



| SO Pflegeheim |         |
|---------------|---------|
| GRZ=0,5       | GFZ=1,0 |
| II            | g       |
| FD            | GH=7m   |

**SO**  
Pflegeheim

EFH = 496,00 ü NN

**LEGENDE:**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. BauNVO)
  - SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
  - GRZ=0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
  - GFZ=1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH = 7,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe
  - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
  - g geschlossene Bauweise
- Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 u. 4 BauGB)
  - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Stellplatz für Notarzt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Umspannstation
  - Müllabholplatz
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - private Grünflächen

**8. Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20,25 und Abs 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Erhalt von Bäumen / Sträuchern

**9 sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- FD Flachdach § 73 LBO

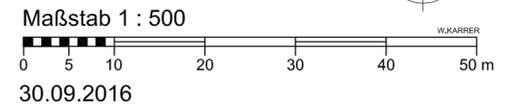
**Füllschema der Nutzungsschablone**

| Art der baul. Nutzung  |                     |
|------------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl       | Geschossflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise            |
| Dachform               | Gebäudehöhe         |

- katastermäßig erfasstes bestehendes Gebäude nachrichtliche Darstellung
- Abgrenzung geplantes Gebäude im 1. Bauabschnitt nachrichtliche Darstellung
- geplante Wege und Freisitze auf dem Baugrundstück nachrichtliche Darstellung

**planbaar**

Dipl.-Ing. Wolfgang Karrer  
Blumenstraße 2, 78166 Donaueschingen  
Tel.: 0711-3944  
mail: info@planbaar.de  
web: www.planbaar.de



**Stadt Aach  
Bebauungsplan  
"Pflegeheim Längenbergstraße"**

Dieser Bebauungsplan wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. Nr. 29 vom 20.06.2013 S.1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58)
- Landesbauordnung (LBO)** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO-BW)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am <b>29.02.2016</b> die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pflegeheim Längenbergstraße" beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am <b>09.03.2016</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Stadtbauamt:</p> | <p><b>Frühzeitige Beteiligung</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am <b>06.04.2016</b></p> <p>Stadtbauamt:</p> |
|--|---|

|  |
|--|
| <p><b>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden</b></p> <p>Der Gemeinderat hat nach Erörterung in seiner Sitzung am <b>27.06.2016</b> dem Entwurf des Bebauungsplanes "Pflegeheim Längenbergstraße" einschließlich Bebauungsvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Entwurf einschließlich Bebauungsvorschriften und Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung am <b>29.06.2016</b> in der Zeit vom <b>07.07.2016</b> bis <b>08.08.2016</b> öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls in der Zeit vom <b>13.07.2016</b> bis <b>15.08.2016</b> beteiligt.</p> <p>Stadtbauamt:</p> |
|--|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Gemeinderat hat den Bebauungsplanes "Pflegeheim Längenbergstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den Bebauungsvorschriften sowie der Begründung nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am <b>17.10.2016</b> gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Severin Graf<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Pflegeheim Längenbergstraße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am <b>26.10.2016</b> ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Aach, den .....</p> <p>Severin Graf<br/>Bürgermeister</p> |
|---|--|

# Umweltprüfung zum Bebauungsplan nach § 13a

## Sondergebiet "Pflegeheim Längenbergstraße", Stadt Aach



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

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

Inhaltsverzeichnis

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1      | Einleitung  | 3  |
| 1.1    | Ziel und Zweck des Bebauungsplanes  | 3  |
| 1.2    | Rechtliche Grundlagen   | 3  |
| 1.3    | Aussagen des Flächennutzungsplans   | 3  |
| 2      | Betrachtung der Schutzgüter   | 4  |
| 2.1    | Naturräumliche Gliederung – Landschaftsbeschreibung                                       | 4  |
| 2.2    | Nutzungssituation   | 4  |
| 2.3    | Schutzgut Boden   | 4  |
| 2.4    | Schutzgut Wasser  | 5  |
| 2.5    | Schutzgut Arten und Biotope   | 6  |
| 2.5.1  | <i>NATURA 2000</i>  | 6  |
| 2.5.2  | <i>Artenschutz nach § 44 BNatSchG</i>   | 7  |
| 2.5.3  | <i>Flächenschutz</i>  | 8  |
| 2.5.4  | <i>Biotopstrukturen im Projektgebiet (Bebauungsplan)</i>                                  | 9  |
| 2.6    | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Erholung                                     | 12 |
| 2.7    | Schutzgut Kulturgüter   | 13 |
| 2.8    | Schutzgut Klima/ Luft   | 13 |
| 2.9    | Plan-Alternativen   | 13 |
|        |   |    |
| Abb. 1 | Auszug FNP VVG Engen .....  | 3  |
| Abb. 2 | Luftbild Umfeld Stadt Aach (Googlemaps 13.7.16) mit Vorhabensstandort .....               | 4  |
| Abb. 3 | Schutzgebiete Aach (LUBW 13.6.16) .....   | 7  |
| Abb. 4 | Grünlandstreifen mit Trampelpfad, Böschungsstrukturen mit punktuellm Gehölzaufwuchs ..... | 9  |
| Abb. 5 | Steinriegel in der Ackerflur .....  | 9  |
| Abb. 6 | Südlich als Hausgärten genutzter Randstreifen des Plangebietes .....                      | 10 |
| Abb. 7 | Bestandsplan aktuelle Nutzungen und vorhandene ökologische Strukturen .....               | 11 |

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Zur Erweiterung des Angebotes an Betreutem Wohnen und Pflegeplätze möchte die Stadt Aach ein Sondergebiet für den Bau und die Einrichtung eines Pflegeheims schaffen.

Der Bebauungsplan soll nach §13a BauGb erlassen werden, d.h. von einer förmliche Umweltprüfung und Umweltbericht kann abgesehen werden. Es ist allerdings zu prüfen, ob übergeordnete Schutzbestimmungen beeinträchtigt sind.

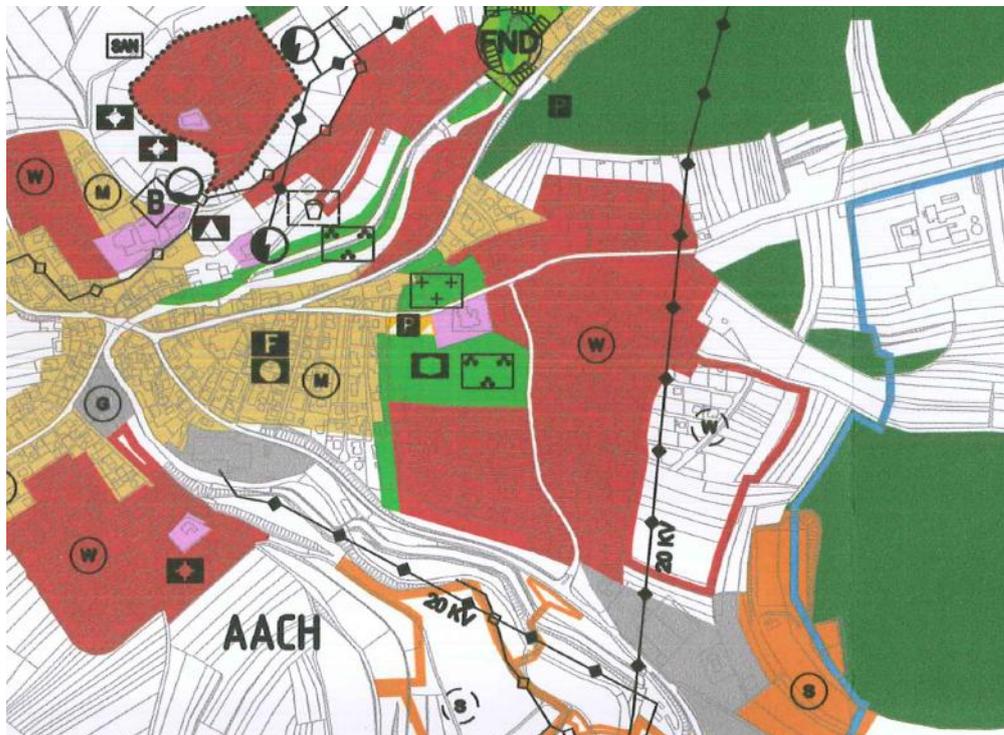
### 1.2 Rechtliche Grundlagen

- 📖 **BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- 📖 **BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz, in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- 📖 **NatSchG** Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz) i.d.F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015

### 1.3 Aussagen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der VVG Engen weist den Vorhabensbereich als öffentliche Grünfläche aus.

Abb. 1 Auszug FNP VVG Engen



## 2 BETRACHTUNG DER SCHUTZGÜTER

### 2.1 Naturräumliche Gliederung – Landschaftsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Naturraums Hegau. Der Norden der Stadt Aach ist von den Waldgebieten des Dornsberg bestimmt, der Süden weist die typische Landschaftsstruktur des Hegau auf: extensive bis intensive Landwirtschaft, durchsetzt mit Hecken, Streuobstbeständen, Magerwiesen und Feuchtbiotopen an den Gewässern.

Abb. 2 Luftbild Umfeld Stadt Aach (Googlemaps 13.7.16) mit Vorhabensstandort



### 2.2 Nutzungssituation

Das Vorhabensgebiet liegt innerhalb der Stadt Aach auf einer innerörtlichen Freifläche, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Die Hauptnutzung ist Acker, in den Randbereichen ist eine Streifen als Grünland genutzt. Dieser ist von Trampelpfaden durchzogen, die eine Verbindung der östlichen Wohngebiete zur Innenstadt herstellen.

### 2.3 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.

Aach liegt im Jungmoränenhügelland. Als Böden finden sich im Osten von Aach skeletthaltige, meist mittel- bis tiefgründige Lehmböden.

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit:       | hoch (3)          |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: | mittel-hoch (2,5) |
| Filter und Puffer für Schadstoffe :  | mittel (2)        |
| Gesamtbewertung:                     | mittel-hoch (2,5) |

Standort f. natürliche Vegetation: mittel (2)

**Bedeutung Schutzgut Boden:** mittel

**Mögliche Beeinträchtigungen:**

Der Bebauungsplan (BPlan) läßt eine Bebauung von max. 50% im Sondergebiet zu. Bei Versiegelung gehen dabei die Bodenfunktionen komplett verloren, bei Teilbefestigung (z.B. Schotter, Fugenpflaster) in entsprechenden Anteilen.

**Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich:**

- Durch weitgehenden Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Fläche wird die Versiegelung minimiert (Festsetzungen 5.2).
- Die Vorgabe wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung für Zufahrten, Stellplätze und Wege (Festsetzungen 8.1) minimiert den Eingriff in die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf".
- Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen (örtliche Bauvorschriften 4). Dadurch werden hier die Bodenfunktionen erhalten, bei Dauerbegrünung leicht verbessert gegenüber der heutigen Ackernutzung.
- Auf einen schonenden und sachgerechten Umgang mit Boden wird hingewiesen.

**Verbleibender Eingriff:**

Verlust der Bodenfunktionen von Böden mittlerer Wertigkeit im Bereich der befestigten und teilbefestigten Flächen.

## 2.4 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.

### OBERFLÄCHENWASSER

Mit der ökologischen Funktion des Oberflächenwassers wird die Ressource Oberflächenwasser als abiotischer Bestandteil im Ökosystem und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen erfasst. Betrachtet werden Wassergüte und die natürliche Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retention, Versickerung, Dämpfung von Hochwasserspitzen).

Oberflächengewässer sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

### 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.

Das Vorhabensgebiet befindet sich in der hydrologischen Einheit des Oberjura mit geringer Bedeutung für die Grundwasserbildung und als GW-Leiter. Es liegt in der Zone IIIB des WSG TB Hintenaus, Leimgrube, Bei der Mühle, Beuren a.d.A.

**Bedeutung Schutzgut Wasser:** mittel aufgrund Lage im Wasserschutzgebiet

**Mögliche Beeinträchtigungen:**

- Der Bebauungsplan (BPlan) läßt eine Bebauung von max. 50% im Sondergebiet zu. Auf dieser Fläche unterbleibt die Versickerung des Niederschlagswassers, bei teilbefestigten Flächen ist sie reduziert.

- Allgemeine Gefährdung des Grundwassers durch Verschmutzungen bei Bauarbeiten und Betrieb.

**Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich:**

- Durch weitgehenden Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Fläche wird die Versiegelung minimiert (Festsetzungen 5.2).
- Die Vorgabe wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung für Zufahrten, Stellplätze und Wege (Festsetzungen 8.1) minimiert den Eingriff in die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf".
- Vorgabe der Rückhaltung unbelasteter Niederschlagswasser, Empfehlungen zu deren Nutzung (örtliche Bauvorschriften 5)
- Getrennte Ableitung unbelasteter, nicht genutzter Niederschlagswasser
- Hinweise auf den Grundwasserschutz
- Vorgaben der Wasserschutzzone IIIb sind zu beachten.

**Verbleibender Eingriff:**

Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der befestigten Flächen, Teilausgleich durch Regenwassernutzung.

## 2.5 Schutzgut Arten und Biotope

### BEGRIFFSERLÄUTERUNG

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 Biotope, 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 Kartierungen (Daten- und Kartendienst LUBW) ausgewertet wie

- Schutzgebiete nach europäischem Naturschutzrecht: NATURA 2000
- Schutzgebiete nach NatSchG Baden-Württemberg
- Zielartenkonzept Baden-Württemberg

### 2.5.1 NATURA 2000

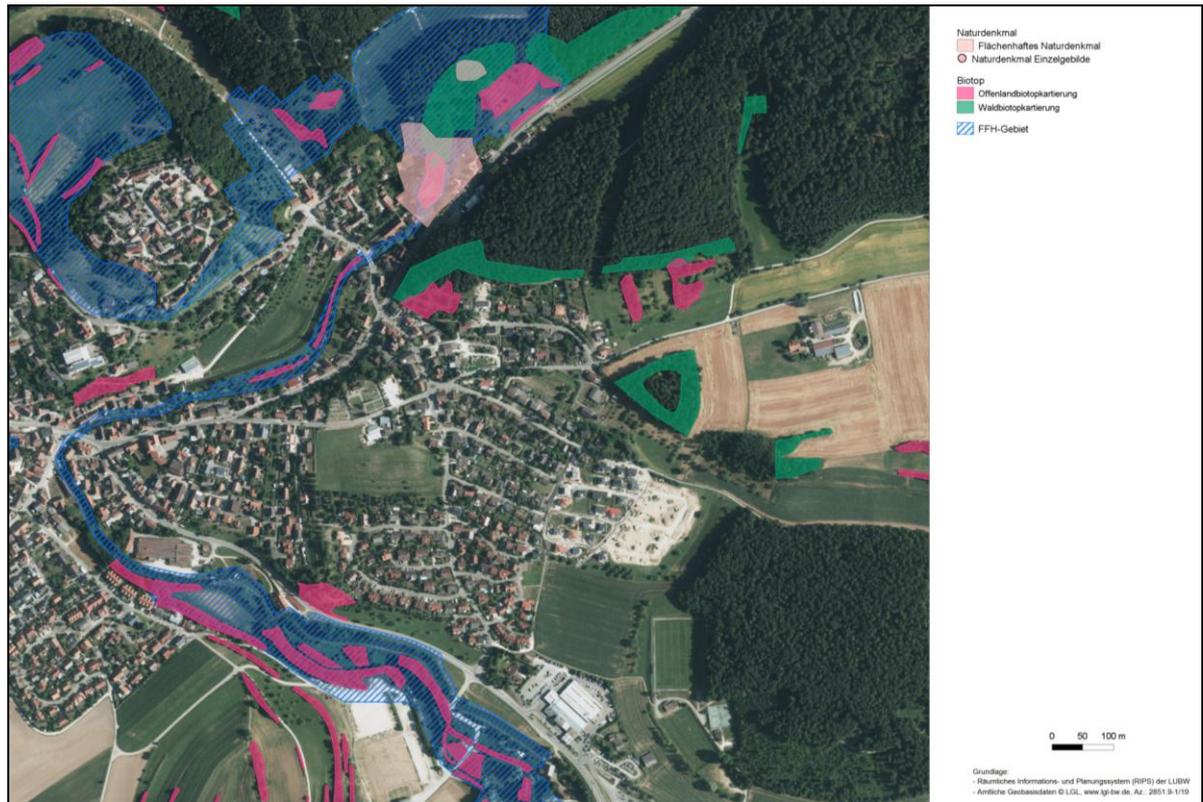
#### FFH-Gebiet Westlicher Hegau

Das FFH-Gebiet Nr. 8218341 "westlicher Hegau" beinhaltet als wesentliche Zielbiotope Fließgewässer (Aach), Riede und Flachlandwiesen, die Hegauvulkane mit Felsformationen, Höhlen, Magerrasen sowie artenreichen Laub- und Schluchtwälder.

Das Plangebiet liegt mit einem Minimalabstand von 165m von Teilflächen des FFH-Gebietes entfernt (Abb. 3), getrennt durch Siedlungsgebiete.

Keiner der o.g. Biotoptypen findet sich im Vorhabensgebiet.

Abb. 3 Schutzgebiete Aach (LUBW 13.6.16)



Es ist allerdings davon auszugehen, dass das Plangebiet für mehrere Fledermausarten (alle Anhang IV FFH-Richtlinie) in geringem Umfang (je nach Ackerkultur) als Nahrungshabitat sowie Transitstrecke im Siedlungsbereich geeignet ist (vgl. dazu unten "Artenschutz"). Weitere Arten der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten des Anhang I sind dagegen nicht zu erwarten aufgrund der geringen Habitatstruktur (Acker, Grünland, sehr kleinflächige, junge Gehölze) und der Lage an der Bebauung (Störung, Hunde, Katzen) (vgl. dazu unten "Artenschutz").

**Bedeutung für das FFH-Gebiet:** unbedeutend unter Beachtung des Artenschutzes (s.u.)

## 2.5.2 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Streng geschützte Arten konnten bei den Ortsbegehungen nicht festgestellt werden und sind behördenseits nicht bekannt (UNB Herr Stich mdl.).

Wie bereits in Kap. 2.5.1 dargestellt, wird aber aufgrund des Fledermausgutachtens von Zinke (2015) (Anlage 1) davon ausgegangen, dass die festgestellten siedlungsrelevanten Arten auch an diesem Standort vorkommen:

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)  
 Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)  
 Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhli*)

Je nach Nahrungsangebot in der jeweiligen Ackerkultur sowie des Grünlandes kann die Fläche als Nahrungshabitat dienen. Die linearen Gehölzstrukturen im Süden des Vorhabenbereichs stellen typische Leitlinien für Flugbahnen von Fledermäusen dar, die diese bei Nahrungssuche, aber auch vorallem für Transitflüge zwischen Quartieren und Nahrungshabitaten nutzen.

Insgesamt ist die Fläche aber von geringer Bedeutung aufgrund der eingeschränkten Habitatstrukturen und fehlender potentieller Quartiere im umgebenden Siedlungsbereich (wenig Altbäume, geringer Gebäudealt-/ Leerstand, überwiegende Einzelhaus-Wohnnutzung).

Im ganzen Naturraum bodenständig ist in den entsprechenden Habitaten die Zauneidechse. Das Vorhabensbereich weist zwar einzelne geeignete Strukturen auf (Steinriegel, Böschungen), doch sind dies von einander räumlich und durch Nutzung getrennt. Wichtige Strukturen wie grabfähiger, offener Boden zur Eiablage ist nicht vorhanden. Hinzu kommt in den Randbereichen die Störung durch Fussgänger und Störung/ Verfolgung durch Hunde und Katzen. Daher wird lediglich von migrierenden Einzeltieren ausgegangen.

Habitats für Vögel sind außer in den südlichen Hausgärten nur noch im Baumbestand im Norden potentiell vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Störung (Betrieb Kindergarten) sind hier allerdings nur sehr tolerante, häufige Arten zu erwarten. Die Feldflur ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich für entsprechende Arten nicht geeignet.

**Bedeutung für den Artenschutz:** gering

**Mögliche Beeinträchtigungen:**

- Verlust von Nahrungsflächen untergeordneter Bedeutung durch Überbauung
- Verlust von kleinflächigen Habitatstrukturen geringer Bedeutung aufgrund fehlender Vernetzung

**Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich:**

- Die wertige Habitatstruktur der Hausgärten mit Baumbestand (Leitlinie) wird durch Ausweisung als "Fläche für Natur und Landschaft" geschützt, mit der Auflage, diese Fläche nicht zu bebauen, und den vorhandenen Bestand an Gehölzen dauerhaft zu erhalten (Festsetzung 8.3)
- Durch weitgehenden Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Fläche wird die Versiegelung minimiert (Festsetzungen 5.2).
- Vorgabe des Einsatzes insektenfreundlicher Beleuchtung (örtl. Bauvorschriften 5)
- Hinweis auf Zeitfenster für die Entfernung von Habitatstrukturen (Gehölze, Steinriegel).
- Durch die Vorgabe, nicht überbaubare Flächen als Grünflächen zu gestalten, ist davon auszugehen, dass das Habitatangebot für die Siedlungs-angepasste Avifauna z.B. durch Strauchpflanzungen vergrößert wird.

**Verbleibender Eingriff:**

Es verbleibt ein geringer Verlust von Nahrungsflächen eher geringer Bedeutung.

### 2.5.3 Flächenschutz

Zwar sind sowohl im Stadtgebiet als auch am Stadtrand geschützte Biotope zu finden (vgl. Abb.3), diese liegen aber durch breite Siedlungsbereiche getrennt von der Vorhabensfläche, sodass hier keine Wechselwirkungen anzunehmen sind.

Bedeutung für geschützte Biotope: **nicht relevant**

## 2.5.4 Biotopstrukturen im Projektgebiet (Bebauungsplan)

Aufgrund der überwiegenden Acker- und Grünlandnutzung finden sich nur kleinflächige, i.d.R. randständige Biotopstrukturen (vgl. Abb. 7 Bestandsplan aktuelle Nutzungen und vorhandene ökologische Strukturen)

|                   |  |
|-------------------|--|
| Acker<br>Grünland | konventionelle Bewirtschaftung (2015 Blütmischungseinsaat (Greening?)<br>mittleres Wirtschaftsgrünland               |
|                   | beeinträchtigt durch Trampelpfade, die offensichtlich stark mit Hunden<br>frequentiert werden (zahlreiche Kothaufen) |
| Böschungen        | geringe Höhe<br>Grasreiche, ausdauernde Ruderalflur mit punktuell jungem Gehölzbe-<br>stand                          |

Abb. 4 Grünlandstreifen mit Trampelpfad,  
Böschungsstrukturen mit punktuellm Gehölzaufwuchs



Hecke Neben den punktuellen Gehölzen der Böschungen befindet sich eine Hartriegelhecke vorgelagert zu den südlich angrenzenden Hausgärten. Ebenso wie die Gehölze der Böschungen wird sie offensichtlich unregelmäßig auf den Stock gesetzt, da der Aufwuchs nur 2-3 Jahre alt ist, aber nicht als Neupflanzung anzusprechen ist. Aufgrund der kurzen Entwicklungszeit und der Störungen durch die Nutzer der Trampelpfade sind die Gehölze nicht als Brutplätze für Vögel geeignet. Es wurden auch keine Nestanlagen gefunden.



Steinriegel Im Acker hat sich an einer kleinen Böschung ein Lesesteinhaufen aus Kiesel des Moränengrundes angesammelt, auf dem auch ein kleines Gehölz stockt. Grundsätzlich für Reptilien als Habitat geeignet, aber sehr kleinflächig und ohne ergänzende Habitatelemente (s. oben Artenschutz).

Abb. 5 Steinriegel in der Ackerflur

## Hausgärten

Südlich des Planbereiches schließt sich ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung an. Die angrenzenden Grundstücke nutzen die Vorhabensfläche in einer Tiefe von ca. 20m als Garten. Die meisten davon sind eher extensiv mit einem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern genutzt (vgl. Abb. 6 und Abb. 7). Insbesondere die randständige Baumreihe aus Nadel- und Laubbäumen zum Vorhabensgebiet ist gut ausgeprägt und wird durch eine Strauchunterpflanzung ergänzt.

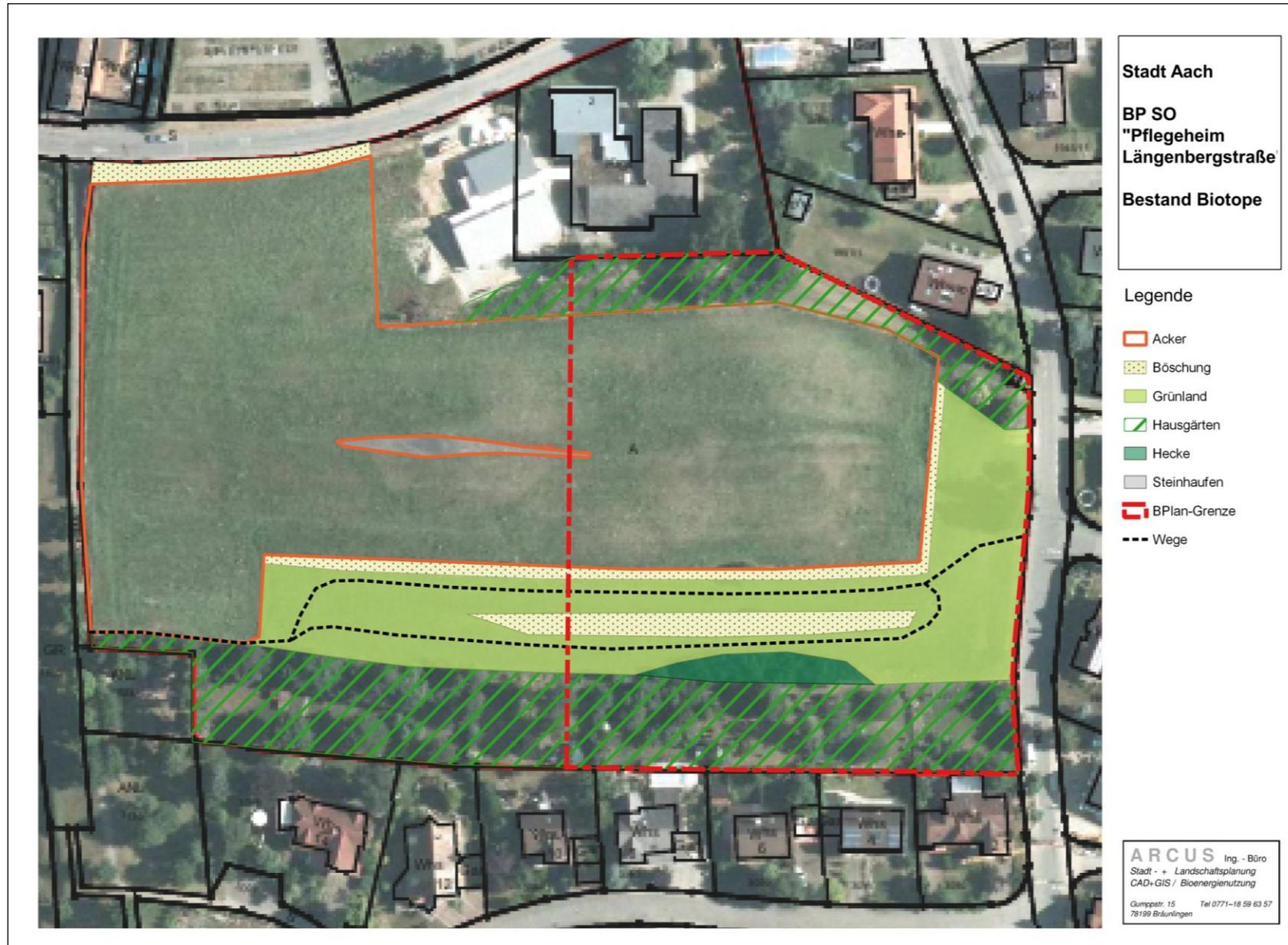
Ähnliches, wenn auch kleinflächiger und geringer ausgeprägt, ist der Baumbestand im Norden beim Kindergarten einzustufen.



Abb. 6 Südlich als Hausgärten genutzter Randstreifen des Plangebietes.

**Bedeutung Schutzgut Arten und Biotope:** gering, Gehölzbestand im Süden mittel

Abb. 7 Bestandsplan aktuelle Nutzungen und vorhandene ökologische Strukturen



**Mögliche Beeinträchtigungen:**

- Verlust von Flächen allgemeiner ökologischer Funktion durch Überbauung
- Verlust von kleinflächigen Habitatstrukturen geringer Bedeutung

**Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich:**

- Die wertige Habitatstruktur der Hausgärten mit Baumbestand (Leitlinie) wird durch Ausweisung als "Fläche für Natur und Landschaft" geschützt, mit der Auflage, diese Fläche nicht zu bebauen, und den vorhandenen Bestand an Gehölzen dauerhaft zu erhalten (Festsetzung 8.3)
- Durch weitgehenden Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Fläche wird der Flächenverlust minimiert.
- Vorgabe des Einsatzes insektenfreundlicher Beleuchtung
- Vorgabe einer Pflanzliste
- Hinweis auf Zeitfenster für die Entfernung von Habitatstrukturen (Gehölze, Steinriegel).
- Vorgabe nicht überbaubare Flächen als Grünflächen zu gestalten

**Verbleibender Eingriff:**

Es verbleibt ein Verlust von Flächen allgemeiner ökologischer Bedeutung durch Überbauung. Demgegenüber steht die Sicherung des dauerhaften Erhalts der Gärten im Süden des Plangebietes.

## 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Erholung

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 stellt eine größere grüne Freifläche im Siedlungsbereich dar, die i.d.R. als Freiraum - im Gegensatz zur engen Bebauung, positiv von den Anwohnern empfunden und gern genutzt werden. Die Trampelpfade und der zahlreich vorhandene Hundekot deuten entsprechend auf eine regelmäßige Nutzung durch Spazier- und Fußgänger hin, teils als kurze Verbindung zur Innenstadt, teils als Naherholungsraum für kurze Spaziergänge.

**Bedeutung Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Erholung:** gering für die Gesamtbevölkerung, da u.a mit dem Aachtal weiterer, hochwertiger Erholungsraum zur Verfügung steht - mittel für die angrenzenden Wohngebiete

**Mögliche Beeinträchtigungen:**

- Verkleinerung der Freifläche durch eine großformatige Bebauung (Pflegeheim)

**Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich:**

- Es wird aktuell nur ca. 50% der Freifläche überplant, der Rest verbleibt als Freifläche
- Durch weitgehenden Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Fläche wird der Flächenverlust minimiert.
- Vorgabe nicht überbaubare Flächen als Grünflächen zu gestalten
- Durch die Erschließungsführung bleibt die (inoffizielle) Fußverbindung zur Innenstadt erhalten
- Durch die Einrichtung eines Pflegeheims wird auch für die örtliche Bevölkerung die Möglichkeit geschaffen, im Bedarfsfall am Wohnort auf eine solche Einrichtung zurückgreifen zu können

**Verbleibender Eingriff:**

Reduzierung der Freifläche

## 2.7 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 für Kulturgüter:** nicht relevant, vorsorglich ist ein Hinweis bei Bodenfunden in dem BPlan enthalten

## 2.8 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.

Durch die Kuppenlage innerhalb der Siedlung hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Frischluftquellgebiet. Da aber die umliegenden Siedlungsbereiche nicht von klimatisch kritischer Ausdehnung sind, keine nennenswerte Belastungssituationen (z.B. durch Gewerbegebiete) gegeben sind und durch den Aachlauf die Frischluftzufuhr für die Innenstadt gesichert ist, ist diese Funktion kaum von Bedeutung.

**Bedeutung für Klima:** gering

## 2.9 Plan-Alternativen

Das Bebauungsplanverfahren wurde zur Schaffung einer Rechtsgrundlage für ein Sondergebiet "Pflegeheim" einleitet. Im Vorfeld wurden bereits zwei weitere Standorte geprüft, die aus Umweltsicht durch ihre Lage an der Aach insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz kritischer gewesen wären. Weitere Standortalternativen für die an bestimmte Rahmenbedingungen gebundene geplante Nutzung konnten nicht gefunden werden oder stehen nicht zur Verfügung.

---

### 3 FAZIT

---

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanes "SO Pflegeheim Längebergstraße" wird eine innerörtliche Freifläche überplant. Aktuell wird die Fläche überwiegend als Ackerfläche genutzt, in den Randbereichen besteht mittleres Grünland.

Der Vorhabensbereich weist bei den Schutzgütern meist eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf, die durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitgehend erhalten werden kann. Die ökologisch und artenschutzrechtlich relevanten Biotopstrukturen im Süden werden erhalten und in ihrem Bestand gesichert.

Planalternativen wurden geprüft, wurden aber u.a. aus Umweltschutzgründen verworfen.

Bräunlingen, den 29.9.2016

Dipl.-Ing. H.Körner



**Stadt Aach**  
(Landkreis Konstanz)

**Bebauungsplan**  
**„Pflegeheim Längenbergstraße“**

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26.10.2016 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

**1. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB aufgestellt.. Hierzu wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Streng geschützte Arten wurden nicht festgestellt und sind behördenseits nicht bekannt. Aufgrund des Fledermausgutachtens von Zinke aus dem Jahr 2015 kann aber davon ausgegangen werden, dass folgende siedlungsrelevanten Arten auch an diesem Standort vorkommen:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)
- Weißbrandfledermaus (*Pipistrellus kuhli*)

Die linearen Gehölzstrukturen im Süden des Geltungsbereichs stellen typische Leitlinien für Flugbahnen von Fledermäusen dar, die diese bei Nahrungssuche, aber auch vor allem für Transitflüge zwischen Quartieren und Nahrungshabitaten nutzen.

Habitats für Vögel sind außer in den südlichen Hausgärten nur noch im Baumbestand im Norden potentiell vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Störung (Betrieb Kindergarten) sind hier allerdings nur sehr tolerante, häufige Arten zu erwarten. Die Feldflur ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich für entsprechende Arten nicht geeignet.

Die werthaltige Habitatstruktur der Hausgärten mit Baumbestand (Leitlinie) wird durch Ausweisung als "Fläche für Natur und Landschaft" geschützt, mit der Auflage, diese Fläche nicht zu bebauen, und den vorhandenen Bestand an Gehölzen dauerhaft zu erhalten.

**2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Insgesamt haben sich drei Bürger zu Wort gemeldet. Dabei brachte nur ein Bürger ein planungsrelevantes Anliegen vor. So regte er an, dass das Bauvorhaben um 15 Meter versetzt wird, damit er weiterhin eine freie Aussicht hat.

Das Planvorhaben umfasst 30 Pflegebetten und 10 barrierefreie Wohnungen. Das Projekt stützt und fördert die soziale Daseinsvorsorge in der Gemeinde. Es dient somit dem Wohl der Allgemeinheit.

Dies schätze der Gemeinderat in der Abwägung höher ein, als der verständliche Wunsch auf freie Aussicht einer Einzelperson.

### **3. Behördenbeteiligung**

Das Polizeipräsidium Konstanz regte an, dass im Bebauungsplan Vorkehrungen getroffen werden,

- für den sicheren Anschluss der Tiefgarage an den öffentlichen Verkehrsraum.
- für die Abwicklung des notwendige An- und Ablieferverkehr ohne dass ein rückwärtiges Rangieren notwendig wird.

Die Bauplanung des Pflegeheims wurde nun so geändert, dass die Ausfahrt der Tiefgarage nach Süden auf die Planstraße erfolgt und nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen zur Längenbergstraße. An der Längenbergstraße wurde im Norden jetzt ein Stellplatz für den Notarzt, sowie eine Abholfläche von Müllbehältern festgesetzt. Ansonsten wurde entlang der Längenbergstraße ein Zufahrtsverbot entlang des Baufensters festgesetzt. Die Entfernung der Ausfahrt zur Planstraße beträgt 2, 26m. Da hier keine Rampen notwendig sind, ist für eine ausreichende Sicht gesorgt.

An der Planstraße wird ein Wendehammer festgesetzt, so dass der An- und Ablieferverkehr und die notwendigen Transportfahrten ohne rangieren abgewickelt werden können. Zudem wurde für die Müllabfuhr wurde an der Längenbergstraße eine Aufstellfläche für die Müllbehälter festgesetzt.

Von den sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Anregungen vorgebracht. Die rechtlichen Festsetzungen waren davon nicht betroffen.

### **4. Planungsalternativen**

Das Bebauungsplanverfahren wurde zur Schaffung einer Rechtsgrundlage für ein Sondergebiet "Pflegeheim" einleitet. Im Vorfeld wurden bereits zwei weitere Standorte geprüft, die aus Umweltsicht durch ihre Lage an der Aach insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz kritischer gewesen wären. Weitere Standortalternativen für die an bestimmte Rahmenbedingungen gebundene geplante Nutzung konnten nicht gefunden werden oder stehen nicht zur Verfügung.

Aach, den 27.10.2016

SEVERIN GRAF  
Bürgermeister

# **Satzung über den Bebauungsplan „Pflegeheim Längenbergstraße“ in Aach**

Nach § 10 des Baugesetzbuch (BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) unter Anwendung der §§ 13 und 13a und i. V. m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) hat der Gemeinderat der Stadt Aach in seiner Sitzung am 17.10.2016 den Bebauungsplan „Pflegeheim Längenbergstraße“ und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

## **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan vom 30.09.2016 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 30.09.2016
2. Begründung vom 17.10.2016
3. Textlichen Festsetzungen vom 17.10.2016
4. örtliche Bauvorschriften vom 17.10.2016
5. Umweltprüfung vom 29.09.2016

## **§3 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aach, den 17.10.2016



SEVERIN GRAF (Bürgermeister)