

**Umweltbericht nach BauGB mit GOP
und Artenschutz
zum**

**Bebauungsplan „Sondergebiet Tankstelle + Boarding-
house B 523“,
Tuningen**



ARCUS Ing. - Büro
Stadt - + Landschaftsplanung
CAD+GIS / Bioenergienutzung

Gumpstr. 15 Tel 0771-18 59 63 57
78199 Bräunlingen arcus-ok@gmx.de

Stand 02.02.2022

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung | 3 |
| 1.1 | <i>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</i> | 3 |
| 1.2 | <i>Aussagen des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg</i> | 3 |
| 1.3 | <i>Aussagen des Flächennutzungsplan</i> | 3 |
| 1.4 | <i>Lage und Nutzungssituation</i> | 3 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung des Schutzgüter | 4 |
| 2.1 | <i>Schutzgut Boden</i> | 4 |
| 2.2 | <i>Schutzgut Wasser</i> | 6 |
| 2.3 | <i>NATURA 2000 und weitere Schutzgebiete</i> | 7 |
| 2.4 | <i>Schutzgut Biotope</i> | 8 |
| 2.5 | <i>Spezieller Artenschutz</i> | 15 |
| 2.6 | <i>Schutzgut Landschaftsbild</i> | 16 |
| 2.7 | <i>Schutzgüter Erholung und Wohnen</i> | 16 |
| 2.8 | <i>Schutzgut Kulturgüter</i> | 17 |
| 2.9 | <i>Schutzgut Klima/ Luft</i> | 17 |
| 2.10 | <i>Fläche</i> | 18 |
| 2.11 | <i>Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</i> | 18 |
| 2.12 | <i>Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes</i> | 18 |
| 2.13 | <i>Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</i> | 18 |
| 3 | Plan-Alternativen | 19 |
| 4 | Monitoring | 19 |
| 4.1 | <i>Bebauungsplan</i> | 19 |
| 4.2 | <i>Externer Ausgleich</i> | 19 |
| 4.3 | <i>Artenschutz</i> | 19 |
| 5 | Empfohlene Übernahmen in den Bebauungsplan | 20 |
| 5.1 | <i>Festsetzungen</i> | 20 |
| 5.2 | <i>Hinweise</i> | 22 |
| 6 | FAZIT | 23 |
| | | |
| | Abb. 1 Vorhabenstandort (rot umrandet) | 3 |
| | Abb. 2 Bodenbewertung | 5 |
| | Abb. 3 EU-Vogelschutzgebiet und geschützte Biotope | 7 |
| | Abb. 4 Nordwestliche Hecke | 8 |
| | Abb. 5 randlicher Graben in der Innenkurve | 9 |
| | Abb. 6 Bestandsplan | 10 |
| | Abb. 7 GOP | 13 |
| | Abb. 8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | 14 |
| | Abb. 9 Gesamtbilanz Schutzgut Biotope und Schutzgut Boden | 15 |

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das bestehende Sondergebiet „Tankstelle“ an der B 523 soll auf der verbleibenden Freifläche durch eine Hotelnutzung ergänzt werden. Das Gebiet hat eine Gesamtfläche von 1,25 ha.

1.2 Aussagen des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg

Der Planungsbereich ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

1.3 Aussagen des Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im FNP 2009 als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Bei der Planfläche handelt es sich planungsrechtlich derzeit um eine Fläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

1.4 Lage und Nutzungssituation

Das Plangebiet liegt östlich von Tuningen an der B 523, 700m westlich der Auffahrt zur A 81. Auf der Fläche besteht bereits eine Tankstelle, die Restfläche wird als Grünland genutzt.

Abb. 1 Vorhabenstandort (rot umrandet)



2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES SCHUTZGÜTER

2.1 Schutzgut Boden

Mit den ökologischen Funktionen des Bodenpotentials wird die Ressource Boden als abiotischer Bestandteil im Ökosystem (Bodenschutz: nachhaltige Sicherung im Sinne des Ressourcenschutzes) und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen beschrieben.

Das Plangebiet liegt im Hügelland des Mittleren und Unteren Juras. Pelosol-Pseudogley und Pseudogley-Pelosol aus tonigen Fließerden sind die vorherrschenden Böden. Die Bodenfunktionswerte sind mittel – hoch, insbesondere bei den Funktionen Bodenfruchtbarkeit und Filter/Pufferfunktion.

Im Vorhabensgebiet bestehen bereits Bodenversiegelungen (Tankstelle, Straße). Bei der verbleibenden Fläche (Grünland ist davon auszugehen, dass zumindest in den Randbereichen Modellierungen stattfanden. Es wird ein mittlerer Bodenfunktionswert von 1,5 für das Grünland angesetzt.

Bedeutung Schutzgut Boden: mittel

Nach der Entwurfsplanung (Stand 28.12.21) ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 2.800m² (Boardinghouse und Hofflächen) sowie ca. 660m² Teilversiegelung für Stellplätze zu rechnen und damit die entsprechende Entwertung der Bodenfunktionen. Die restlichen Flächen sind als Grünanlagen vorgesehen.

Bauarbeiten bergen grundsätzlich auch die Gefahr von Bodenverschmutzung durch Abfälle und Betriebsstoffe.

Durch den Betrieb sind Verschmutzungen durch Fahrzeuge möglich.

Betroffenheit Schutzgut Boden: mittel

Minimierungsmaßnahmen:

M 1 Beachtung Bodenschutzgesetz (u.a. Minimierung der Bodeneingriffe, Massenausgleich vor Ort)

M 2 Umgang mit Umweltgefährdenden Stoffen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen.

M 3 Bau einer Tiefgarage/ Parkdeck unter dem Boardinghouse

Aufgrund der Topographie ist der Bau einer Tiefgarage oder eines seitlich offenen Parkdecks unter dem Boardinghouse zu prüfen, um die Boden(teil)versiegelung zu minimieren.

M 4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für wenig genutzte Fahr- und Hofflächen

Für Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, wasserdurchlässige Beläge (z.B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) verwendet werden.

Festsetzung von Pflanzgeboten und Grünflächenpflege (vgl. 2.4)

Begründung: Mit den genannten Maßnahmen werden Schädigungen des Bodens vermieden oder minimiert, auf Teilflächen können die Bodenfunktionen auch erhalten werden.

Abb. 2 Bodenbewertung

| Nutzung Bestand | Fläche m² | Bodenwert | Ökopunkte |
|---|-----------------------------|------------------|------------------|
| Grünland | 6930 | 1,5 | 41.580 |
| Pflanzgebot Hecke | 575 | 1,5 | 3.450 |
| versiegelt (GE Bestand) | 5083 | 0 | 0 |
| beeinträchtigt (Versickerungsmulde, Straßenrandflächen) | 2680 | 1 | 2.680 |
| Summen | 15268 | | 47.710 |
| Nutzung Planung | | Bodenwert | Ökopunkte |
| Bebauung + Hofflächen | 7691 | 0 | 0 |
| Pflanzgebot (Hecke) mit Bodenauftrag 20cm | 1597 | 2,5 | 15.970 |
| priv. Grünflächen (humusiert 10cm) | 2360 | 1,5 | 14.160 |
| öff.Grünflächen | 3000 | 1 | 12.000 |
| Stellplätze | 620 | 1 | 2.480 |
| | | | |
| Summen | 15268 | | 44.610 |
| | | | |
| Bilanz Boden | | | -3.100 |

Der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Boden kann nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Er wird Schutzgut-übergreifend ausgeglichen (vgl. 2.4 Schutzgut Biotope).

2.2 Schutzgut Wasser

Das Wasserpotential umfasst die Fähigkeit der Landschaft, Grund- und Oberflächenwasser in ausreichender Menge und Güte für die Versorgung und die Ansprüche von Menschen, Tieren und Pflanzen nachhaltig bereitzustellen.

GRUNDWASSER

Mit der ökologischen Funktion des Grundwassers wird die Ressource Grundwasser als abiotischer Bestandteil im Ökosystem und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, mit der Nutzungsfunktion des Grundwassers wird die Gewinnung und Bereitstellung von Trinkwasser als Nahrungsmittel für Menschen erfasst.

Der Mittel und Unterjura ist als Festgestein ein Grundwassergeringleiter und damit von geringer Grundwasserergiebigkeit. Entsprechend sind keine Wasserschutzgebiete in relevanter Nähe ausgewiesen.

OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächengewässer liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans. An den Rändern der überplanten Fläche verlaufen z. T. kleine Entwässerungsgräben, die das Straßenabwasser aufnehmen und ableiten.

Bedeutung Schutzgut Wasser: gering

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung (xxxm²). Die anfallenden Niederschläge können aufgrund der geologischen Verhältnisse und des Fehlens eines ausreichend dimensionierten Vorfluters nicht vor Ort verbleiben. Daher ist für die Erweiterung der Anschluss an den Regenwasserkanal erforderlich.

Betroffenheit Schutzgut Wasser: mittel

Minimierungsmaßnahmen:

M 2 Umgang mit Umweltgefährdenden Stoffen (s.o.)

M 4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (s.o.)

M 5 Kreislaufführung von unbelastetem Niederschlagswasser vor Ort

Durch Versickerung über belebte Oberbodenschicht im vorgesehener Versickerungsmulde (vgl. noch vorzulegendes Entwässerungskonzept)

verbleibender Eingriff Schutzgut Wasser: gering

2.3 NATURA 2000 und weitere Schutzgebiete

EU-FFH-Gebiet Baar

Natura 2000 ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union, das seit 1992 nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH-Richtlinie) errichtet wird. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume.

Das Plangebiet liegt am Rand des EU-Vogelschutzgebiet „Baar“ (Gebietsnr. 8017441). Durch seine Lage im Straßenoehr der B 523 und der bestehenden Bebauung ist es stark vorbelastet und für nahezu alle Zielarten des VSG als Lebensraum ungeeignet. Lediglich für Greife u.a. dem Rotmilan stellt es aufgrund des Mäusebesatzes zu Zeiten niedriger Vegetationshöhen ein untergeordnetes Nahrungshabitat dar.

Betroffenheit EU-Vogelschutzgebiet: nicht erkennbar

Abb. 3 EU-Vogelschutzgebiet und geschützte Biotope



Geschützte Biotope nach §33NatSchG

Randlich außerhalb des Plangebietes finden sich auf den Straßenböschungen gepflanzte Hecken, die z.T. nur aus Sträuchern, z.T. aber auch zweischichtig aufgebaut sind. Die Bäume sind meist Ahorne (*Acer*). Häufigste Strauchart ist der Rote Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Krautschicht und Saumvegetation bestehen meist aus nährstoffanspruchsvollen Arten wie z.B. Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Gräsern wie das Wiesenknäulgras (*Dactylis glomerata*).

Abb. 4 Nordwestliche Hecke



Die Hecken bieten aufgrund der Lage an der Straße (Lärm) und des erst mittleren Alters der Bäume (keine Höhlen) begrenzt ein Habitat für störungsunempfindliche Gehölzbrüter.

Ein Eingriff in die geschützten Hecken erfolgt nicht (Lage außerhalb). Der teilweise Wegfall des Grünlands als Nahrungshabitat für mögliche Gehölzbrüter ist angesichts der angrenzenden Feldflur unerheblich.

Betroffenheit §33-Biotop: unerheblich

2.4 Schutzgut Biotop

Unter Leistungsfähigkeit des Biotop- und Artenpotentials wird das Vermögen der Landschaft bzw. von Landschaftsteilen verstanden, den gesamten einheimischen Tier- und Pflanzenarten bzw. -gesellschaften dauernde Lebensmöglichkeiten zu bieten. Angesprochen sind damit einerseits Biotop, die seltene oder bestandsgefährdete Arten und Gesellschaften beherbergen (Aspekt Seltenheit) und andererseits alle Bereiche, die als Lebensraum regionaltypischer und repräsentativer Biozönosen dienen (Aspekt Vielfalt mit Repräsentanz).

ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Zur Ermittlung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Untersuchungsraumes wurden als Grundlage vorhandene Daten und Kartierungen ausgewertet:

Kartendienst LUBW
Informationsmaterial Landschaftsplanung LUBW
Ortsbegehung Juli 2020

Für das Vorhabensgebiet besteht ein Bebauungsplan „SO Tankstelle B523“ (nicht rechtskräftig), auf dessen Grundlage die Tankstelle genehmigt wurde. Diese nimmt ca. 50% der Planfläche ein. Für die Restfläche sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von extensivem Grünland (2x gemäht mit Abräumen, keine Düngung), die Anlage einer Hecke mit 3m-Saum und Baumpflanzungen vorgesehen. In den Flächen „Verkehrsgrün“ sind extensiv zu unterhaltende Entwässerungsgräben angelegt, lediglich der unmittelbare Straßenrand soll funktionsgerecht regelmäßig unterhalten werden (vgl. Festsetzungen zum BPlan).

Der Vorhabensbereich für die Hotelanlage wird im Wesentlichen von der Wirtschaftswiese eingenommen.

Am nördlichen Gebietsrand verläuft der muldenförmig verbreiterte Entwässerungsgraben mit feuchtigkeitszeigenden Pflanzenarten wie z. B. Mädesüss (*Filipendula ulmaria*), Blaugrüne Binse (*Juncus inflexus*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea* L.).

Abb. 5 randlicher Graben in der Innenkurve



Als einziges Gehölz ist auf der Ostböschung die mehrstämmige Sal-Weide anzutreffen (Pflanzbindung aus BPlan). Die Hecken- und Baumpflanzungen sind noch nicht umgesetzt.

Im Umfeld des Plangebietes dominieren intensiv genutzte Ackerflächen, zwischen die einigen Wiesen und kleine Streuobstbestände eingestreut sind.

Abb. 6 Bestandsplan



Bedeutung Schutzgut Biotope: aufgrund der Vorbelastung (Lage im Straßenohr, kleinflächig) **gering**

Bei Realisierung des Baugebietes werden ca. 2.500m² Extensivwiese überbaut. Damit gehen allgemeine Lebensraumfunktionen z.B. für Kleinsäuger (Mäusebesatz vorhanden), (Boden)Insekten oder Nahrungshabitat für umliegend brütende Vögel verloren)Spezieller Artenschutz vgl. 2.5).

Außerdem ist die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Tankstelle in Teilen nicht mehr möglich (Teile der Extensivwiese, Heckenpflanzung).

Betroffenheit Schutzgut Biotope: mittel

Minimierungsmaßnahmen (vgl. Grünordnungsplan):

Übernahmen aus dem bestehenden BPlan 2012:

Pflanzbindungen (PFB)

Das Gehölz auf der Böschung zur K 5071 ist dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen und Bodenverdichtung im Wurzelbereich zu schützen. Hierzu ist ggf. während der Bauphase ein Bauzaun um das Gehölz zu errichten, wobei der Abstand mindestens dem Radius der Krone entsprechen muss.

Pflanzgebot (PFG) 1

Es sind fünf schmalkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des südlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Carpinus betulus `Frans Fontaine´ (Säulen-Hainbuche)

Größe, mindestens: Solitär mDB, 3 xv, 200-250

Pflanzgebot (PFG) 2

Es sind fünf mittelgroße gebietsheimische Laubbäume entlang des östlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Acer pseudoplatanus `Erectum´ (Berg-Ahorn)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

Pflanzgebot (PFG) 3

Es sind fünf großkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des nördlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

Pflanzgebot (PFG) 4

Es sind sieben großkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des westlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

Pflanzgebot (PFG) 5 entfällt – Ersatz durch PFG 6

Die Westseite der Tankstelle ist durch Pflanzung einer 5-reihigen Hecke auf einer Länge von rund 70 m einzugrünen. Es sind gebietsheimische Strauch- und Baumarten aus der Pflanzliste (Ziff. 3.4.5) zu verwenden. Das Pflanzraster soll 1,5 x 1,5 m betragen.

Überschüssiger Oberboden aus dem Bereich der Tankstelle kann in den Pflanzflächen in einer Mächtigkeit von bis zu 30 cm eingebaut werden.

Ausgleichsfläche (AF) 1 neu: Private Grünflächen

Die Nutzung der verbleibenden Grünflächen ist zu extensivieren. Es sind lediglich 2 Schnitte im Jahr durchzuführen, etwa Mitte Juni und Anfang September. Das Mähgut ist abzuräumen und abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten.

Die Anlage von flachen Versickerungs- oder Retentionsmulden mit einer belebten Oberbodenschicht ist in diesem Bereich zulässig, sofern das Entwässerungskonzept dies erfordert. Gegebenenfalls sind die modellierten Flächen mit einer an den Standort angepassten Saatgutmischung zu begrünen und ebenfalls extensiv zu pflegen.

Ausgleichsfläche (AF) 2 neu: Öffentliche Grünflächen

Die Nutzung der verbleibenden Grünflächen ist wie für AF 1 beschrieben zu extensivieren. Soweit straßentechnisch erforderlich, ist in den Randbereichen Mulchen zulässig.

Minimierungsmaßnahmen neu:**PFG 6 Heckenpflanzung**

Die Westseite des Boardinghousees ist durch Pflanzung einer 3-5-reihigen Hecke einzugrünen. Es sind gebietsheimische Strauch- und Baumarten aus der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Das Pflanzraster soll 1,5 x 1,5 m betragen.

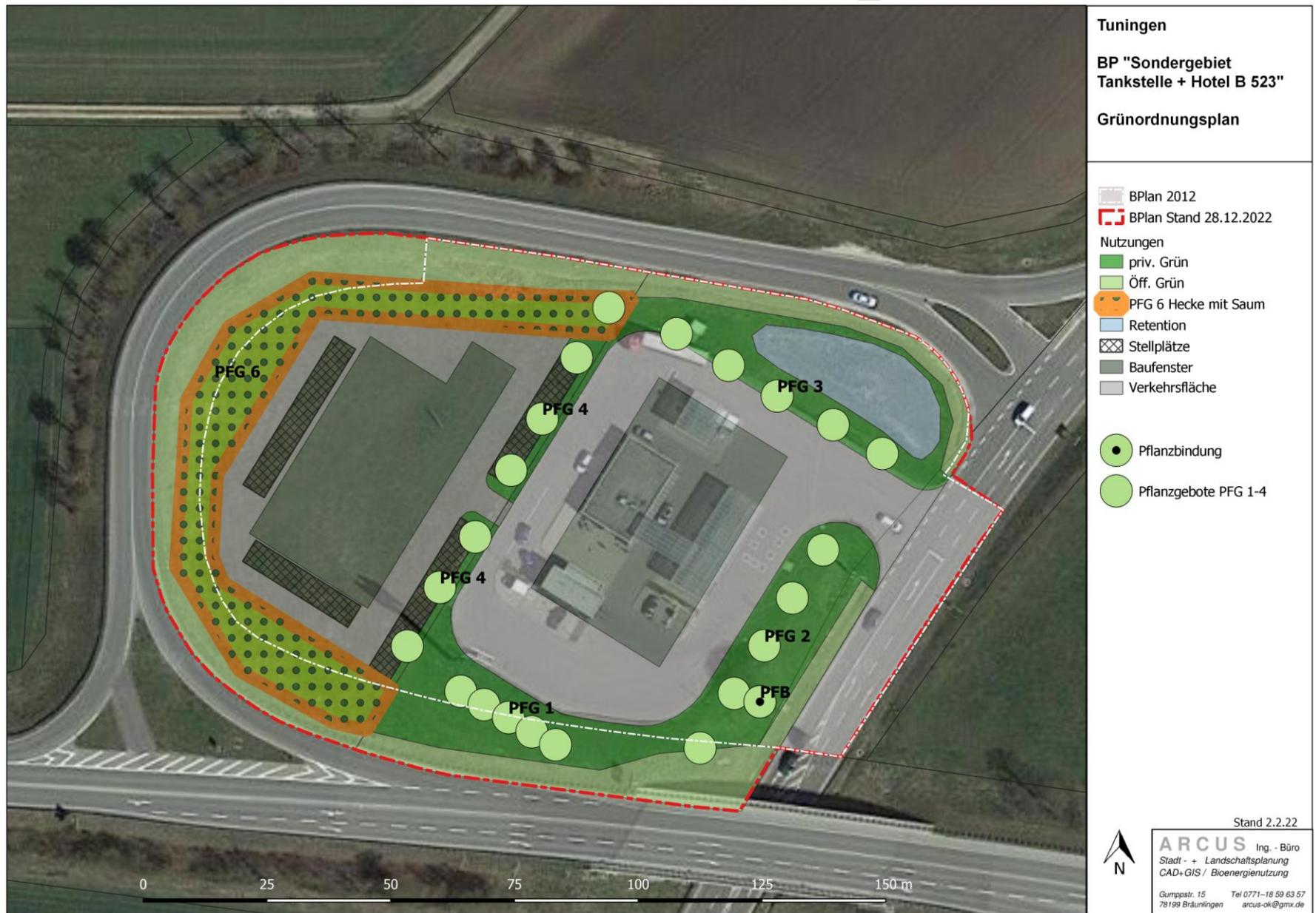
Pflege: Anwuchspflege (u.a. Wässern, Ausmähen gegen Mäusefraß), Rückschnitt nach Bedarf durch Starkastentnahme oder abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen unter Berücksichtigung der Zielsetzung. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen.

Um die Heckenpflanzung herum ist durch entsprechende Pflege ein durchschnittlich 2 m breiter Hochstaudensaum zu entwickeln. Der Saum ist nur alle 2 – 3 Jahre im Herbst zu mähen, wobei nie die ganze Fläche auf ein Mal gemäht werden soll, sondern sich jährlich abwechselnde Abschnitte zu bilden sind.

Überschüssiger Oberboden aus dem Bereich der Hotelanlage kann in den Pflanzflächen für Gehölze in einer Mächtigkeit von bis zu 20 cm eingebaut werden.

Begründung: Durch die Vorgaben wird ein Teil der ökologischen Funktionen der Fläche erhalten (Nahrungshabitat, Deckung, evtl. Fortpflanzungshabitat) erhalten.

Abb. 7 GOP



Gesamtbilanz

Abb. 9 Gesamtbilanz Schutzgut Biotope und Schutzgut Boden

| Planung - Bestand: | | |
|--------------------|---------|-----------|
| Boden | -3.100 | Ökopunkte |
| Biotope | -50.533 | Ökopunkte |
| | -53.633 | Ökopunkte |

Das Defizit wird durch externe Maßnahmen ausgeglichen (Vorlage zur Offenlage)

2.5 Spezieller Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob die folgenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden:

- Nr. 1: Fangen, Verletzen oder Töten von Individuen der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen.
- Nr. 2: Erhebliche Störung von streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten mit der Folge einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population.
- Nr. 3: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten.
- Nr. 4: Entnahme wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen, sowie Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte.

Aufgrund der isolierten Lage, der bestehenden Nutzung (Tankstelle, mehrschnittiges Grünland) und der sehr geringen Ausstattung an Habitatstrukturen für besonders und streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Listen sind entsprechende Vorkommen unwahrscheinlich. Eine Nutzung als Nahrungsflächen durch entsprechende Arten aus dem Umfeld ist in geringem Umfang gegeben. Diese Funktion bleibt aber auf den verbleibenden, durch Festsetzungen aufgewerteten Grünflächen erhalten.

Allenfalls sind geeignete Strukturen in den extensiven, mageren Randbereichen vorhanden. Insektenvorkommen (z.B. Wildbienen) können hier nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese Bereiche bleiben allerdings als öffentliche Grünflächen erhalten oder werden als solche wieder hergestellt, sodass von einem Weiterbestand evt. vorhandener Vorkommen ausgegangen werden kann.

Zum Schutz der Brutvögel im Umfeld und der Insektenfauna sind folgende Vermeidungsmaßnahmen für die baulichen Anlagen vorzusehen:

M 8 Vermeidung von Vogelschlag (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, vorgelagerte Rankgitterbegrünung) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Begründung: Schonung der örtlichen Avifauna

M 9 Insektenschonende Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur nach unten abgesicherte Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin zulässig. Ausgeschlossen werden Natrium- und Hochdruck-Lampen.

Begründung: Schutz der Insektenfauna

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Gegenstand der Untersuchung zum Erholungspotential ist die Ermittlung der naturbedingten Voraussetzungen für die Erholung in der Landschaft, d.h. die Ermittlung derjenigen Bereiche, die von Bedeutung für Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft als Voraussetzung für die Erholung des Menschen nach § 1 BNatSchG sind. Sie werden unter dem Begriff "Landschaftsbild" zusammengefasst.

Das Plangebiet liegt in einem Straßenoahr, in dem bereits eine Tankstelle mit Shop und Parkflächen besteht. Außen schließt sich ausgeräumte Feldflur an. Wenig westlich liegt eine Gärtnerei mit Hallen und Gewächshäusern. Das Siedlungsgebiet Tuningens mit Wohn- und Gewerbegebieten beginnt wenig südlich. Die straßenbegleitenden Hecken stellen die einzigen wertgebenden Strukturen dar.

Bedeutung Landschaftsbild: gering

Die geplante Hotelanlage verstärkt die Überprägung insbesondere durch den Hochbau.

Betroffenheit Landschaftsbild: mittel

Minimierungsmaßnahme:

PFG 6 Heckenpflanzung

Mit der Entwicklung einer naturnahen Hecke wird der Erweiterungsbereich in den Ortsrand eingebunden. Die Hecke schließt nach Südwesten an die Eingrünung des BP „Feuerwehrmagazin“ an, im Nordosten an die Gehölze der Privatgärten.

verbleibender Eingriff ins Landschaftsbild: aufgrund der bestehenden Vorbelastung gering

2.7 Schutzgüter Erholung und Wohnen

Im Blickpunkt der Betrachtungen stehen hier die Anforderungen an den Landschaftsraum für den Menschen als Bewohner und Besucher des Raumes.

Wichtige Kriterien sind

- Lärmfreiheit/ Ruhe (Verkehr, Betriebslärm)

- keine Emissionen an Schadstoffen, Gerüchen u.ä.
- Qualität des Landschaftsbildes
- Erholungsinfrastruktur

Die Wohngebiete Tuningens liegen ca. 300m südlich. Vorbelastungen bestehen durch die Straßeninfrastruktur (Lärm, Staub, Emissionen). Erholungsfunktionen befinden sich keine im Wirkraum.

Bedeutung für Erholung und Wohnen: gering

Durch den Boardinghouseneubau werden die genannten Vorbelastungen nicht nennenswert verstärkt. Da das angestrebte Klientel Durchgangsreisende (von der Autobahn) sind, ist auch nicht mit einer wesentlichen Verkehrsbelastung für Tuningen durch den Hotelbetrieb zu rechnen.

Betroffenheit und verbleibende Auswirkungen: gering

2.8 Schutzgut Kulturgüter

Historische Stätten, Denkmale, historische Ortsbilder u.ä. sollen möglichst in ihrer Ausprägung, Eigenart und Erscheinungsbild erhalten werden als Zeitzeugen und Identifikationsstätten.

Kulturgüter sind für den Einflussbereich des Vorhabens nicht bekannt.

Bedeutung/ Betroffenheit für Kulturgüter: nicht relevant

2.9 Schutzgut Klima/ Luft

Das Klima lässt sich definieren als der langfristige Aspekt des Wetters. Es wird beschrieben durch die statistischen Kenngrößen der verschiedenen meteorologischen Parameter, insbesondere Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchte, Bewölkung, Sonnenschein und Wind. Baden-Württemberg gehört insgesamt zum warm-gemäßigten Regenklima mittlerer Breiten mit überwiegend westlichen Winden.

Das Straßennetz und der Tankstellenbetrieb stellen bereits eine Belastung durch Versiegelung und Emissionen (Staub, Abgase) dar.

Bedeutung für Schutzgut Klima/ Luft: gering

Aufgrund der Vorbelastungen durch das Straßennetz und die Tankstelle sind die zusätzlichen Emissionen durch den Boardinghouseneubau gering.

Bedeutung Klima/Luft: gering

Minimierungsmaßnahmen:

M 3 Bau einer Tiefgarage/ Parkdeck unter dem Boardinghouse

M 4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für wenig genutzte Fahr- und Hofflächen

2.10 Fläche

Die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen hat aufgrund des Flächenverlustes u.a. für die Belange von Natur, Landschaft und Landwirtschaft negative Auswirkungen. Durch die Lage im Straßenohr mit seinen Vorbelastungen und der bestehenden Tankstelle hat die Fläche für den Hotelneubau allerdings nur noch eine geringe Bedeutung für die o.g. Belange.

Betroffenheit für Schutzgut Fläche: gering

Minimierungsmaßnahmen:

M 1 Beachtung Bodenschutzgesetz (u.a. Minimierung der Bodeneingriffe, Massenausgleich vor Ort)

M 4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Begründung: Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen und Bodeneingriffe wird ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche geleistet, gleichzeitig werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase).

verbleibender Eingriff für Schutzgut Fläche: gering

2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine zusätzlichen Risiken (im Vergleich zu den bestehenden Straßen und Tankstelle) für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen zu erkennen.

2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselbeziehungen durch die Planung sind vielschichtig und komplex. Das Beziehungsgeflecht zwischen abiotischen und biotischen Faktoren mit der Landnutzung, anthropogenen Störungen etc. kann nur ansatzweise erfasst und bewertet werden.

Durch die bei den Schutzgütern genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auch die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern entsprechend gemindert. Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Gebiete ist aufgrund der geringen Flächengröße sehr gering.

Ein weiterer Handlungs- oder Untersuchungsbedarf zu etwaigen Wechselwirkungen ist derzeit nicht ersichtlich.

2.13 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens bleibt der derzeitige Umweltzustand erhalten

3 PLAN-ALTERNATIVEN

Die Betriebserweiterung gliedert sich technisch und von den Abläufen an den Bestand an. Daher bestehen keine Alternativen zum Standort.

4 MONITORING

4.1 Bebauungsplan

Gemäß §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 zu überwachen. Erforderliche Maßnahmen sind:

- Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen bei den privaten Vorhaben bei Genehmigung, Bau und Bauabnahme (z.B. Versickerung Niederschlagswasser, wasserdurchlässige Beläge, Vogelschlagmaßnahmen)
- Anlage, Pflege und Erhalt der öffentlichen Grünflächen

4.2 Externer Ausgleich

Wird zur Offenlage vorgelegt

4.3 Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach §44BNatSchg zu vermeiden, sind die Minimierungsmaßnahmen an entsprechender Stelle im Bebauungsplan aufzunehmen und umzusetzen (vgl. Kap.5)

5 EMPFOHLENE ÜBERNAHMEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Folgende Inhalte des Umweltberichtes und der artenschutzrechtlichen Prüfung sind als Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen:

5.1 Festsetzungen

M 6 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für wenig genutzte Fahr- und Hofflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. § 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, wasserdurchlässige Beläge (z.B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen) verwendet werden.

M 7 Kreislaufführung von unbelastetem Niederschlagswasser vor Ort (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Unbelastete Niederschlagswasser sind vor Ort durch Versickerung über belebte Oberbodenschicht in der vorgesehenen Versickerungsmulde dem Kreislauf wiederzuzuführen (vgl. noch vorzulegendes Entwässerungskonzept)

Begründung: Kreislaufführung vor Ort von unbelastetem Niederschlagswasser

Pflanzbindungen (PFB)

Das Gehölz auf der Böschung zur K 5071 ist dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen und Bodenverdichtung im Wurzelbereich zu schützen. Hierzu ist ggf. während der Bauphase ein Bauzaun um das Gehölz zu errichten, wobei der Abstand mindestens dem Radius der Krone entsprechen muss.

Pflanzgebot (PFG) 1

Es sind fünf schmalkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des südlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Carpinus betulus `Frans Fontaine` (Säulen-Hainbuche)

Größe, mindestens: Solitär mDB, 3 xv, 200-250

Pflanzgebot (PFG) 2

Es sind fünf mittelgroße gebietsheimische Laubbäume entlang des östlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Acer pseudoplatanus `Erectum` (Berg-Ahorn)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

Pflanzgebot (PFG) 3

Es sind fünf großkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des nördlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

Pflanzgebot (PFG) 4

Es sind sieben großkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des westlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

Private Grünflächen

Die Nutzung der verbleibenden Grünflächen ist zu extensivieren. Es sind lediglich 2 Schnitte im Jahr durchzuführen, etwa Mitte Juni und Anfang September. Das Mähgut ist abzuräumen und abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten.

Die Anlage von flachen Versickerungs- oder Retentionsmulden mit einer belebten Oberbodenschicht ist in diesem Bereich zulässig, sofern das Entwässerungskonzept dies erfordert. Gegebenenfalls sind die modellierten Flächen mit einer an den Standort angepassten Saatgutmischung zu begrünen und ebenfalls extensiv zu pflegen.

Öffentliche Grünflächen

Die Nutzung der verbleibenden Grünflächen ist wie für private Grünflächen beschrieben zu extensivieren. Soweit straßentechnisch erforderlich, ist in den Randbereichen Mulchen zulässig.

PFG 6 Heckenpflanzung

Die Westseite des Boardinghousees ist durch Pflanzung einer 3-5-reihigen Hecke einzugrünen. Es sind gebietsheimische Strauch- und Baumarten aus der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Das Pflanzraster soll 1,5 x 1,5 m betragen.

Pflege: Anwuchspflege (u.a. Wässern, Ausmähen gegen Mäusefraß), Rückschnitt nach Bedarf durch Starkastentnahme oder abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen unter Berücksichtigung der Zielsetzung. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen.

Um die Heckenpflanzung herum ist durch entsprechende Pflege ein durchschnittlich 2 m breiter Hochstaudensaum zu entwickeln. Der Saum ist nur alle 2 – 3 Jahre im Herbst zu mähen, wobei nie die ganze Fläche auf ein Mal gemäht werden soll, sondern sich jährlich abwechselnde Abschnitte zu bilden sind.

Überschüssiger Oberboden aus dem Bereich der Hotelanlage kann in den Pflanzflächen für Gehölze in einer Mächtigkeit von bis zu 20 cm eingebaut werden.

Begründung: Durch die Vorgaben wird ein Teil der ökologischen Funktionen der Fläche erhalten (Nahrungshabitat, Deckung, evtl. Fortpflanzungshabitat) erhalten.

M 8 Vermeidung von Vogelschlag (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, vorgelagerte Rankgitterbegrünung) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Begründung: Schonung der örtlichen Avifauna

M 9 Insektenschonende Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur nach unten abgesicherte Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin zulässig. Ausgeschlossen werden Natrium- und Hochdruck-Lampen.

Begründung: Schutz der Insektenfauna

5.2 Hinweise

M 1 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ des Ministeriums für Umwelt BW (1991) zu beachten (www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de).

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind.

Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

M 2 Umgang mit Umweltgefährdenden Stoffen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

M 8 Bau einer Tiefgarage/ Parkdeck unter dem Boardinghouse

Aufgrund der Topographie ist der Bau einer Tiefgarage oder eines seitlich offenen Parkdecks unter dem Boardinghouse zu prüfen, um die Boden(teil)versiegelung zu minimieren.

Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

6 FAZIT

Wird zur Offenlage ergänzt

Entwurf

Pflanzliste (Gebietsheimische Gehölze für Tuningen)

Baumpflanzungen

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Feld-Ahorn | (<i>Acer campestre</i>)* |
| Spitz-Ahorn | (<i>Acer platanoides</i>)* |
| Berg-Ahorn | (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| Hänge-Birke | (<i>Betula pendula</i>)* |
| Gewöhnliche Esche | (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| Vogel-Kirsche | (<i>Prunus avium</i>)* |
| Trauben-Kirsche | (<i>Prunus padus</i>)* |
| Stiel-Eiche | (<i>Quercus robur</i>) |
| Echte Mehlbeere | (<i>Sorbus aria</i>) |
| Vogelbeere | (<i>Sorbus aucuparia</i>) |

Sträucher

| | |
|------------------------------|--|
| Roter Hartriegel | (<i>Cornus sanguinea</i>)* |
| Gewöhnliche Hasel | (<i>Corylus avellana</i>)* |
| Zweiggriffeliger Weißdorn | (<i>Crataegus laevigata</i>)* |
| Eingriffeliger Weißdorn | (<i>Crataegus monogyna</i>)* |
| Pfaffenhütchen | (<i>Euonymus europaeus</i>)*, giftig! |
| Faulbaum | (<i>Frangula alnus</i>) |
| Gewöhnlicher Liguster | (<i>Ligustrum vulgare</i>)*, giftig! |
| Rote Heckenkirsche | (<i>Lonicera xylosteum</i>)* |
| Schlehe | (<i>Prunus spinosa</i>) |
| Echter Kreuzdorn | (<i>Rhamnus cathartica</i>), giftig! |
| Echte Hunds-Rose | (<i>Rosa canina</i>)* |
| Wein-Rose | (<i>Rosa rubiginosa</i>)* |
| Schwarzer Holunder | (<i>Sambucus nigra</i>)* |
| Trauben-Holunder | (<i>Sambucus racemosa</i>)* |
| Wolliger Schneeball | (<i>Viburnum lantana</i>)* |
| Gewöhnlicher Schneeball | (<i>Viburnum opulus</i>)* |

Fettdruck = Arten des Hauptsortimentes, die bei Pflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt zu verwenden sind.