klären, ob es sich bei der Erweiterung um eine „Ergänzung vorhandener Anlagen“ handelt. Bei gemeinsamen Terminen wurde mit Vertretern

der Region und dem Regierungspräsidium Stuttgart dieser Punkt diskutiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Hinblick auf die nun kompaktere Planung nördlich der Landesstraße im größtenteils bereits versiegelten und genutzten, stark vorbelasteten Bereich zwischen Landesstraße und Bundesautobahn von einer Erweiterung im Rahmen der bisherigen Ausprägung i.S.d. Plansatz 3.1.1 Abs. 3 Regionalplan Verband Region Stuttgart ausgegangen werden kann.

Damit ist ein Zielabweichungsverfahren voraussichtlich nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan des GVV Oberes Filstal 2020 stellt die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dar. Aktuell befindet sich die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren. Dort ist die Fläche als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Erholung“, vorgesehen.

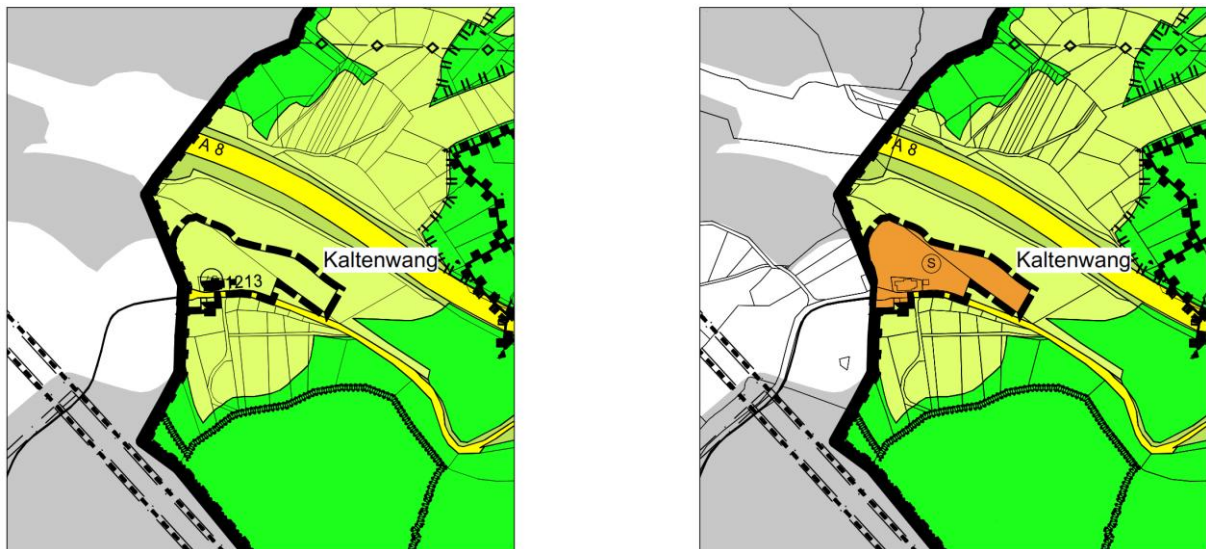


Abb 3. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 (links) und geplante 2. Änderung im Planbereich

Schutzgebietsausweisungen

Die Planfläche liegt im Vogelschutzgebiet Mittlere Schwäbische Alb (7422441) und ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Filstal – Gemeinde Gruibingen‘.

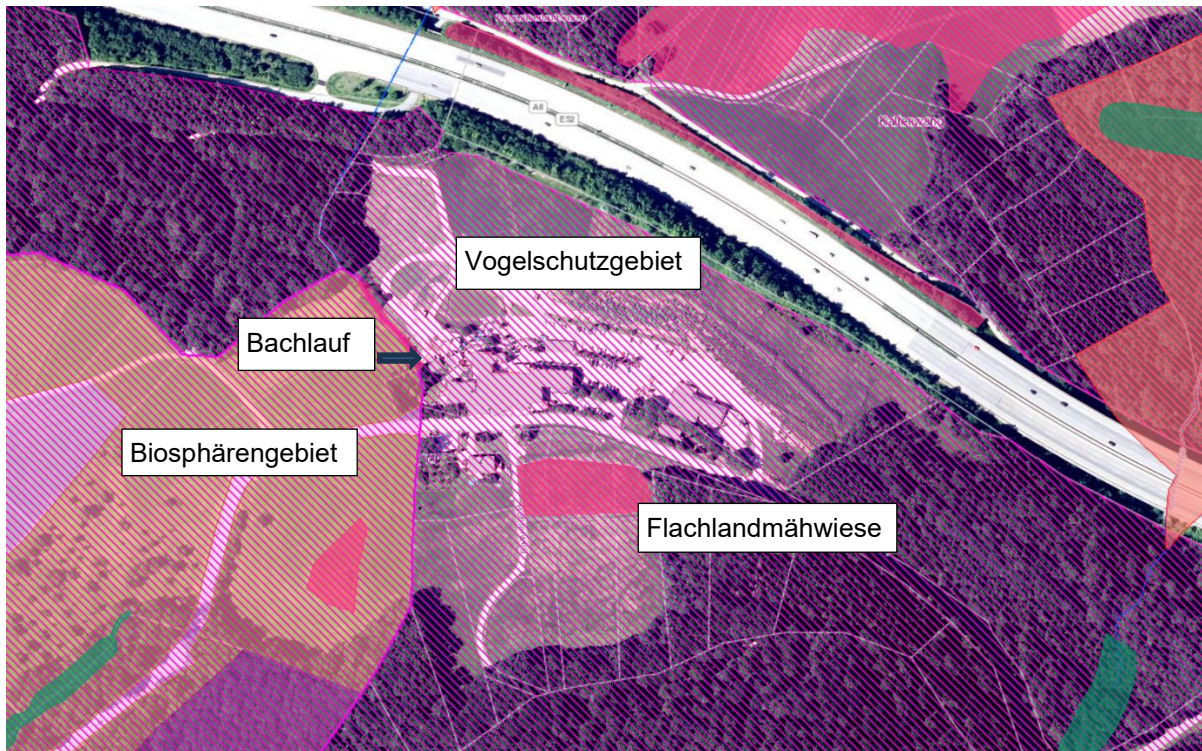


Abb 4. Biotope und Schutzgebiete, Quelle: LUBW Kartendienst, 07/2024

Teilweise betroffen ist entlang der Ranklinge das Biotop ‚Bachlauf beim Kaltenwanghof‘, bestehend aus naturnahem Abschnitt eines Mittelgebirgsbachs, gewässerbegleitendem Auwaldstreifen, gewässerbegleitender Hochstaudenflur mit kleinflächig eingestreutem Rohrglanzgras-Röhricht, sowie nitrophytischer Saumvegetation.

Westlich grenzt entlang der Landkreisgrenze Göppingen/Esslingen eine Pflegezone des Biosphärenggebiets Schwäbische Alb an.

Biotopverbund

Die Darstellungen des Biotopverbundsystems im Landschaftsrahmenplan weist der Ranklinge ein gewisses Potenzial zu. Diese ist auch im Informationssystem Biotopverbund feuchter Standorte der LUBW als Kernfläche erfasst.

Die Verkehrswege (BAB 8 und L1213) stellen Barrieren dar. Beiderseits der Autobahn enthält die Darstellung des Kartendienstes der LUBW einen Landschaftskorridor. Landschaftskorridore sind Flächen für hochmobile, flugunfähige Arten (vielfach Säugetiere) zur Ergänzung der Wildtierkorridore.

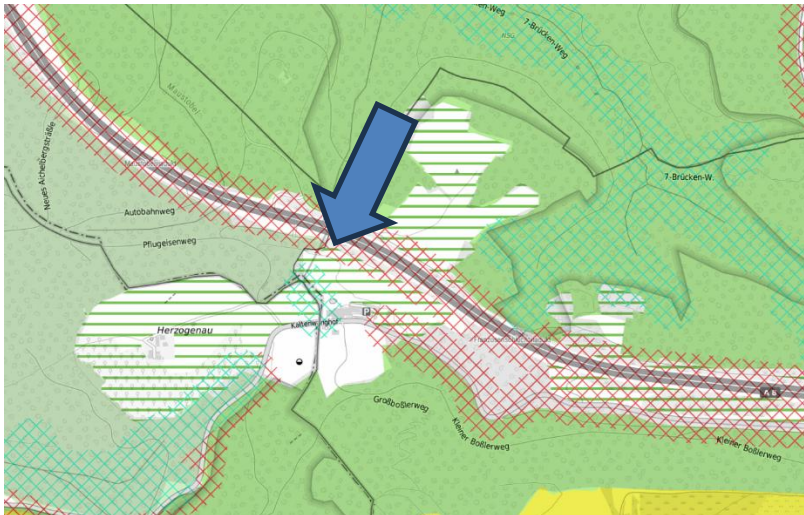


Abb 5. Biotopverbund, Pfeil: Querungsmöglichkeit in Unterführung. Quelle: RegioRISS, 07/2024

Es besteht indessen lediglich die Möglichkeit, die Autobahn etwa 170 m nördlich des Plangebiets durch die vorhandene Unterführung zu queren. Der Weg dort ist jedoch asphaltiert und nicht für die Querung der entsprechenden Arten ausgestaltet.

Bodenschutz und Landwirtschaft

Die Flurbilanz (Standorteignungskarte) stellt die Fläche als Grenzflur dar, in der Bodenpotenzialkarte (ehemals Flächenbilanz) ist die Fläche nicht enthalten.



Abb 6. Flurbilanz (Quelle: LEL 2024)



Bodenpotenzialkarte (Quelle: LEL 2024)

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

Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Die Hochwasserrisikokarte verzeichnet keine Betroffenheit für das Plangebiet.

In den Karten des Kommunalen Starkregenrisikomanagements findet die Fläche keine spezifische Erwähnung, sie liegt außerhalb des Bearbeitungsgebiets.

Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Stuttgart weist mit Stand 10/2023 keine Standorte in der näheren Umgebung aus. Der Kartendienst der LUBW verzeichnet auch keine Windpotenzialflächen nahe dem Plangebiet.

Im Plangebiet kann lt. LUBW mit einer Globalstrahlung von durchschnittlich 1.007 kWh/m² gerechnet werden. Der Wert steht für die mittlere jährliche Solarstrahlung auf horizontalen Flächen. PV-Anlagen auf Dachflächen lassen sich daher grundsätzlich effizient betreiben. Konversionsflächen mit bedingter Eignung für PV-Freiflächenanlagen befinden sich entlang der BAB 8.

Die Betreiberfamilie des Deutschen Hauses betreibt eine private Biomasse-Feuerungsanlagen zur Versorgung des Betriebs, welche bei Umsetzung des Vorhabens erweitert werden müsste.

2 LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG

2.1 LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG

Die Planfläche liegt heute in rd. 90 m Entfernung zur Autobahn A8. **Bis in die 1990er Jahre verlief deren Trasse quer durch den aktuellen Planbereich.** Das Gebiet liegt am östlichen Rand der Gemarkung Gruibingen und grenzt an die Landkreisgrenze zum Landkreis Esslingen. Die baulichen Anlagen des Deutschen Hauses mit privaten Wohngebäuden, Landgaststätte, Hotel mit Tagungsräumen, ehemaliger Metzgerei, Parkgalerie und Blockheizkraftwerk liegen sämtlich nördlich der Landesstraße. Entsprechend auch ein Großteil der Erschließungsinfrastruktur. Südlich der Straße finden sich bislang Stellplätze, eine Bushaltestelle, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie ein nicht zum Betrieb gehörendes Wohngebäude.



Abb 7. Blick auf das Plangebiet vom nordwestlich Rand Richtung Südosten, Aufnahme August 2022.



Abb 8. Blick auf das Plangebiet von jenseits der Landesstraße Richtung Nordosten, Aufnahme August 2022.

2.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich liegt in der Großlandschaft Mittleres Albvorland im Naturraum Schwäbisches Keuper-Lias-Land in einer Höhenlage zwischen ca. 615 und 630 m ü. NN. Das Straßenniveau der L 1213 liegt bei etwa 621 m ü. NN. Das Gelände fällt in Richtung Süden/Südosten deutlich ab.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre hier ein submontaner Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald.

2.3 UNTERSUCHUNGSRAUM UND UNTERSUCHUNGSTIEFE

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

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

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

2.4 METHODIK

Gemäß den Vorgaben der Landesanstalt für Umwelt und Messungen Baden-Württemberg (LUBW) erfolgt die Prüfung in folgenden Schritten:

1. Problembezogene Analyse von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen des Vorhabens.
2. Entwicklung eines Konzepts zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie Herleitung und Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen
3. Abschließende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation (Bilanzierung)

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt. Dabei findet die Untersuchung anhand folgender Schutzgüter statt

- Biotop und Arten (inkl. Biodiversität und Biotopverbund)
- Boden/Fläche
- Wasser (inkl. Grundwasser, Oberflächenwasser, Starkregen- und Hochwassergefahr)
- Klima/Luft
- Landschaftsbild
- Mensch (Gesundheit, Landwirtschaft, Erholung)
- Kultur- und Sachgüter

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt nach der Methodik STADTLANDFLUSS 2016, die auf der Methode der LUBW (LFU 2005a) und der Ökokontoverordnung 2011 basiert.

Dem zugrunde liegen u.a. folgende spezifischen Fachkonventionen:

- Arten, Biotop, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (LfU Baden-Württemberg, 5. Aufl. 2018)
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, LfU 2005.
- Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (StadtLandFluss Wolfslugen, Fassung Mai 2016).
- LUBW 2010: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.
- LUBW: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 3. überarbeitete Auflage April 2024

Die Einordnung erfolgt in die 5 Stufen A-E mit folgender Bedeutung:

- A: sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung
- B: hohe naturschutzfachliche Bedeutung
- C: mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
- D: geringe naturschutzfachliche Bedeutung
- E: sehr geringe bis keine naturschutzfachliche Bedeutung

Zur Erhebung umweltrelevanter Informationen dienten eigene Geländeerhebungen, beauftragte Gutachten (Schall, Artenschutz), Informationen aus Luftbildern, Daten der Umweltinformationssysteme der Region Stuttgart, der LUBW, des LEL, des Landesarchivs BW, des Hydrologischen Atlas Deutschland und LGRB Freiburg.

2.5 SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT, BIOTOPVERBUND

Biotope

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs:

Biotopschlüssel	Name Biotoptyp Naturschutzfachliche Bedeutung	Flächenanteil		
		groß	mittel	klein
	sehr gering und gering			
60.10	Gebäude	X		
60.21	Straße/Weg/Platz versiegelt	X		
60.22	Weg/Platz gepflastert	X		
60.23	Wege/Plätze mit Schotter	X		
60.50	kleine Grünflächen		X	
60.60	Garten		X	
	mittel			
13.90	anthropogenes Stillgewässer			X
33.41/33.52	Fettwiese /-weide mittlerer Standorte		X	
45.20/30	Einzelbäume, Baumgruppen		X	
	hoch und sehr hoch			
23.40	Trockenmauern		X	
52.33	gewässerbegleitender Auwaldstreifen			X
35.43	sonstige Hochstaudenflur			X
34.56	Rohrglanzgras-Röhricht			X



Abb 9. Übersicht Verteilung der Biotoptypen

Die Übersicht zeigt das Vorherrschen von aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertigen Biotoptypen. Hochwertige Biotoptypen kommen dagegen nur kleinflächig und vorwiegend in Randbereichen, außerhalb von Baufenstern vor.

Fauna und Flora

Im Frühjahr 2024 wurde eine Artenschutz-Voruntersuchung durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden weitere notwendige Untersuchungen abgeleitet. Daraufhin wurde im Frühjahr/Frühsummer 2024 eine Brutvogelkartierung und umfassendere Untersuchung von Zauneidechsen durchgeführt. Zusätzlich wurden Bestandsgebäude, welche evtl. von einem Abbruch betroffen sein könnten, auf das Vorhandensein bzw. ihre Eignung als Wochenstubenquartier für Fledermäuse begutachtet. Nachfolgend sind die Ergebnisse zusammengefasst (die detaillierten Ausführungen können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden).

Vögel:

Untersucht wurde der Eingriffsbereich samt angrenzender Kontaktlebensräume. Bei der Brutvogelkartierung wurden im gesamten Bereich 27 Vogelarten nachgewiesen. Davon haben 22 Vogelarten den Status Brutvogel oder -verdacht. Weitere Arten, allesamt Greifvogelarten, suchten das Gebiet lediglich zur Nahrungssuche auf. Drei der beobachteten Arten haben Gefährdungsstatus (Vorwarnliste) in Baden-Württemberg. Dies sind der Turmfalke (Nahrungsgast, außerhalb Eingriffsbereich), Feldsperling (1 Brutverdacht im Eingriffsbereich) und Haussperling (2 gesicherte Brutplätze im Eingriffsbereich).

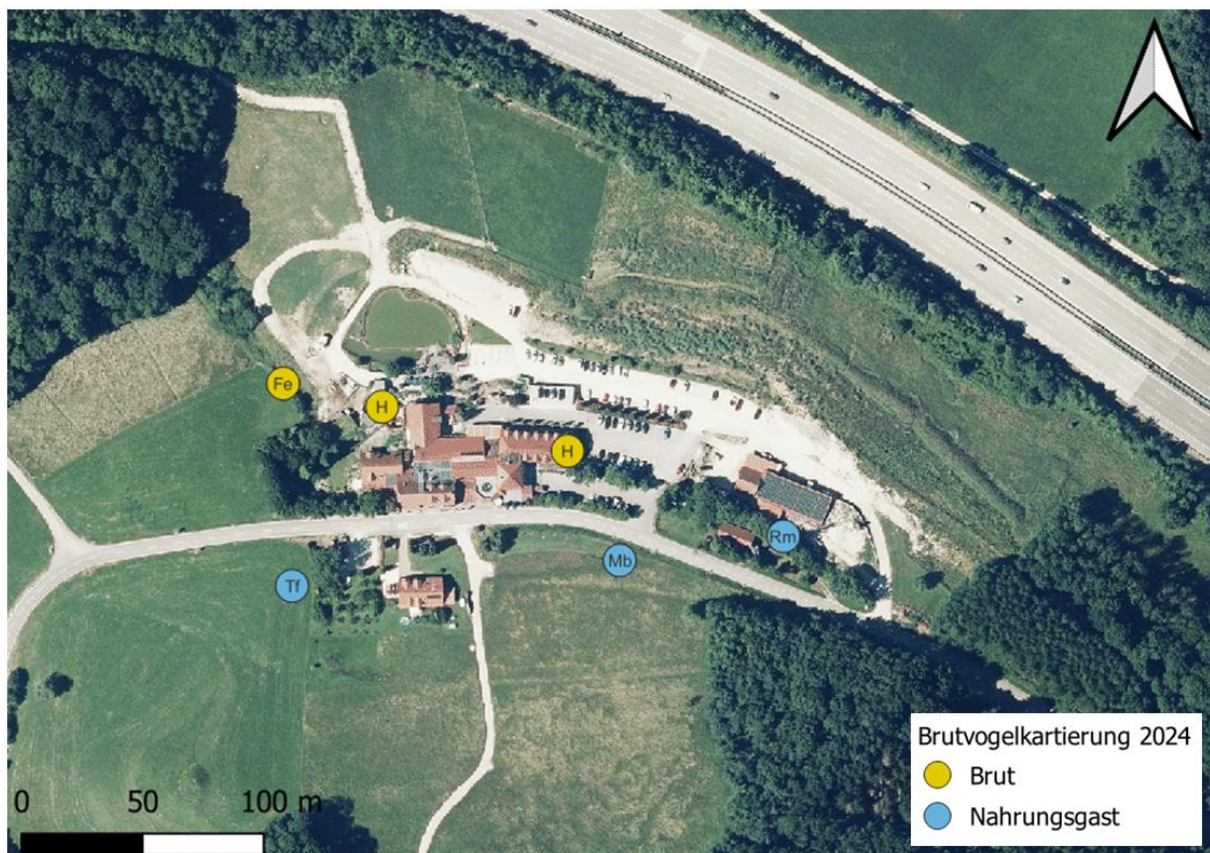


Abb 10. Karte der planungsrelevanter Arten (Fe=Feldsperling, H=Haussperling, Tf=Turmfalke, Mb=Mäusebussard, Rm=Rotmilan)

Fledermäuse:

Bei der Voruntersuchung wurden eventuelle Tagesverstecke in kleinere Baumhöhlen und Rindenspalten, sowie Gebäudenischen nicht ausgeschlossen. Zusätzlich wurden Gebäude, die vom Abbruch betroffen sein könnten und Quartierpotenzial bieten einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte (Wochenstuben) konnte daraufhin ausgeschlossen werden.

Haselmaus:

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen zwei größeren Waldgebieten. Im Südosten des Untersuchungsgebiets befinden sich geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus, die in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Wald liegen. Da die Planung keinen Eingriff in den potenziellen Habitatbereich vorsieht, wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Reptilien / Zauneidechse:

Im Untersuchungsgebiet befinden sich stellenweise gute Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Eine juvenile Zauneidechse wurde während der Habitatpotenzialanalyse entdeckt. Die Untersuchungen wurden daher ausgeweitet auf 4 weitere Termine bei geeigneter Witterung.

Dabei wurden in einem Bereich mit geringerer Störungsintensität östlich der Zufahrt mehrere Exemplare gefunden. Die nachfolgende Karte aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zeigt die Fundorte:

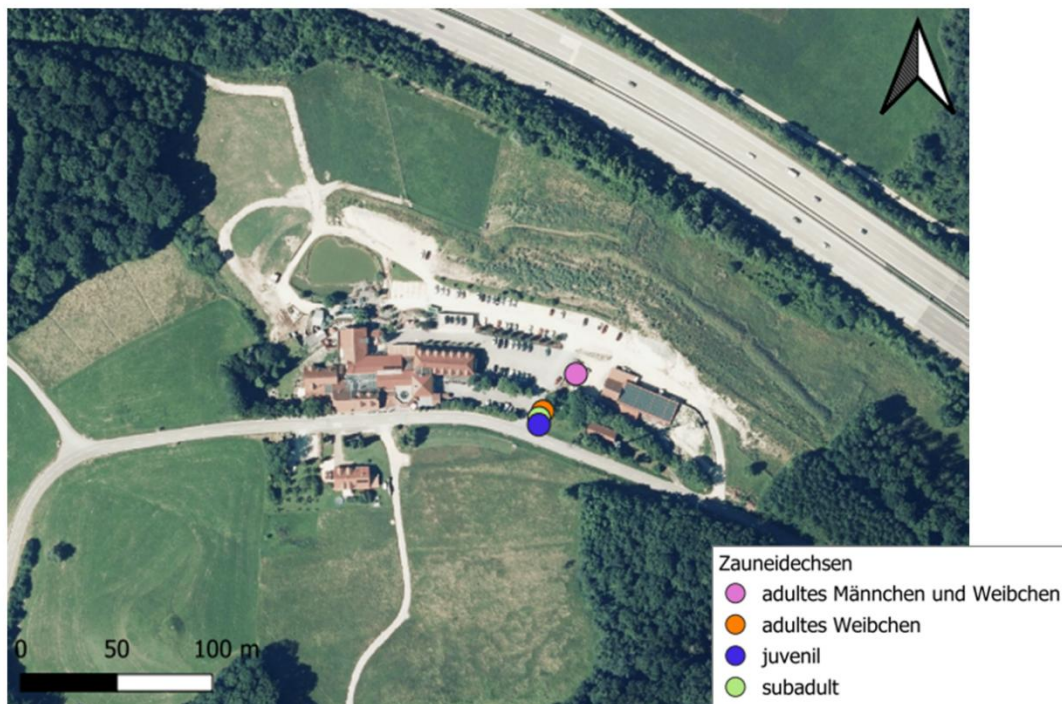


Abb 11. Fundorte von Zauneidechsen in der Saison 2024

Es ist für den Bereich von einer Besiedlung mit einer kleinen lokalen Population auszugehen.

Holzbewohnende Käfer:

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Bäume gefunden werden, welche ein geeignetes Habitat für den planungsrelevante totholzbewohnende Käfer darstellen. Mögliche Vorkommen können daher ausgeschlossen werden.

Amphibien:

Der vor etwa 10 Jahren angelegte Löschwasserteich wies bei der Begehung Kaulquappen mutmaßlich des Grasfrosches auf. Planungsrelevante Amphibien-Arten wurden aufgrund ihres Verbreitungsgebiets ausgeschlossen.

Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Planbereich keine geeigneten Lebensräume oder können vom Verbreitungsgebiet her ausgeschlossen werden.

Biotopverbund

Für den Biotopverbund ist die Fläche nur von untergeordneter Bedeutung und durch den Zerschneidungseffekt der Autobahn wie auch der Landesstraße entwertet. Lediglich die Rankklinge besitzt Verbundfunktion, ist jedoch vom talwärtigen Gewässerabschnitt durch eine längere Verdolung (zur Unterquerung der Autobahn) weitgehend abgeschnitten.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Fehlen hochwertiger Biotoptypen, hoher Versiegelungsgrad. Trennwirkung und Lärmemission durch Autobahn und Landesstraße. Ganzjährig hohe Störungsintensität durch Besucher von Gaststätte, Hotel, Anlieferung und Parkverkehr. Im Sommer auch verstärkte Frequentierung der Außenbereiche wie Spielplatz, Biergarten und Radweg.

Infolge des geringwertigen Bestands und der hohen Vorbelastung ist die Empfindlichkeit der Biotoptypen gegenüber einer Überbauung gering.

Bezüglich des Artenschutzes ist die Zauneidechsenpopulation empfindlich gegenüber Habitatverlusten, sowie Vögel gegenüber Vogelschlag bei großflächigen Verglasungen. Fledermäuse könnten vom Verlust von Tagesverstecken betroffen sein. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind noch besonders geschützte Arten (Amphibien) zu berücksichtigen.

Eine FFH-Vorprüfung ist aufgrund der Lage im VSG erforderlich und wurde erstellt. Aufgrund des vorkommenden und durchziehenden Artenspektrums, vorliegender Habitattypen und intensiven Nutzung/Störungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auszugehen.

Bewertung

Für das Schutzgut Arten und Biotope weist die Fläche eine mittlere bis geringe Bedeutung auf.

2.6 SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Boden

Theoretisch kommen laut BK50 im Geltungsbereich Pararendzina und Rendzina aus schuttreichen Fließerden und Hangschutt vor (südlich Landesstraße und bis etwa 50 m nördlich), sowie Pseudogley-Braunerde aus Mitteljura-Fließerde im restlichen Bereich bis zur Autobahn. Bereiche mit natürlichen Bodenverhältnissen befinden sich jedoch kaum noch im Geltungsbereich.

Der nördlich der Landesstraße gelegene Bereich war in der Vergangenheit mehrfach von Abgrabungen und Aufschüttungen im Zuge des Autobahnbaus bzw. deren Verlegung betroffen.

Zuletzt wurde im Frühjahr 2024 ein überregionaler Radweg, welcher von Nordwesten kommend entlang der Parkplätze nach Osten über das Gelände führt, fertiggestellt. Nördlich angrenzend sind dort bis zur Einschnittböschung der Autobahn aktuell wieder größere unversiegelte Flächen vorhanden. Südlich des Radwegs befinden sich die teil- und vollversiegelten Flächen, welche zum Gasthaus- und Hotelbetrieb der Betreiberfamilie gehören und die sukzessive (v.a. seit 1990) um mehrere Gebäude, Parkierungsflächen, Außenbereiche und den Löschwasserteich erweitert wurden. Es folgt die versiegelte Landesstraße mit entsprechender Geländeänderung und Böschungen.

Bei der Bewertung des Schutzguts (in Bodenwerteinheiten von 0-4) werden folgende Bodenfunktionen berücksichtigt:

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

Die Gesamtbewertung wird aus dem Durchschnittswert gebildet, wobei dabei häufig nur die drei erstgenannten Funktionsbewertungen zum Tragen kommen (eine Berücksichtigung des Wertes für Sonderstandort ist nur bei hoher und sehr hoher Bewertung dieser Funktion vorgesehen).

Die sehr wenigen naturbelassene Flächen im Geltungsbereich (Rankklinge) fallen überwiegend in Kartiereinheit q21 mit einem Durchschnittswert von 2,5 (mittlere bis hohe Funktionserfüllung).

Für die übrigen, bereits überformten bzw. versiegelten Flächen, sind geringere Werte anzusetzen:

- Versiegelte Flächen: 0 (keine Funktionserfüllung)
- Geschotterte, verdichtete Flächen: 0,3-0,5 (sehr geringe Funktionserfüllung)
- Verdichtete Randflächen, rekultivierte Flächen mit Abgrabungen und Aufschüttungen: 1 (gering)

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

Fläche

Für das Schutzgut Fläche sind Kriterien wie Flächenqualität, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Nutzungsbeschränkungen von Bedeutung, aber auch mögliche Entlastungswirkungen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine durch vielfältige Nutzungen (v.a. Nutzungsarten des Siedlungsbereichs) bereits vorgeprägte Fläche. Des Weiteren gibt es sowohl topografisch als auch durch den Zuschnitt und die spezifische Lage (Zerschneidungseffekte und Lärmemissionen, umgebende Waldflächen) deutliche Einschränkungen bezüglich anderweitiger Nutzungsmöglichkeiten. Lediglich auf den aktuell als Gehege und Weideflächen genutzten Teilen wären noch andere Nutzungsarten der Gruppe „Vegetation“ (wie Nutzpflanzenanbau, Wald,

Gebüsch, höherwertiges Grünland, Agroforst¹), „Siedlung“ (Lagerflächen, Spiel/Sport) realistisch.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Umfassende Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch frühere Geländeänderungen, bestehende Versiegelungen und Teilversiegelungen.

Geringe anderweitige Nutzungsmöglichkeiten durch Art und Ausprägung des Bestands, Zugschnitt und Lage der Fläche.

Böden sind empfindlich gegenüber dem kompletten oder teilweisen Verlust der Bodenfunktionen. Hier vor allem durch Versiegelung, Verdichtung und Schadstoffeinträge.

Bezüglich dem Flächenverbrauch ist das Gebiet gering empfindlich gegenüber der Quantität der Neuinanspruchnahme und Dauerhaftigkeit von Nutzungsänderungen.

Bewertung

Bezüglich der Bodenfunktionen besitzt das Plangebiet überwiegend geringe bis sehr geringe Bedeutung.

Die Flächenqualität hinsichtlich dem Schutzgut Fläche ist mittel bis gering.

2.7 SCHUTZGUT WASSER

Grundwasser

Laut Planauskunft der LUBW liegt das Plangebiet in der Hydrogeologischen Einheit Mittel- und Unterjura (Grundwassergeringleiter) nahe dem Übergang zum Oberjura. Eine Wasserschutzgebietszone befindet sich in dieser Einheit (Oberjura) etwa 150 m oberhalb des Plangebiets.



Abb 12. WSG-Zonen südlich des Plangebiets. Quelle: LUBW Kartendienst, 10/2023

¹ Hierzu gehört z.B. auch Streuobst

Der Großteil der Flächen im Plangebiet besitzt eine verringerte Durchlässigkeit aufgrund gestörter Untergrundverhältnisse (Aufschüttungen mit Verdichtungen im Bereich der ehemaligen Autobahntrasse), sowie bestehender (Teil-)Versiegelungen.

Oberflächengewässer

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft in einem kleinen Einschnitt die Rankklinge, ein Gewässer II. Ordnung mit einem vergleichsweise kleinen Einzugsgebiet von 0,47 km².

Im Bereich, in dem der Bach zutage tritt, gibt es diverse Verbauungen und stehen v.a. standortfremde Gehölze. Nach wenigen Metern schließt rechts eine hohe, möglicherweise z.T. angeschüttete Böschung an, welche überwiegend gehölzfrei ist. Lediglich ein paar Sträucher stehen direkt am Bachbett. Danach verläuft die Rankklinge für einige Meter in einem gehölzfreien Bereich, bevor sie im Übergang zum Wald zunächst wieder von niedriger Gehölzvegetation begleitet wird und dann in den Laubwald eintritt.



Abb 13. Blick entlang dem Gewässer Richtung Süden (Wohnhaus links im Bild) und nach Norden Richtung Wald

Dort verschwindet das Gewässer nach kurzer Fließstrecke in einer Verdolung, in welcher es für ca. 180 m verläuft, um die Autobahntrasse zu queren. Danach fließt der Bach wieder offen und mündet nach weiteren ca. 650 m in den nördlich gelegenen Teufelsklingenbach.

Der Abschnitt der Rankklinge, welcher randlich dem Geltungsbereich verläuft, ist auf Seiten des Plangebiets in Laufentwicklung, Querprofil, Uferstruktur und Gewässerumfeld deutlich verändert. Das vorhandene Wohngebäude steht im Gewässerrandstreifen.

Um das Jahr 2013 wurde dem Ensemble ein Feuerlöschteich hinzugefügt.

Starkregen

Das Vorhabengebiet liegt in einem nach Süden mit ca. 15-18 % geneigten Hangbereich mit Gefälle zur Autobahntrasse. Die Gemeinde Gruibingen hat seit 2023 ein Starkregenrisikomanagement, das jedoch nur die Ortslage betrachtet. Daher werden die Karten des Klimaatlas und der LUBW zur Einschätzung der Überflutungsgefahr herangezogen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 7.9).

Ergebnis: Im Planbereich finden sich vereinzelt überflutete Flächen, wobei es sich bei der Fläche im Nordwesten um den künstlich angelegten Löschwasserteich handelt. Die weiteren Flächen sind im Wesentlichen bereits versiegelte Hof- und Parkierungsflächen. Aufgrund des

nach Norden, Richtung Autobahn geneigten Geländes verlaufen die eingetragenen Abflussbahnen in dieser Richtung. Es ist anzunehmen, dass das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser nur teilweise versickern kann. Die Bahnen konzentrieren sich um die Bebauung herum, während aus dem südlich gelegenen Wald trotz abfallender Topographie kein Oberflächenabfluss ersichtlich ist. Hier bietet vermutlich die Landesstraße mit ihrem seitlichen Entwässerungsgraben Schutz.

Die Betroffenheit des Planbereichs bei Starkregen ist aktuell als eher gering anzusehen.

Es befinden sich keine Hochwasser-Überflutungsflächen im Planbereich.

Wasserbilanz

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

Bei einer mittleren korrigierten jährlichen Niederschlagshöhe von 1201-1400 mm/m²/a und einer mittleren jährlichen tatsächlichen Verdunstungshöhe von 401-500 mm/m²/a beträgt die mittlere jährliche klimatische Wasserbilanz im Plangebiet 401-600 mm/m²/a. Dieser Wert liefert einen Anhaltspunkt für den Verbleib des Niederschlagswassers und teilt sich auf in Oberflächenabfluss und Versickerung. Laut Angaben des Hydrologischen Atlas Deutschland beträgt die Mittlere jährliche Abflusshöhe 901-1000 mm/a. Das bedeutet, dass der überwiegende Teil des Niederschlagswassers oberflächlich abfließt. Dies deckt sich mit der Angabe für die geringe Grundwasserneubildungsrate von (251-300 mm/a).

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Die Rankklinge als Gewässer ist nicht direkt betroffen. Die Grundwasserneubildung ist bereits gering, die Schutzfunktion aufgrund der Überformungen ebenfalls. Sensible Grundwasservorkommen befinden sich nicht im Gebiet. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ist gering.

Bewertung

Das Plangebiet hat für das Schutzgut mittlere bis geringe Bedeutung.

2.8 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Die Regionalplanung weist an, in Regionalen Grünstreifen Freiräume als „natürliche Klimaanlage“ zu bewahren. Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet jedoch als Vorstadt-Klimatop ohne Kaltluftbildung geführt. Die Autobahntrasse ist als Straße mit Verkehrs-, Luft- und Lärmbelastung ausgewiesen. Der Feuerlöschteich wirkt sich durch seine Wasseroberfläche leicht positiv aus (Verdunstung wirkt abkühlend und erzeugt besseres Mikroklima, Staubbindung und Luftbefeuchtung verbessern Lufthygiene).

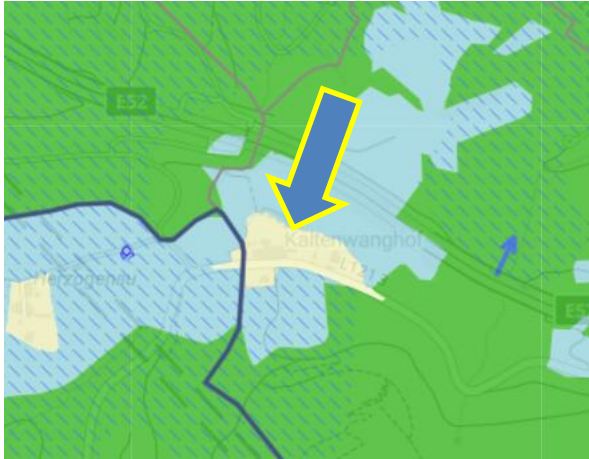


Abb 14. Kaltluftbildung und Klimanalyse. Quelle: Digitaler Klimaatlas Region Stuttgart 03/2026

Vegetationsstrukturen, welche die Lufthygiene geringfügig positiv beeinflussen sind einige vorhandene Laubbäume (Schattenwurf, Luftbefeuchtung).

Als an der Autobahntrasse gelegene Konversionsfläche ist das Gebiet großräumig als PV-Freiflächenpotenzial nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ausgewiesen. Es besitzt jedoch nur bedingte Eignung, was vermutlich an der Nordexposition der Hangfläche liegt.



Abb 15. PV-Freiflächenpotenzialflächen im Planbereich. Quelle: LUBW Kartendienst, 08/2024

Die Wärmeversorgung des bestehenden Komplexes wird derzeit durch eine private Biomassefeuerungsanlage (Hackschnitzel) erbracht, die jedoch an ihrer Kapazitätsgrenze kommt.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Die größte Vorbelastung stellt die Autobahn mit ihren Verkehrsemissionen dar. Beim Gasthaus- und Hotelbetrieb fallen weitere Emissionen an, sowie durch An- und Abfahrten der Gäste. Im Geltungsbereich sind klimatisch aktive Flächen nur noch in geringem Umfang vorhanden.

Das Gebiet besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelungen, da der Großteil der Flächen bereits ohne klimatische Funktionen ist. Grundsätzlich besteht eine Empfindlichkeit gegenüber riegelartigen Bebauungen in hängigem Gelände. Die spezifische Situation im Geltungsbereich ist dahingehend jedoch unempfindlich.

Bewertung

Aufgrund der Charakteristik und Vorbelastungen fällt das Gebiet gemäß dem Bewertungsmodell (LfU 2005 Teil A) in Stufe D (geringe Bedeutung).

2.9 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Die maßgeblichen Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts des Landschaftsbilds sind nach KÜPFER Vielfalt sowie Eigenart/Historie. Daneben fließen in Form von Zu- und Abschlägen Kriterien wie Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit u.a. mit ein.

Das Vorhaben liegt in einem ausgewiesenen regionalen Grünzug und ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Oberes Filstal – Gemeinde Gruibingen“. Gemäß der Zielformulierung des Landesentwicklungsplans ist in regionalen Grünzügen das Landschaftsbild zu erhalten (...) und sie dienen zur Naherholung. Bauen ist in diesen großräumigen, zusammenhängenden Freiräumen nur in wenigen Ausnahmefällen möglich.

Beschreibung des aktuellen Bestands:

Das Plangebiet befindet sich auf einer größeren, Richtung Nordosten geneigten Waldlichtung, die von der Landesstraße durchschnitten wird. Aus Richtung Westen kommend erblickt man das Gelände erst mit Erreichen der Rechtskurve etwa 100 m vorher, wobei der Hauptteil der Bebauungen hangabwärts durch das alte Metzgerei- und Gasthofgebäude entlang der Straße (samt Anbauten) sowie vorhandene Gehölzpflanzungen weitgehend verdeckt ist. Der Bestand wirkt dadurch aus Richtung Weilheim kommend deutlich kleiner, als er tatsächlich ist. Vordergründig sichtbar ist aus Richtung Weilheim der hohe Funkmast vor dem Waldrand.

Aus Richtung Gruibingen kommend sind die an der Straße gelegenen Gebäude erst kurz nach Verlassen des Waldrands sichtbar. Dahinter bzw. unterhalb gelegene Gebäude der Anlage sind durch die entlang Flurstück 4727/2 stehenden Gehölze sightgeschützt und treten erst auf Höhe der Parkplatzeinfahrt in Erscheinung.

Das Wohnhaus Hausnr. 2 oberhalb der Landesstraße ist weit zurückversetzt und tritt ebenfalls durch diverse Gehölze und untergeordnete Nebenanlagen nicht massiv in Erscheinung. Der angrenzende unbebaute Bereich erlaubt den Blick über naturnahe Wiesen zum oberhalb gelegenen Waldrand, wobei die in Reihe stehenden Flaggenmasten als Begrenzung des bebauten Bereichs wahrgenommen werden. Insgesamt handelt es sich um einen kleinräumig stark anthropogen überformten Bereich, eingebunden in landschaftlich reizvolle Flächen einer naturnahen Kulturlandschaft.

In ihrer vollen Ausdehnung und Höhe erfassen die Gesamtanlage am ehesten Nutzer und Nutzerinnen des neu angelegten Radwegs, entlang dessen südlicher Grenze der Geltungsbereich verläuft. Bislang blickt man von hier auf die angrenzende Parkierungsebene und den Teich mit Biergarten. Wo die bisherigen Hotel- und Gaststättengebäude den Blick nicht versperren, ist ein Blick auf den oberhalb gelegenen Wald möglich.



Abb 16. Blick von Norden her nach Südosten während des Baus des Radwegs im April 2024

Eine gewisse Fernwirkung besitzt die Anlage in mittlerer Distanz auf im Albvorland gelegene Teil-Bereiche der Gemeinden v.a. Zell u.A., Bad Boll, Bezgenriet. Meist sind die Sichtverhältnisse jedoch nicht klar genug (atmosphärische Trübungen), um Einzelheiten erkennen zu können.

Theoretisch sind höher aufragende Teile der Anlage bei sehr guter Sicht grundsätzlich erkennbar auf eine Ferndistanz größer 10 km aus Bereichen an den Nordflanken des Filstals bis zum Hohenstaufen. Der gesamte restliche Ausschnitt ist durch umgebenden und vorgelagerten Wald oder Erhebungen sichtgeschützt und auch nicht von oberhalb gelegener Stelle (wie dem Bosslerhaus) einsehbar.

Vom Albvorland her treten tagsüber vor allem die Dachflächen des Hauptensembles in Erscheinung. Tiefer liegende Fassaden und unterhalb gelegene bauliche Anlagen (z.B. auch die Parkierungsflächen) werden vom vorgelagerten Wald abgeschirmt, ebenso das Materiallager für die Heizanlage. Durch die starke Gliederung der Baukörper und Ausführung mit rot gedeckten Ziegeldächern wirkt die Bebauung ortstypisch, relativ kompakt und nicht als großflächig störender Fremdkörper. Auch sind in nördliche Richtung keine großflächigen Reklameschilder ausgerichtet. Reflektierende Oberflächen an Gebäuden sind ebenfalls nicht großflächig vorhanden. Vom weiter entfernten Filstal und Hohenstaufen her gesehen gilt das Gleiche, doch sind die Gebäude aus dieser Distanz, wenn überhaupt nur als punktförmiges Element ohne Erkennbarkeit einzelner Formen oder Materialien wahrnehmbar. Bei Dunkelheit fällt die Anlage jedoch stellenweise als kleinräumiges, sehr hell beleuchtetes Objekt in der umgebenden dunklen Landschaft auf.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Großflächige Parkierungsflächen und Sendemast wirken negativ. Beleuchtung des Außenbereichs bei Dunkelheit ist auffällig hell. Autobahntrasse A8 in Ausschnitten weithin sichtbar und mit deutlichen Lärm- und Lichtemissionen.

Das Schutzgut ist empfindlich gegenüber zusätzlichen Baukörpern, die durch ihre Kubatur das Gebiet überprägen. Ebenfalls besteht eine große Empfindlichkeit gegenüber der Wirkung großflächig einheitlicher oder auffällig gefärbter Fassadenflächen und reflektierender (Glas-) Flächen, insbesondere in Richtung Norden. Aus Richtung Süden besteht eine Empfindlichkeit

eher gegenüber der Höhe neuer Baukörper und Dachansicht. Der Landschaftsraum ist gegenüber Lichtverschmutzung bei Dunkelheit empfindlich.

Bewertung

Eine einheitliche Zuordnung zu den Stufen des Bewertungsmodells fällt schwer. Der Landschaftsraum an sich fällt in eine hohe Kategorie, ist jedoch durch die vorhandene Anlage bereits anthropogen vorgeprägt. Der engere Planbereich fällt in eine geringe Bewertungskategorie.

2.10 SCHUTZGUT MENSCH

Die Bedeutung des Plangebiets für Menschen besteht vorwiegend in seiner Erholungseignung, der Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie seiner Wirkung auf die menschliche Gesundheit.

Landschaftsbezogene Erholung

Die Erholungswirksamkeit wird maßgeblich durch die Attraktivität des Landschaftsbilds bestimmt und zusätzlich durch Kriterien wie Erreichbarkeit und Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und Infrastruktur beeinflusst.

Sehr gut schneidet entsprechend der Bereich Infrastruktur ab: mit Gasthof, Hotelbetrieb, Biergarten, Verkauf lokaler Produkte, Streichelzoo, übergeordnetem Radweg mit Ladeinfrastruktur und Lage direkt an wichtigen lokalen und regionalen Wanderwegen ist diese ausgezeichnet. Ein besonderes Landschaftserlebnis vermittelt die weite Aussicht Richtung Norden. Auf der Fläche selbst findet kaum Landschaftserleben statt, der Lärm des Autobahnverkehrs wirkt sehr beeinträchtigend.

Gesundes Aufenthaltsumfeld

Die Autobahn ist zwar kaum sichtbar, da sie unterhalb einer mit Gehölzen bewachsenen Böschung verläuft, der Verkehrslärm ist jedoch im Freien massiv störend zu vernehmen und weist auch nachts hohe Werte auf. Relevante Straßenlärmbelastungen reichen laut Lärmkartierung 2022 der LUBW bis weit in das Plangebiet hinein. Die durchgeführte Geräuschmmissionsprognose bestätigt die deutliche Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete insbesondere auch zur Nachtzeit.



Abb 17. Straßenlärm 24 h, Lärmkartierung 2022. Quelle: LUBW Kartendienst, 07/2024

Neben Lärmemissionen fallen auch Luftschadstoffe an. Eine grobe Einordnung (500x500 m-Raster) geben die Kartenwerte der LUBW (Bezugsjahr 2016, Prognose 2025):

- Mittlere NO₂-Belastung 21 µg/m³ 2016, Prognose 12 µg/m³
- Mittlere PM₁₀-Belastung 13 µg/m³, Prognose 11 µg/m³
- Mittlere PM_{2,5}-Belastung 9,1 µg/m³, Prognose 7,83 µg/m³
- Mittlere NH₃-Belastung 2,23 µg/m³, Prognose 1,59 µg/m³
- Mittlere Ozon-Belastung 54-57 µg/m³, Prognose 58 µg/m³

Die Werte befinden sich allesamt im mittleren Bereich der Werteverteilung, in der Regel mit abnehmender Prognose für 2025 (Ausnahme: Ozon). Sie sind allerdings z.T. witterungsabhängig und lediglich gemittelt. Über Spitzenwerte geben die Karten keine Auskunft.

Der derzeitige Abstand zur Autobahn größer 100 m, der massiver Gehölzriegel entlang der Fahrbahn, sowie die von Süden herabfließende Frischluft lassen erwarten, dass die Schadstoffkonzentrationen im Gebiet keine überdurchschnittliche Belastung darstellen.

Landwirtschaft

In der Flurbilanz 2022 werden landwirtschaftliche Flächen in 5 Stufen unterteilt. In die Bewertung fließen zahlreiche boden- und standortbezogene Kriterien ein. Dabei wurde die Planfläche als Grenzflur eingestuft. Dies sind landbauproblematische Flächen und damit für die landwirtschaftliche Nutzung von geringem Interesse.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Straßenverkehrslärm ist deutlich vernehmbar, Schadstoffbelastungen durch Verkehr vorhanden. Schlechte Voraussetzungen für landwirtschaftliche Nutzung.

Eine Empfindlichkeit besteht insbesondere für dauernde Aufenthaltsräume, welche den Lärmimmissionen ausgesetzt sind.

Die Landwirtschaftliche Ertragsfunktion ist nur gering empfindlich gegenüber dem Verlust als Produktionsstandort.

Bewertung

Als Bestandteil ortsnahe Erholung hat die Fläche geringe Bedeutung, für die lokale, regionale und überregionale Erholung hat die Infrastruktur des Plangebiets eine hohe Bedeutung. Die Bedeutung des Gesundheitsschutzes gegenüber den Lärmwirkungen auf das Plangebiet ist hoch.

2.11 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter.

3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND PLANUNGSAalternativen

3.1 STANDORTALTERNATIVEN

Die Erweiterungen sind an den bestehenden Betrieb gebunden, alternative Standorte daher nicht sinnvoll.

3.2 NULLVARIANTE

Die Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass das Plangebiet vorläufig im jetzigen Zustand belassen würde.

4 VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 WIRKUNGSGEFÜGE

Mit dem Bebauungsplan „Deutsches Haus“ wird die Erweiterung der Bebauung und Erschließung im Plangebiet zulässig. Die Versiegelungsrate ergibt sich i. W. aus den festgesetzten Grundflächen für Gebäude zuzüglich der benötigten Infrastrukturflächen. Bebauung und Erschließung führen zur entsprechenden flächenhaften Versiegelung des Gebiets. Die Größe der nicht versiegelten Freiflächen nimmt dadurch ab. Ein kleinräumiges Nebeneinander von Lebensräumen des Siedlungsbereichs mit geringen Anteilen von Biototypen des Offenlands werden vereinheitlicht mit Schwerpunkt Bauwerke und Erschließungsflächen. Durch Versiegelung und Verschattung ändert sich das Kleinklima und infolgedessen Ausprägungen von Biotopen.

Standörtliche Wechselwirkungen wie z.B. zwischen Wasserhaushalt und Biotopstrukturen oder Klima werden im Rahmen der Schutzgüter mit betrachtet. Räumliche Wechselwirkungen

sind ebenfalls Gegenstand der Betrachtung der betreffenden Schutzgüter wie z.B. Änderungen Lärmimmissionen durch die Baukörper oder Funktionsbeziehungen zwischen Teillebensräumen beim Biotopverbund.

Kumulative Effekte entstehen durch die Summierung von Flächenverlusten. Projekte, die mit solchen verbunden sind, sind v.a. Versiegelungen für Bebauung und Infrastruktur außerhalb des Plangebiets. Vorhaben und Projekte in einer Distanz, welche zu spezifischen Kumulationseffekten mit den Wirkungen des Bebauungsplans „Deutsches Haus“ führen, sind allerdings nicht bekannt. Kumulative Effekte, die infolge von Flächenverlusten im Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ entstehen könnten, werden erhoben und bewertet, sofern eine VSG-Verträglichkeitsprüfung erforderlich würde.

4.2 AUSWIRKUNGEN UND KONFLIKTE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Welche Intensität die zu erwartenden Beeinträchtigungen besitzen, hängt von der Empfindlichkeit des betroffenen Gebiets und dem Umfang des Vorhabens ab. Die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Kaltenwang“ sind im Folgenden beschrieben:

Art der Beeinträchtigung	Konflikt mit (Teil-) Schutzgut
<u>Baubedingte Auswirkungen</u>	
Die baubedingten Beeinträchtigungen entstehen i. d. R. kurz- bis mittelfristig, als Folge der Bautätigkeit	
Während der Bauphase ist neben verstärkter Betriebsamkeit grundsätzlich mit verschiedenen Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffen, Staub und Erschütterungen durch An- und Abfahrt, sowie Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Störungen wirken sich auch auf die unmittelbar benachbarten Flächen aus und führen vorübergehend zur Entwertung von Habitatstrukturen und Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigung der Angrenzer.	AB, KL, LE, M
Durch Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen kann es auch außerhalb der Bauflächen zur Zerstörung von Biotopen, Verunreinigungen und zu Bodenverdichtung kommen.	B, W, AB, L
Abgrabungen oder Aufschüttungen im Rahmen der Erdarbeiten für Erschließung und Bau der Gebäude führen in unversiegelten Flächen zum Verlust von Bodenstrukturen.	B, W, A
<u>Anlagebedingte Auswirkungen</u>	
Anlagebedingte Wirkungen sind langfristig und Folge der Bebauung selbst.	
Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Der Großteil der Fläche ist bereits mehr oder weniger versiegelt bzw. durch Erdmodellierungen beeinträchtigt.	
Vegetationsbestände, zumeist Beete, werden überbaut.	M, B, AB
Durch bauliche Veränderungen ändert sich die Lage klimaaktiver Flächen und von Schattenwurf betroffener Flächen. Das Kleinklima wird geringfügig verändert.	KL, AB

Die Bebauung verändert das Landschaftsbild durch die neu entstehenden Baukörper.	M, LE, AB
Das Versickerungs- und Verdunstungsverhalten ändert sich.	W, AB
<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u> Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen langfristig, als Folge von Betrieb und Nutzung.	
Durch die Nutzung im Gebiet fallen zusätzliche Abwässer an. Diese müssen durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz entsorgt werden.	W
Es entstehen Licht-, Lärm- und Abgasemissionen durch Betrieb und Nutzung von Infrastruktureinrichtungen, Hotel und Gaststätte. Quell- und Zielverkehr nehmen zu.	KL, AB, M

5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

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 bestehende Vorbelastungen (erhoben in Kap. 2) berücksichtigt werden.

Als Eingriff gelten im Sinne des § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

5.1 SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT UND BIOTOPVERBUND

Baubedingt kommt es v.a. durch Rodungen kleinerer Grün- und Baumbeetflächen sowie Abbruch von Gebäuden zum Verlust von Habitaten sowie gering- und mittelwertigen Biotoptypen. Während des Baus können durch den Baubetrieb auch angrenzende Habitate durch Störungen entwertet werden. Betroffen könnten hiervon nach derzeitigem Stand vor allem einzelne Vogel- und Fledermausarten, Reptilien und Amphibien sein.

Anlagebedingt bleibt der Verlust von Habitat- und Biotopstrukturen in Folge der Flächenversiegelung bestehen bzw. wird intensiviert. Es entstehen jedoch im Gebäudeumfeld ggf. auch neue Habitate (Dachbegrünung, Tagesverstecke, Freianlagen).

Betriebsbedingt wird es weiterhin zu Störungen durch Anwesenheit von Menschen und Fahrzeugverkehr, sowie durch Lichtemissionen kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Einhaltung von Rodungs- und Abbruchszeiten, Kontrolle potenzieller Tagesverstecke vor Abbruch
- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen durch Pflanzbindung und für Pflanzgebote
- Festsetzung sicher tierökologisch verträgliche Außenbeleuchtung

- Festsetzung sichert Vorkehrungen gegen Vogelschlag
- CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen

Eingriffsbewertung

Sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergriffen und umgesetzt werden, entstehen für das Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die vorhandene Situation bereits geringwertig ist.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.2 SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Boden

Baubedingt sind Bodenverdichtung und Inanspruchnahme und dadurch Entwertung durch Baustelleneinrichtung, Befahren, Materiallager etc. möglich. Bei nicht sachgemäßem Umgang kann es zu Einträgen von Treibstoffen, Schmiermitteln und Ähnlichem kommen.

Anlagebedingt sind mit der Bebauung und Erschließung nicht umkehrbare Auswirkungen für die Böden verbunden, die im Plangebiet allerdings überwiegend bereits stark überformt und daher geringwertig sind. In zukünftig versiegelten Flächen ist es unvermeidbar, dass die Bodenfunktionen ihre Leistungsfähigkeit komplett verlieren.

Betriebsbedingt sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fläche

Baubedingt können Flächen vorübergehend als Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen belegt werden. Durch vorübergehende Sperrung von Parkierungsflächen kann es zu Engpässen und „Wildparken“ kommen.

Anlagebedingt ist die Neuinanspruchnahme unbelasteter Flächen gering. Die mehrstöckige Unterbringung der Parkierung wäre flächensparend, nutzungsbedingte Nebenflächen entstehen nicht oder kaum. Die Intensität der Nutzung nimmt jedoch zu, ebenso die Degradierung im Sinne einer dauerhaften Festlegung als bebaute Fläche.

Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind auf bereits degradierte Flächen zu beschränken
- Verhinderung Parkierung außerhalb geeigneter Flächen während der Bauphase durch Schutz sensibler Bereiche durch Bauzäune
- Berücksichtigung der Regelungen zum Schutz des Bodens in unversiegelten Bereichen wie Abschieben des Oberbodens und sorgfältige Trennung von Ober- und Unterboden
- Neue Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen samt wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen
- Dachbegrünung wird auf geeigneten Dachflächen vorgeschrieben

Eingriffsbewertung

Aufgrund der umfassenden Vorbelastung durch bestehende Teil- und Vollversiegelung und zurückliegende Umlagerungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stellt die Überbauung keine erhebliche Beeinträchtigung mehr und somit keinen Eingriff dar. Gleiches gilt für das Schutzgut Fläche.

5.3 SCHUTZGUT WASSER

Während der Bauphase besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe aus Baumaschinen. Dieses Risiko kann durch sachgemäßen Umgang und ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen minimiert werden.

Auf zusätzlich anlagebedingt überbauten Flächen geht die Versickerungsfähigkeit verloren. In teilversiegelten Flächen bleibt sie in geringem Maße erhalten. Durch Dachbegrünung wird in geringerem Umfang Retentionsvolumen wieder hergestellt, trägt allerdings nicht zur Grundwasserneubildung bei. Der Löschwasserteich trägt durch die große Oberfläche zur Verdunstung bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen können aktuell noch nicht beurteilt werden, da noch kein Entwässerungskonzept vorliegt.

Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Erhöhung von Retention und Verdunstung durch verpflichtender Dachbegrünung und Pflanzbindungen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für oberirdische Stellplätze und Wege.
- Eventuelle Schutzmaßnahmen gegenüber Überflutungen infolge Starkregens müssen von der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens abhängig ergriffen werden

Eingriffsbewertung

Sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden, entstehen für das Teilschutzgut Grundwasser nur geringe Beeinträchtigungen durch verminderte Grundwasserneubildung. Die klimatische Wasserbilanz ändert sich geringfügig. Für Oberflächengewässer entstehen keine Beeinträchtigungen

5.4 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Der neue Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart stuft die Planfläche als „Ausgleichsraum geringer Bedeutung Kategorie 1“ ein.

Mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Luftschadstoff- und Staubemissionen können vorübergehend zu Beeinträchtigungen führen.



Abb 18. Planungsrelevante Einstufung. Quelle: Digitaler Klimaatlas Region Stuttgart 03/2026

Anlagebedingt werden vor allem teilversiegelte Flächen vollständig versiegelt sowie in geringem Umfang unversiegelte jedoch vorbelastete Flächen vollständig versiegelt. Der Anteil an Grünflächen nimmt damit insgesamt ab. Negative Folgen des Klimawandels z.B. Hitzebelastung werden durch die Aufheizung und Reduzierung der Verdunstung begünstigt. Der Flächenverlust an klimawirksamer Fläche fällt allerdings gering aus. Die geplante Dachbegrünung auf dem Hotelgebäude minimiert diese Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima.

Betriebsbedingt entstehen zusätzliche Beeinträchtigungen der Luft durch höhere An- und Abfahrtszahlen von PKW. Die Option für Mitarbeiterwohnungen bewirkt hingegen eine Reduzierung notwendiger Fahrten. Durch den Ausbau der E-Lade-Infrastruktur sowohl für Fahrradfahrer als auch PKW kann emissionsarmer Verkehr gefördert werden.

Der Wärmebedarf kann sich durch die geplanten Erweiterungen deutlich erhöhen. Die Möglichkeit zur Erweiterung der bestehenden Heizanlage könnte diesen jedoch mit lokalen nachwachsenden Rohstoffen decken. Mögliche Ergänzungen mit Photovoltaik tragen zur Verringerung von CO₂-Emissionen bei.

Relevante klimatische Auswirkungen, die über rein lokale Wirkungen hinausgehen, entstehen aus derzeitiger Sicht nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Der Bebauungsplan ermöglicht in SO3 Anlagen zur Versorgung des Gebiets, wie z.B. die Nutzung nachwachsender Rohstoffe zur Wärmeerzeugung
- Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich ermöglicht
- Erhalt der Wasserfläche des Löschteichs
- Verpflichtende Dachbegrünung
- Erhalt vorhandener Bäume durch Pflanzbindung
- Pflanzung neuer Bäume im Rahmen von Stellplatzbegrünung und Sichtschutz

5.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan. **Ihm liegen Vorplanungen und Wünsche seitens der derzeitigen Betreiber zugrunde, die jedoch unverbindlich sind.** Es werden daher im Folgenden die möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschrieben, wie sie im Falle der Ausschöpfung der geplanten Festsetzung entstehen könnten.

Baubedingt kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Bautätigkeit und dafür notwendige Materiallagerung, Baumaschinen (Kräne) und evtl. Baustellenbeleuchtung.

Anlagebedingte Wirkungen Nahbereich

Auf der Landesstraße aus Richtung Weilheim kommend wird am Rande das Baufenster sichtbar sein, auf dem zukünftig die Chalets angeordnet werden sollen. Der überwiegende Bereich ist jedoch durch die Gehölze entlang der Rankklinge vor Einblick geschützt. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen (Anzahl 5 bzw. 3 Stück, Grundfläche pro Gebäude max. 55 m², abweichende Bauweise mit Längenbegrenzung 8 m, absolute maximale Gebäudehöhe 5 m) ist nicht zu erwarten, dass hier errichtete Baukörper sich beeinträchtigend auf das Landschaftsbild auswirken.

Vom südlich oberhalb gelegenen Waldrand werden die in Baufenster-Bereich 1 neu erstellten Hotelebenen aufgrund der geplanten Höhenlage sichtbar sein, insbesondere die Dachaufsicht des mittleren und östlichen Gebäudeteils mit ggf. PV-Anlagen. Weiter westlich schränken das vorhandene Gaststättengebäude und vorhandene Gehölze entlang der Straße die Sicht auf den Neubau etwas ein.

Auf Radfahrer, welche den vorbeiführenden Abschnitt des ‚Löwentrails‘ befahren, würde ein direkt an den Weg grenzender, im Endausbau möglicherweise über 110 m langer Baukörper mit einer rd. 15 m hohe Fassade sicherlich massiv wirken. Der Blick auf die dahinter liegenden Gebäude und den hangaufwärts befindlichen Wald wäre verstellt.

Ganz im Osten des Geltungsbereichs soll als zusätzlicher Baukörper ein Gebäude für Mitarbeiterwohnen hinzugefügt werden. Das Baufenster ist dabei ca. 20-25 m abgerückt von der Landesstraße. Bereits beeinträchtigt ist der Landschaftsausschnitt durch den Sendemast und die derzeitige Schotterzufahrt zum Blockheizkraftwerk. Um den neuen Baukörper weniger massiv wirken zu lassen, ist die Bezugshöhe auf dem Geländeniveau der talwärts gelegenen Baufensterkante festgelegt. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m läge dessen Oberkante mit 626 ü NN jedoch immer noch etwa 3,5 m Meter über Straßenniveau. Die Lage oberhalb der Horizontlinie erhöht hierbei die Auffälligkeit. Auch wäre aus Richtung Gruibingen kommend der aktuell vorhandene Blick Richtung Albvorland zukünftig verstellt. Da dieser sehr kurze Ausblick lediglich Straßenbenutzern in Richtung Weilheim geboten ist, erscheint der Verlust dieser Blickbeziehung jedoch nicht bedeutsam.

Auch die oberen Geschosse des östlichen Flügels des Hotelneubaus könnten aus dieser Perspektive in Erscheinung treten, wenn auch aufgrund der sichtverschattenden Wirkung der Gehölze entlang der Landesstraße nur in einem sehr kurzen Abschnitt.

Anlagebedingte Wirkungen Fernbereich:

Mit Fernwirkung muss vor allem durch die vergrößerte sichtbare Fassadenfläche neu errichteter Baukörper in Baufensterbereich 1 gerechnet werden. Wie bei der Bestandsaufnahme angeführt, verlieren Objekte tagsüber jedoch relativ schnell mit der Entfernung an Sichtbarkeit, sofern sie nicht auffällig gestaltet sind. Die Wirkung kann durch geeignete Maßnahmen (Farbwahl, Gliederung, Materialwahl) stark beeinflusst werden.

Betriebsbedingte Wirkungen:

Hier ist vor allem die Situation bei Dunkelheit zu betrachten. Aufgrund des von Lichtquellen erzeugten Eigenkontrasts (z.B. von innen beleuchteten Fensterflächen) können sie unter Umständen stärker und damit bis in weitere Entfernungen wahrgenommen werden. Aus der Entfernung als punktuell wahrgenommene Lichtquellen ziehen die Aufmerksamkeit besonders auf sich und wirken in ansonsten dunkler Landschaft als Fremdkörper. Sie werden von einigen Fachquellen² negativ im Sinne einer „Lichtverschmutzung“ bewertet, die das natürliche Landschaftserleben beeinträchtigen (Wahrnehmung negativ als ‚unnatürlich‘ und ‚landschaftsfremd‘). Diese Wirkung hängt jedoch stark von der tatsächlichen Ausführung (z.B. Fenstergröße, Ausrichtung Beleuchtung, Jalousien) und Fassadengestaltung ab.

Die Baumöglichkeit im SO1 kann zu einer Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation bei Dunkelheit führen, da die großflächig ausgeleuchteten Parkierungsflächen durch vorgelagerte Gebäude abgeschirmt würden, bzw. ins Gebäude verlagert werden. Ebenso wie bei der Tagsituation kann die negative Wirkung bei Nacht zudem durch geeignete Maßnahmen gemindert werden.

Fazit:

Das Vorhaben kann gravierende Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben, vor allem aufgrund der aktuell möglichen Gebäude-Abmessungen in Baufeld SO1. Sie lassen sich durch folgende Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduzieren.

Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Gliederung der nordausgerichteten Fassade in SO1 durch Rücksprünge und unterschiedliche Gebäudehöhen
- Für Fassaden in SO1 Verwendung gedeckter Farben (matte, wenig gesättigte Sand-, Schlamm-, Ocker- und Braungrautöne), vorgehängte Fassadenelemente aus Holz oder vergleichbare wirkenden Materialien.
- Vermeidung übermäßig heller, ungerichteter und unnötiger Beleuchtung, vollständige Abschirmung von Leuchten, Einsatz adaptiver funktionsbezogener Steuerung
- Festsetzungen zur Bezugs- und Gesamthöhe, Grundflächen, Geschosszahl und Dachform der Baukörper die nicht verträgliche Kubaturen vermeiden.
- Regelungen gem. §74 (1) 1 LBO bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (Reflexion, Dachaufbauten, Werbeanlagen)

² IUCN (International Union for Conservation of Nature), Issues Brief April 2024

- Erhalt der Eingrünung entlang der Landesstraße sorgt für landschaftliche Einbindung, Pflanzbindungen zum Erhalt bestehender Bäume, ggf. vertragliche Regelungen für Baumbestand auf Flurstück 8834/1
- Vorgelagerte Heckenpflanzung zur Einbindung von Untergeschossen um sichtbare Fassadenfläche zu reduzieren (zum Radweg)
- Pflanzgebot zur Sichtverschattung Mitarbeiterwohnen am östlichen Rand
- Mindestens extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern

Eingriffsbewertung

Die Gefahr eines erheblichen Eingriffs ist ohne weitere verbindliche Festsetzungen zur Außengestaltung gegeben.

5.6 SCHUTZGUT MENSCH

Landschaftsbezogene Erholung

Baubedingt stehen evtl. einige Parkplätze vorübergehend nicht zur Verfügung.

Anlagebedingt entfällt der Kinderspielplatz.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf die Erholungseignung absehbar.

Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Zur Kompensation wegfallender Parkplätze empfiehlt sich ein Konzept für temporäre Parkierung (ggf. Flächen vor Heizanlage) und Ausführung in besucherärmerem Zeitraum

Gesundes Wohn-/Arbeitsumfeld

Mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen können vorübergehend zu Beeinträchtigungen für Besucher und Angrenzer führen. In Anbetracht der Dauer der Baumaßnahmen und bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms sind gesundheitsschädliche Auswirkungen nicht zu befürchten.

Anlagebedingt kommt es beim Bau von dauerhaften Aufenthalts-/Wohnräumen, welche im Baufeld 4 vorgesehen sind (Mitarbeiterwohnen) zu erheblichen Konflikten, da massive Überschreitungen v.a. zur Nachtzeit gesundheitsschädliche Wirkungen haben können.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden als beim aktuellen Vorhaben nicht zielführend verworfen. Es kann jedoch durch gestalterisch-bauliche Maßnahmen auf die Lärmsituation reagiert werden. Um diesem Sachverhalt gerecht zu werden, werden vom Gutachterbüro³ entsprechende Festsetzungen vorgeschlagen, welche in den Bebauungsplan übernommen werden.

Betriebsbedingt wurde der Gastronomie- und Hotelbetrieb auf Immissionsverträglichkeit insbesondere am südlich benachbarten Wohnhaus geprüft. Dabei konnte festgestellt werden,

³ *rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall*

dass aus gutachterlicher Sicht hier keine Bedenken bestehen. Wohnnutzung durch Betriebsleiter- oder Betriebsinhaber sind nicht schutzbedürftig, wenn sie betriebsnotwendig und dem Gebiet entsprechend zulässig sind.

Die Auswirkungen des Vorhabens bezüglich der Emission von Schadstoffen kann nicht abschließend beurteilt werden, da hierzu keine Daten vorliegen. Voraussichtlich können die durch Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs sowie durch höheren Energiebedarf entstehenden Emissionen in Anbetracht der Vorbelastung und zunehmenden Umstellung auf emissionsarme Antriebe und Energieerzeugung vernachlässigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens

Landwirtschaft

Abgesehen vom westlichen Teil des Sondergebietsbereichs 2 (Chalets) geht keine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren. Für die Haltung von Klein- und Streicheltieren sind die verbleibenden Flächen ausreichend.

Für Ausgleichsmaßnahmen werden der landwirtschaftlichen Produktion keine weiteren Flächen entzogen. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf landwirtschaftliche oder agrarstrukturelle Belange zu befürchten.

Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Nicht erforderlich

Eingriffsbewertung

Für die Erholungseignung entsteht kein erheblicher Eingriff.

Bezüglich gesunder Wohnverhältnisse können erhebliche Beeinträchtigungen auf die geplante dauerhafte Wohnnutzung durch Umsetzen der passiven Lärmschutzmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden.

Für die Landwirtschaft entstehen geringfügige Beeinträchtigungen.

5.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Die Schutzgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.8 ZUSAMMENFASSUNG VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

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

Inhalt der Maßnahme	Betrifft Schutzgut
Regelung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden: 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. 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.	B
Gebäude mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach sind mit einer Mindestsubstratstärke von 12 cm zu begrünen	B, KL, L,
Flächen für Stellplätze und Fußwege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugen- oder Drainfugenpflaster).	W
Regelungen zur maximalen Gebäudelänge/Gebäudeabmessungen	L
Regelungen zur Fassadengestaltung: gedeckte Farbtöne, ggf. Verwendung von Elementen aus Holz oder vergleichbar wirkender Materialien. Verbot reflektierender Materialien auf der Nordseite.	L
Festsetzung entsprechend dem aktuellen Forschungsstand zum Schutz vor Vogelschlag.	L, AB
Pflanzbindungen für sichtschützende Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs.	L
Regelungen gem. §74 (1) 1 LBO bezüglich Werbeanlagen: nicht zulässig auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. Keine nach Norden gerichtete beleuchtete Reklame.	L
Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden.	AB

Festsetzung zur Vermeidung übermäßig heller, ungerichteter und unnötiger Beleuchtung, vollständige Abschirmung von Leuchten, Einsatz adaptiver funktionsbezogener Steuerung	L
Regelungen bezüglich Stützmauern	L
Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm	M
Beachtung von Rodungszeiten und Zeiten für Baufeld-Freimachung, sowie Kontrollen vor Gebäudeabbruch. Schutzmaßnahmen für Zauneidechse.	AB

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

6 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Pflanzgebote im Plangebiet werden als Minimierungsmaßnahmen betrachtet. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind voraussichtlich nicht erforderlich.

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Die notwendigen Informationen liegen in angemessener Tiefe vor.

8 LITERATUR-/ QUELLENANGABEN

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. September 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Binder, Christoph / Krüger, Gerd / Rudner, Michael: Das Schutzgut „Fläche“ in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine neue Methode in Fachgutachten zu Straßenbauvorhaben. Aus: UVP-Report Nr. 35, Jg. 2021, Hrsg. UVP-Gesellschaft e.V.

Gemeinde Gruibingen, Kommunales Starkregenrisikomanagement, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, August 2023.

mquadrat, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum geplanten Vorhaben „Deutsches Haus“, Bad Boll 02/2025

rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG: Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan ‚Kaltenwang‘ der Gemeinde Gruibingen. Schwäbisch Hall, 05/2025

Schweizerische Vogelwarte Sempach: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Sempach, 2022

Martin Rössler, Wilfried Doppler; Wiener Umwelthanwaltschaft: "Vogelanprall an Glasflächen - Geprüfte Muster", 3. Auflage, 2014

Verwendete Internet-Seiten:

www.google.com/maps Kartenapp mit Streetview-Ansichten

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

[Die Flurbilanz 2022 - Infodienst - LEL Schwäbisch Gmünd \(landwirtschaft-bw.de\)](https://www.landwirtschaft-bw.de/infodienst)

<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

<https://klima.atlas.region-stuttgart.org/LayerSelection> Digitaler Klimaatlas Verband Region Stuttgart

<https://umwelthanwaltschaft.gv.at/de/projekte/projekte-wien/104-vogelanprall> Vogelanprall an Glasflächen

<https://vogelglas.vogelwarte.ch/>