

Planungsgruppe

Dettenhausen  
Eningen unter Achalm  
Kirchentellinsfurt  
Kusterdingen  
Pfullingen  
Reutlingen  
Tübingen  
Wannweil

07.03.2024

Bearbeitung:  
Künster Architektur + Stadtplanung  
Bismarckstraße 25  
72764 Reutlingen

## **149. Flächennutzungsplanänderung, Kusterdingen (4.75):**

**Umwandlung von gemischter Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche  
"Heimbezirk / Alten- und Pflegeheim"**

**Bereich Gassenäcker, Gemarkung Kusterdingen**

### **I. Planungsbericht**

#### **1. Anlass und Zweck der Flächennutzungsplanänderung**

Im Plangebiet möchte der Betreiber „Die Zieglerschen e.V.“ mit einem Investor ein neues Pflegeheim mit max. 60 Plätzen errichten. Zusätzlich sollen 15 Plätze in der Tagespflege im Pflegeheim entstehen. Des Weiteren sind in dem Quartier 21 Wohnungen mit Service und 2 Mitarbeiterwohnungen geplant. Die Gebäude werden auf den Grundstücken 1287 und 1287/1 mit zusammen ca. 0,5 ha errichtet. Westlich angrenzend soll ein Randstreifen mit einer Breite von ca. 8 m der Flurstücke 1285, 1287/2, 1288, 1289 und 1292 als nicht überbaubare Grünfläche in das Plangebiet einbezogen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplans weist mithin eine Gesamtfläche von ca. 0,54 ha aus.

In Kusterdingen wird von den „Zieglerschen“ bereits das Gemeindepflegehaus „Härten“ betreut. Das Haus bietet Platz für 30 Bewohnerinnen und Bewohner im Bereich der Dauerpflege und 14 betreute Wohnungen. Der steigende Bedarf kann nicht über das bestehende Haus abgedeckt werden. Eine Erweiterung des bestehenden Hauses ist nicht möglich. Daher soll ein weiteres Haus in Kusterdingen zur Pflege älterer Menschen gebaut werden.

Um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplanten Gebäude des Pflegeheims zu schaffen, wird diese Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lange Gasse“ aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im parallelen Aufstellungsverfahren für das Plangebiet weitestgehend die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim, Seniorenwohnanlage, Mitarbeiterwohnen“ vor. Für diese Festsetzungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die notwendige, angestrebte Nutzung des Pflegeheims mit Seniorenwohnanlage zu ermöglichen.

Denn die betreffenden Grundstücke werden derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend im östlichen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Im Südwesten sind ca. 2000 m<sup>2</sup> als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Der Vorentwurf 2017 stellt den Geltungsbereich bereits als bestehende gemischte Baufläche, geplante gemischte Baufläche- und geplante Wohnbauflächen dar.

## 2. Lage und Geltungsbereich

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,54 ha und liegt westlich des Siedlungsbereiches von Kusterdingen an der Straße „Lange Gasse“. Sie umfasst Teilflächen der Flurstücke Flst. 1285, 1287/2, 1288, 1289, 1292 und die Flurstücke 1287 und 1287/1. Die Flurstücke zur eigentlichen Bebauung waren bereits mit zwei Hofstellen bebaut, die bereits abgebrochen wurden. Westlich angrenzende Teilflächen von Ackerflächen sollen als Gartenflächen hinzukommen.

## 3. Verfahrensart

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gemischte Baufläche und Fläche für Landwirtschaft dar, die mit dem Bebauungsplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lange Gasse“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Heimbezirk / Alten- und Pflegeheim“ geändert werden.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren aufgestellt.

Es wird auf das Parallelverfahren zum Bebauungsplan verwiesen, bei dem bereits eine frühzeitige Beteiligung und eine öffentliche Auslegung durchgeführt wurde. Da von der Wahl des beschleunigten Verfahrens nunmehr Abstand genommen wird, wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird daher in diesem Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

## 4. Planerische Rahmenbedingungen

### Planungsrecht:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan teilweise im Außenbereich. Im östlichen Bereich des aktuellen Plangebietes liegt entlang der Straße „Lange Gasse“ der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 3, 2. Änderung“ Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen. Die dort festgesetzten Mischgebietsflächen entsprechen der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche. Im Südwesten des aktuellen Plangebietes sind ca. 2000m<sup>2</sup> als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die bisher im unbeplanten Außenbereich liegen.

### Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt wie im Bestand über die „Lange Gasse“ östlich des Plangebiets.

### Regionalplanung:

Der Regionalplan „Neckar-Alb 2013“ ist seit dem 10.04.2015 verbindlich. Kusterdingen wird im Regionalplan 2013 als Kleinzentrum im „Verdichtungsraum“ ausgewiesen

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in der Raumnutzungskarte überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt.

Im angrenzenden Außenbereich ca. 70m südlich des Plangebietes ist im Regionalplan die Signatur des regionalen Grünzuges (VBG) eingetragen. Ein Konflikt entsteht hieraus nicht.

Die Flächennutzungsplanänderung widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2013.

Das Plangebiet liegt im bisherigen Außenbereich teilweise im Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung.

Der Eingriff mit neuen Gebäuden in Ergänzung eines Bestandsgrundstückes im Bereich des Vorbehaltsgebietes für Bodenerhaltung wird mit einer Tiefe von weniger als 50m als planerische Unschärfe angesehen. Diese Flächen sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Vorentwurf 2017 bereits als geplante gemischte Baufläche und geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die Gemeinde entscheidet sich durch die Nutzung der Bestandsflächen und die geringfügige Ergänzung im Außenbereich dafür, die Flächen für eine Bebauung heranzuziehen, um dem überwiegenden öffentlichen Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit einem Pflegeheim und Seniorenwohnungen an einem Standort nahe des Ortskerns nachzukommen.

Zur Minderung des Eingriffs wird ein Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung erstellt und entsprechende Maßnahmen zur Reduktion des Eingriffes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt. Hierbei sind Maßnahmen wie Dachbegrünung zur Pufferung des Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen, artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Gemeinde vorgesehen.

## **5. Planungskonzeption**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den steigenden Bedarf an Pflegeplätzen für ältere Menschen zu decken und das bestehende Angebot in Kusterdingen zu ergänzen. Durch die mögliche Kooperation mit externen Dienstleistern des Gesundheits- und Sozialwesens soll ein passgenaues Angebot und somit eine bedarfsgerechte Betreuung in einem modernen und äußerst funktionalen Quartier zugesichert werden. Durch die zentrale Lage und ein Einzugsgebiet, das sich primär auf die Gemeinde Kusterdingen mit ihren Teilorten und die umliegenden Gemeinden konzentriert, soll gewährleistet werden, dass das neue Pflegeheim in der Bevölkerung verankert ist und sich die Bürgerinnen und Bürger mit ihm identifizieren.

### **Gebäudeplanung**

Zur Einbettung des Quartiers in den Bestand sind 2 getrennte, hintereinander angeordnete Baukörper geplant.

Somit fügt sich die Baumasse besser in die örtliche Struktur ein.

Entsprechend der dörflichen Struktur ist entlang der „Langen Gasse“ ein schmaler Baukörper mit Wohnungen geplant, der von der Langen Gasse abgerückt ist.

Der größere Baukörper mit der Nutzung des Pflegeheims ist im rückwärtigen Bereich zur freien Landschaft angeordnet.

## **6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Das bestehende Gemeindepflegehaus „Härten“ liegt ca. 250m nördlich des Ortskerns. Eine Erweiterung zur Deckung des steigenden Bedarfs ist an diesem Standort nicht möglich. Es konnten aber in direkter Nähe südlich des Ortskerns die Flächen des Plangebiets erworben werden. Die bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Plangebiet wurden bereits abgebrochen.

Ein alternativer Standort mit ausreichender Größe steht innerhalb des Ortsbereiches von Kusterdingen und der Teilorte unter der Voraussetzung der Nähe zum Ortskern sowie der notwendigen Infrastruktur nicht zur Verfügung.

Durch den ständig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen infolge der Überalterung der Gesellschaft besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an dem Bau eines weiteren Pflegeheimes sowie einer attraktiven Wohnanlage für betreuungs- und pflegebedürftige ältere Mitmenschen. In der Folge besteht die Notwendigkeit zur Schaffung der entsprechenden Sonderbaufläche im Siedlungsgebiet von Kusterdingen.

Die räumliche Nähe des Standortes des neuen Pflegeheims zum Ortskern mit ca. 150 m bietet eine optimale Ausgangslage zur Einbindung des Pflegeheims in die Gemeinde. Es haben bereits einige Abstimmungstermine zwischen der Gemeinde Kusterdingen und den „Zieglerschen“ zur gemeinsamen Entwicklung des Quartiers stattgefunden. Es besteht ein ausdrückliches Interesse an einer gemeinsamen Planung des Pflegeheims sowie einer gemeinsamen Neugestaltung des gesamten Areals.

Die Planung des parallellaufenden Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde für den erneuten Auslegungsbeschluss am 20.12.2023 vorbereitet. In der 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde im Wesentlichen von der Wahl des beschleunigten Verfahrens Abstand genommen und das Plangebiet um einen ca. 8 m breiten Randstreifen erweitert, um eine nicht überbaubare Grünfläche in das Plangebiet aufzunehmen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren wird derzeit die 2. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans vorbereitet. Die Änderung beschränkt sich auf die Offenlage eines bereits vorliegenden Baugrundgutachtens und eine überlagernde Festsetzung einer vorgezogenen Maßnahme zugunsten der Spelz-Trespe (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bereich der festgesetzten Grünfläche.

Zur Planung des Pflegeheimes mit betreuten Wohnungen liegt der Bauantrag bereits vor. Das Baugenehmigungsverfahren ruht bis zur Planreife des Bebauungsplans.

Das Quartier soll vor allem den Kontakt zwischen „Jung und Alt“ fördern. Die Nähe zum Gemeindezentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen begünstigt den Austausch mit anderen Personen und sorgt für Bewegung im Gebiet und die Nutzung der Wege um das Pflegeheim von externen Personen. Um der Bewohnerschaft des Pflegeheims den Kontakt zu anderen Personen in der Gemeinde und im Quartier zu erleichtern und die soziale Integration zu fördern, ist beabsichtigt verschiedene Kooperationen zu etablieren. Bereits gute Kontakte sind zu vielen Vereinen und gesellschaftlichen Anbietern vorhanden. Weitere Vertiefung der Kooperationen sind v. a. zwischen den Ärzten, der Apotheke und den am Ort ansässigen Vereinen gewünscht.

## II. Umweltbericht

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und allen umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt sind.

### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

<b>Art des Gebiets</b> (Inhalt, Art und Umfang)	Sonderbaufläche - Zweckbestimmung „Heimbezirk / Alten- und Pflegeheim“
<b>Art der Bebauung</b> (Ziele, Festsetzungen)	Sonderbaufläche - zur Erstellung eines Pflegeheims
<b>Fläche der Änderung</b>	0,54 ha

### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

<b>Bodenschutz</b> <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Die geplante Bebauung geht zwangsläufig mit Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen einher. Hierfür ist eine entsprechende Kompensation mittels einer schutzgutübergreifenden planexternen Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Es werden zudem Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Böden festgesetzt.
<b>Immissionsschutz</b> <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Die Richtwerte des Lärmschutzes wie auch die Luft- und Geruchsbelastungswerte werden voraussichtlich für das Sondergebiet „Lange Gasse“ eingehalten. Im Rahmen des parallellaufenden Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bis zum erneuten Auslegungsbeschluss Gutachten zum Lärmschutz sowie zur Luft- und Geruchsbelastung erstellt. Sich hieraus gegebenenfalls ergebende Maßnahmen sind zu ergreifen.
<b>Wasserschutz</b> <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Es werden Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet notwendig. Eine Begrünung der Außenanlagen, die Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge auf Stellplätzen, Wegen und Ähnlichem führen zu einer Pufferung des Niederschlagswassers.
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b> <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan berücksichtigt. Zum Schutz der Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurden vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (Nist- und Quartierhilfen) umgesetzt. Außerdem werden Maßnahmen an den neuen Gebäuden festgesetzt, wie auch zeitliche Beschränkungen der Abriss- und Fällarbeiten und Beschränkung der Beleuchtung. Das verbleibende Defizit wird über die Abbuchung von Ökopunkten des Ökokontos der Gemeinde Kusterdingen kompensiert. Des Weiteren ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Untersuchung der Spelz-Trespe ( <i>Bromus grossus</i> ) vor Inanspruchnahme der ackerbaulich genutzten Teilflächen der Flurstücke 1285, 1287/2, 1288, 1289 und 1292 festgesetzt. Die Untersuchung ist vor Beanspruchung im Juni/Juli (vor der Getreideernte) durchzuführen. Es sind gegebenenfalls vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen zu ergreifen.
<b>Weitere planerische Vorgaben</b>	<u>Regionalplan</u> : Siedlungsfläche, VBG Bodenerhaltung <u>Flächennutzungsplan</u> : Gemischte Baufläche, Flächen für Landwirtschaft
<b>Schutzgebiete</b>	Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Auch sind keine Flächen des Biotopverbundes durch die Bebauung betroffen.
<b>Natura 2000, FFH-Verträglichkeit</b>	Es liegen keine FFH-Gebiete im Umfeld des Geltungsbereichs.

### 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

<b>Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)</b>	<p>Im Folgenden wird der ursprüngliche Zustand des Geltungsbereichs beschrieben, da Wohnbebauung und Nebengebäude bereits 2019 abgerissen wurden. Die Baumfällungen – mit vorheriger Baumkontrolle – fanden 2023 statt. Der Geltungsbereich umfasst im Westen ackerbaulich genutzte Flächen. Der überwiegende Teil war durch die Wohnbebauung (inklusive Nebengebäude und Wege) und Gartennutzung geprägt. Der Garten wurde in Teilen als Nutzgarten mit Beeten angelegt. Die Wiesenflächen waren von Obstbäumen bestanden.</p>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	<p><u>Lebensräume, Biotopstrukturen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbebauung mit Nebengebäuden</li> <li>- Garten</li> <li>- Acker</li> </ul> <p><u>Habitatpotenzial:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vögel</li> <li>- Fledermäuse</li> <li>- Totholzkäfer</li> <li>- Große Trespe</li> </ul> <p><u>Brutvögel:</u> Es wurden typische Arten des Siedlungsbereichs wie auch der Streuobstbestände festgestellt.</p> <p><u>Fledermäuse:</u> Es wurden typische Arten für siedlungsnahen Grünlandbereiche mit Baumbestand und Anbindung an reich strukturierte Gebiete festgestellt.</p> <p><u>Totholzkäfer:</u> Ein Vorkommen der Art Eremit konnte ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Spelz-Trespe:</u> Ein Vorkommen der Spelz-Trespe im Geltungsbereich ist nicht auszuschließen. Es sind Untersuchungen im Juni/Juli vor der Inanspruchnahme durchzuführen.</p>	<p>Aufgrund der vorkommenden zum Teil rückläufigen und/oder gefährdeten Arten ist dem Gebiet eine lokale Bedeutung beizumessen.</p>
<b>Boden</b>	<p><u>Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anthropogen überformter Boden</li> <li>- Parabraunerde aus Löss (kleinräumig)</li> </ul> <p><u>Fläche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 3540 m<sup>2</sup> Garten</li> <li>- ca. 1375 m<sup>2</sup> überbaute Fläche</li> <li>- ca. 490 m<sup>2</sup> Acker</li> </ul> <p><u>Altlasten:</u> Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bekannt.</p>	<p><u>Anthropogen überformter Boden:</u> Die versiegelten Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen. Die Flächen des Gartens erfüllen die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter und Puffer für Schadstoffe) jeweils in geringem Umfang.</p> <p><u>Parabraunerde aus Löss:</u> Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch</p>

		Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch
<b>Wasser</b>	<p><u>Hydrogeologische Einheit:</u> Angulatensandstein-Formation (Grundwassergeringleiter) Lösssediment (Deckschicht)</p> <p><u>Oberflächen- und Fließgewässer:</u> Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Südlich des Plangebiets verlaufen Oberflächenabflussbahnen bei Starkregen. Weiterhin sind südwestlich gelegene Ackerflächen von erhöhter Bodenerosionsgefährdung betroffen.</p>	<p><u>Angulatensandstein-Formation:</u> Mäßige Durchlässigkeit und Ergibigkeit</p> <p><u>Lösssediment:</u> sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit</p> <p>Es besteht kein Risiko für Hochwasser.</p> <p>Es besteht kein Risiko für die Folgen von Starkregenereignissen innerhalb des Plangebiets.</p>
<b>Luft / Klima</b>	<p><u>Globalstrahlung:</u> Eignung für Solarenergie liegt vor.</p> <p><u>Klima:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Häufige Bildung von Inversionswetterlagen</li> <li>- Teilweise Kaltluftentstehungsgebiet</li> </ul>	Die Kaltluftentstehung ist aufgrund der geringen Flächengröße der in Anspruch zu nehmenden Acker- und Grünflächen vernachlässigbar, Das Gebiet hat keine siedlungsklimatische Relevanz.
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturdenkmal „Bei der Linde“ in der Nähe befindlich</li> <li>- Obstbaumbestände in Gärten der Wohnbebauungen</li> </ul> <p><u>Erholung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Radweg entlang der Straße „Lange Gasse“</li> <li>- Marienkirche</li> </ul>	Der Geltungsbereich hat eine mäßige Bedeutung bzw. Landschaftsbildqualität und eine mäßige Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbilds. Es besteht keine Sichtachse zum Naturdenkmal, auch ist durch die Topografie die Einsicht in das Plangebiet vermindert.
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	<p><u>Lärm, Luftschadstoffe:</u> Im Rahmen des parallellaufenden Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bis zum erneuten Auslegungsbeschluss Gutachten zum Lärmschutz sowie zur Luft- und Geruchsbelastung erstellt.</p>	Die Richtwerte des Lärmschutzes wie auch die Luft- und Geruchsbelastungswerte werden voraussichtlich für das Sondergebiet „Lange Gasse“ eingehalten. Die Ergebnisse der Gutachten sind zu beachten und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter sind innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich nicht bekannt.	Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen von Kulturgütern durch direkte Inanspruchnahme oder visuelle Sichtbeeinträchtigungen.
<b>Wechselwirkungen</b>	Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.	

#### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich / gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Es kommt zum Verlust von Lebensräumen und Nahrungsgebieten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Gegebenenfalls kommt es zum Verlust von Lebensraum der Spelz-Trespe. Für diese Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.
Boden	X		Es kommt zu Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung. Für diese Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.
Wasser		X	Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet. Unter Berücksichtigung der im Gebiet geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung des Wassers ist dies nicht als erheblich einzustufen.
Luft / Klima		X	Auf Grund der nur geringen Inanspruchnahme von Kaltluftentstehungsgebieten kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.
Landschaftsbild und Erholung		X	Auf Grund der Eingliederung des Neubaus in den Bestand ergeben sich nur geringfügige visuelle Veränderungen. Unter Berücksichtigung der im Gebiet empfohlenen bzw. geplanten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung ist dies nicht als erheblich einzustufen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Es sind voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Ergebnisse der noch fertigzustellenden Gutachten zu Lärm und Luftschadstoffen sind zu beachten.
Kultur- und Sachgüter		X	

#### 5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

##### 5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Der geplante Eingriff in das Plangebiet erfordert die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 – 18 BNatSchG.

##### 5.2 Vorgesehene Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen (Vermeidung, Minderung, Ausgleich)
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<u>Vermeidung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen und Abrissarbeiten</li> <li>- Beschränkung der Beleuchtung</li> <li>- Vogelkollisionsschutz</li> <li>- Anbringen von Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse (CEF-Maßnahme; bereits durchgeführt)</li> <li>- Ggf. Maßnahme zum Schutz der Spelz-Trespe (CEF-Maßnahme)</li> </ul> <u>Ausgleich:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung von Nist- und Quartierhilfen an Gebäuden</li> <li>- Ausweisung von Waldrefugien (Planexterne Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Kusterdingen)</li> </ul>



<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahmen (Vermeidung, Minderung, Ausgleich)</b>
<b>Boden</b>	<u>Minderung:</u> - Schonender Umgang mit Böden
<b>Wasser</b>	<u>Minderung:</u> - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Dachbegrünung <u>Vermeidung:</u> - Rückhaltung von Niederschlagswasser
<b>Luft / Klima</b>	--
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	--
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	--
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Sich aus den Gutachten zu Lärm bzw. Luftschadstoffen gegebenenfalls ergebende Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Beeinträchtigungen im Detail erfasst.

## **6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung**

### 6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert. Es treten trotz bereits durchgeführten Fäll- und Abrissarbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein, da die erforderlichen funktionserhaltenden Maßnahmen bereits ergriffen wurden.

### 6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird auf der Fläche mit erheblichen Beeinträchtigungen der Flora und Fauna gerechnet. Es sind Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen erforderlich und vorgesehen. Da bereits Abrissarbeiten (2019) und Baumfällungen (2023) durchgeführt wurden, sind umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bereits umgesetzt worden. Weitere Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen von Flora und Fauna, welche durch die Bebauung und ggf. im Rahmen der Beanspruchung des Ackers entstehen, sind erforderlich und vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser können durch Maßnahmen ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft, Klima, Landschaftsbild, Erholung und Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Auswirkungen auf den Menschen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Abweichende Ergebnisse der Gutachten sind zu beachten und Maßnahmen zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit umzusetzen.

## **7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Die unter I.6. vorgestellte Alternative wurde nicht auf Belange der Umwelt geprüft, da für die Gemeinde und den Investor ein alternativer Standort, welcher die Kriterien der Planziele erfüllt, nicht zur Verfügung steht. Die Erweiterung des bestehenden Gemeindepflegehauses ‚Härten‘ war nicht möglich. Ein vorzugswürdiger Standort in Nähe des Ortskerns unter zumindest weitestgehender Entwicklung bereits bestehender Innenbereichsflächen liegt nicht vor.

## 8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für diesen Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

<b><u>Berücksichtigte Fachpläne und allgemeine Datengrundlagen</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regionalplan Neckar-Alb 2013 mit Landschaftsrahmenplan</li><li>• Flächennutzungsplan NBV Reutlingen-Tübingen</li><li>• Bodenkarte und Hydrogeologische Karte des LGRB</li><li>• Daten- und Kartendienst der LUBW</li></ul>
<b><u>Gebietsbezogene Grundlagen</u></b>	Moser, I., Bense, U., & Kaipf, I. (2018). Menz umweltplanung (Hrsg.). <i>Artenschutzbeitrag für den Bebauungsplan "Lange Gasse" in Kusterdingen</i> . Witty, R., Menz, N., Meyer, Y. (2024). Menz umweltplanung (Hrsg.). <i>Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Lange Gasse“, Kusterdingen (07.03.2024)</i> .
<b><u>Verwendete Verfahren</u></b>	Die verwendeten Verfahren und Methoden sind den Gutachten zu entnehmen.
<b><u>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse / Untersuchungen</u></b>	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung zeigt jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen auf.

## 9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung (Monitoring)

Weitere Maßnahmen zur Überwachung eventueller erheblicher Auswirkungen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

## 10. Zusammenfassung Umweltbericht

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Wohnbebauung (inkl. Nebengebäude und Wege) mit Gärten und einem kleinen Anteil an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung ergeben sich für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sowie „Boden“. Von hervorgehobener Relevanz sind insbesondere die zu erwartenden erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ein umfangreiches Maßnahmenkonzept notwendig und verbindlich festzusetzen. Die funktionserhaltenden Maßnahmen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurden bereits durchgeführt. Die funktionserhaltenden Maßnahmen für die Spelz-Trespe (*Bromus grossus*) sind abhängig von dem Ergebnis der noch ausstehenden Untersuchung zu ergreifen.

Für das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die im Rahmen der parallellaufenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fertigzustellenden Gutachten zu Lärm und Luftschadstoffe sind für eine abschließende Bewertung zu beachten.

Für die übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. diese können durch einfache Maßnahmen vermieden werden.

gez.  
Stefan Dvorak