



Gemeinde Aichelberg

Landkreis Göppingen



UMWELTBERICHT - VORENTWURF

zu Teil IV, Begründung zum Bebauungsplan „Zeller Straße“

Stand 23.10.2025



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

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 147 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 147 18 - 18

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung	3
1.1. Darstellung des Planvorhabens.....	3
1.2. Ziele des Umweltschutzes	4
Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan	4
Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	4
Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz	5
Biotopverbund	5
Flurbilanz und Bodenpotenzial	7
Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz	7
Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	8
2. Landschaftsanalyse und Bewertung	8
2.1. Lage und aktuelle Nutzung	8
2.2. Naturräumliche Gegebenheiten, Topographie	8
2.3. Untersuchungsraum und Untersuchungstiefe	8
2.4. Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität, Biotopverbund.....	9
2.5. Schutzgut Boden und Fläche	10
2.6. Schutzgut Wasser.....	11
2.7. Schutzgut Klima/Luft.....	12
2.8. Schutzgut Landschaftsbild.....	12
2.9. Schutzgut Mensch	12
Landschaftsbezogene Erholung	13
Gesundes Wohn- bzw. Arbeitsumfeld	13
Landwirtschaft	13
2.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
Vorbelastungen und Empfindlichkeit	13
3. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Planungsalternativen	14
3.1. Standortalternativen	14
3.2. Nullvariante	14
4. Vorhabenbedingte Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung	14
5. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	14
6. Ausgleichsmaßnahmen	14
7. Zusätzliche Angaben	15
7.1. Hinweise auf fehlende Informationen und Kenntnislücken	15
9. Literatur-/ Quellenangaben	16

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

In der Gemeinde Aichelberg besteht Bedarf an Bauflächen sowohl für Wohnen als auch Gewerbe. Mit dem Bebauungsplan „Zeller Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Planfläche als Urbanes Gebiet geschaffen werden. Urbane Gebiete dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher entsprechend den Vorgaben und der Gliederung der Anlage zu § 2a BauGB erstellt wird. Er wird sodann gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und dient als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

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

1.1. DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS



Abb 1. Ausschnitt Vorentwurf 10/2025

Das Plangebiet umfasst ca. 0,6 ha und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand zwischen der Weilheimer Straße (L1214) und der Zeller Straße.

1.2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Übergeordnete Pläne und Programme

Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart besitzt die Fläche keine Signatur.

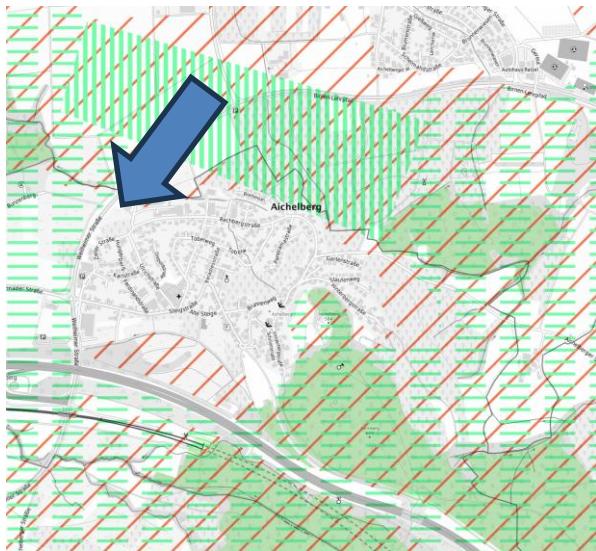


Abb 2. Ausschnitt aus der Karte Regionale Freiraumstruktur des Regionalplans. Quelle: RegioRISS, 09/2025

Freiraumplanerische Belange sind jedoch auch tangiert, indem südlich der L1214 die Trasse für einen möglichen Neubau einer Schienenverbindung zwischen Bad Boll und Weilheim freigehalten werden soll.

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist der östlich des Mühlkanal-Grundstück gelegene Bereich als bestehende Mischbaufläche enthalten. Westlich davon sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

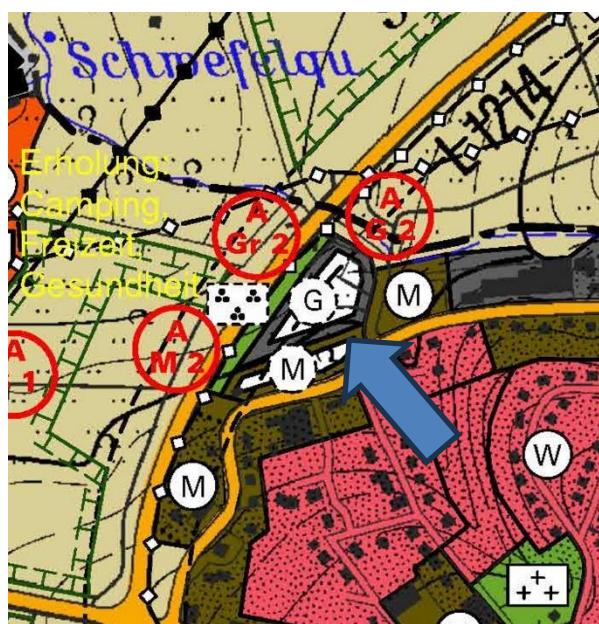


Abb 3. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 des GVV Bad Boll

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Mischbauflächen und Gewerbliche Flächen dar, sowie eine geplante Gebietsrandeingrünung.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz

Randlich des Planbereichs befindet sich ein Kärtiertes Biotop „Mähweide nordwestlich Aichelberg“ (Natura 2000 FFH-Mähwiese).



Abb 4. Biotope und Schutzgebiete, Quelle: LUBW Kartendienst, 09/2025

Nicht kartografisch erfasst jedoch ebenfalls als Biotop geschützt sind die Streuobstflächen des Planbereichs. Sie sind Teil eines Streuobstbestand von etwa 4.000 m² Gesamtfläche.



Abb 5. Abgrenzung Streuobstbestand, Quelle: LUBW Kartendienst, 09/2025

Biotopeverbund

Die Themenkarte Biotopeverbund des Regionalplans weist der Planfläche keine Funktion im Biotopeverbund zu.



Abb 6. Biotopverbund. Links: Themenkarte aus Regionalplan. Rechts: Themenkarte aus LUBW. Abfrage jeweils 07/2025

Die Darstellung der Themenkarte der LUBW „Biotopverbund Offenland“ stellt die Streuobstfläche als Kernfläche dar und deutet eine Vernetzung zum einem Streuobstbestand westlich der Landesstraße an. Dieser existiert jedoch nicht mehr, womit dieser Verbund entfällt.

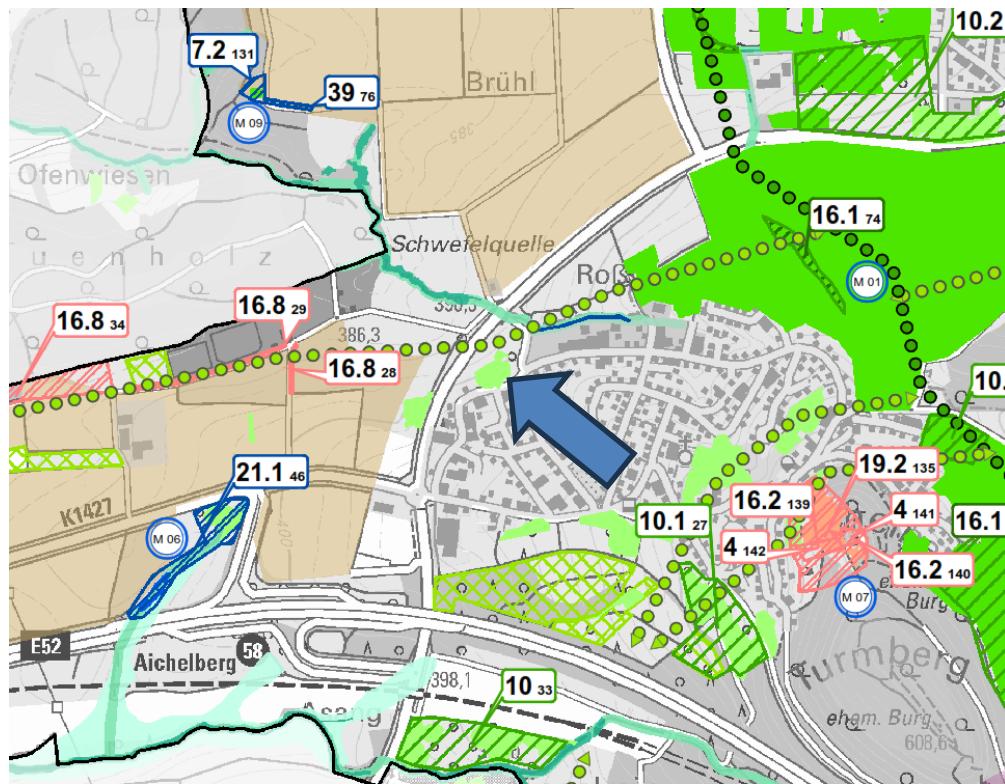


Abb 7. Ausschnitt Biotopverbundplanung GVV Raum Bad Boll

Gleiches gilt für die in der aktuellen Biotopverbundplanung im Maßnahmenplan ausgewiesene Verbundfunktion. Die entfallene Fläche ist dort noch als „nicht geprüfte Kernfläche“ enthalten.

Tatsächlich ist der Streuobstbestand im Plangebiet auch durch die im Regionalplan ausgewiesene Barrierewirkung der Landesstraße weitgehend isoliert und somit ohne Verbundfunktion.

Flurbilanz und Bodenpotenzial

Die Flurbilanz weist eine Vorbehaltstruktur I aus. Die Bodenpotenzialkarte zeigt überwiegend ein Vorbehaltspotenzial I, neben zwei kleineren Flächen mit Vorbehaltspotenzial II.

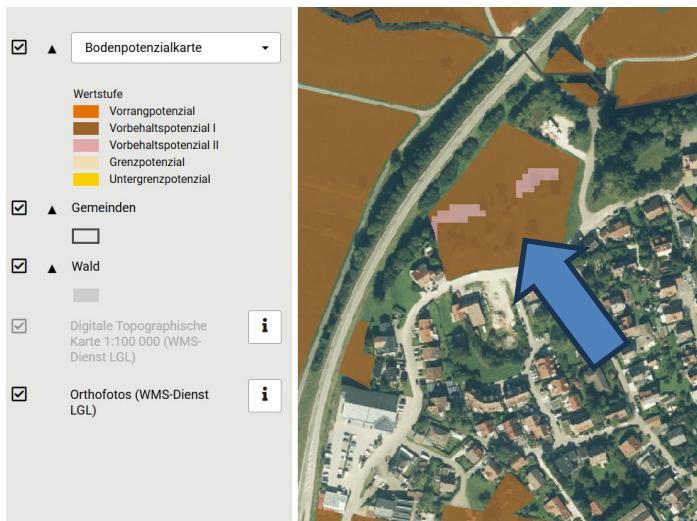


Abb 8. Bodenpotenzial. Quelle: LEL-Kartendienst Schwäbisch Gmünd, Abfrage 09/2025

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

Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet und nicht im Überschwemmungsgebiet.

Konkrete Starkregen-Szenarien (Fließgeschwindigkeiten und -wege, prognostizierte Überflutungstiefen) für das Gemeindegebiet werden aktuell erarbeitet.

Aufgrund des stark geneigten Geländes ist es jedoch wahrscheinlich, dass bei Starkregen im Gebiet auftreffende Niederschläge oberflächlich abfließen.

Der digitale Klimaatlas der Region Stuttgart prognostiziert einen Abflussbereich etwa mittig im Plangebiet mit Fließgeschwindigkeiten partiell bis 2 m/s. Entlang dem Böschungsfuß der Landesstraße werden in einem schmalen Bereich Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m erwartet.



Abb 9. Starkregen (Fließgeschwindigkeiten) im Plangebiet. Quelle: Klimaatlas Region Stuttgart, Abfrage 10/2025

Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Windkraftpotenzial- bzw. Vorrangflächen befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Im Plangebiet kann lt. LUBW mit einer Globalstrahlung von durchschnittlich 1.103 kWh/m² gerechnet werden. Der Wert steht für die mittlere jährliche Solarstrahlung auf horizontalen Flächen. PV-Anlagen auf Dachflächen lassen sich daher grundsätzlich effizient betreiben.

Auf der Gemarkung finden sich aufgrund der Dämme von Autobahn und Bahntrasse mehrere Konversionsflächen sowie auch zahlreiche Ausweisungen für Potenziale für PV-Freiflächenanlagen in benachteiligten Gebieten. Im Planbereich sind Flächen mit überwiegend bedingter Eignung verzeichnet.



Eine gemeinschaftlich oder kommunal betriebene Biomasse-Feuerungsanlagen zur Versorgung des Gebiets existiert bislang nicht.

2. LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG

2.1. LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG

Auf der Planfläche befinden sich Bereiche mit Streuobstbäumen und Wirtschaftsgrünland. Sie wird landwirtschaftlich genutzt.

2.2. NATURÄUMLICHE GEgebenheiten, TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich liegt in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land im Naturraum Mittleres Albvorland Untereinheit Kirchheimer Becke in einer Höhenlage zwischen ca. 404 und 393 m ü. NN. Das Gelände fällt in Richtung Landesstraße relativ gleichmäßig mit einem Gefälle von ca. 7,5-9 % ab, bevor es vom Böschungsfuß zur Landesstraße hin wieder um rd. 5 m ansteigt.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre hier ein submontaner Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald, jeweils überwiegend Ausbildungen mit Frische- und Feuchtezeigern.

2.3. UNTERSUCHUNGSRAUM UND UNTERSUCHUNGSTIEFE

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

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

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

2.4. SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOP, BIODIVERSITÄT, BIOTOPVERBUND

Biototypen und Pflanzen

Der Unterwuchs im Plangebiet besteht zum Großteil in einer mäßig artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte. Bei der letzten Biotopkartierung 2017 wurde auf kleiner Fläche (518 m²) eine Magere Flachland-Mähwiese erfasst. Um Konflikte zu vermeiden, wird diese vom Geltungsbereich ausgespart. Auf beiden Flurstücken stehen zudem bereichsweise Streuobstbäume. Dabei handelt es sich zur Hälfte um Birnbäume, der Rest besteht aus Apfel- und Kirschbäumen. Der Pflege- und Vitalitätszustand reicht von schlecht und abgängig bis zu sehr gut und vital. Die Obstbäume wurden mit ihren charakteristischen Merkmalen bereits einzeln erfasst, um ggf. einen Umwandlungsantrag für Nutzungsänderung nach § 33a NatSchG BW zu stellen. Betroffen wären vermutlich 15 von 18 Bäumen.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Tiere

Für Tiere wertgebende Habitatstrukturen sind insbesondere die älteren bis abgängigen Streuobstbäume, die durch ihre Höhlungen und Spalten potenziell Lebensräume für Insekten (v.a. Totholzkäferarten), Fledermäuse und bestimmte Vogelarten bieten. Darüber hinaus sind Flachland-Mähwiesen für ihren vergleichsweise hohen Insektenreichtum infolge des Blütenangebots wertvolle (Nahrungs-) Habitate. Die sonstigen Grünlandflächen stellen weitere Habitate für Kleinsäuger und potenziell auch Reptilien dar.

Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bestätigt zwar das hohe Habitatpotenzial für manche Artengruppen, konnte jedoch für Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nur wenig Nutzungsnachweise erbringen. Dazu gehört v.a. die Nutzung als Jagd- bzw. Nahrungshabitat, evtl. auch als Tagesquartier für Fledermausarten sowie als Fortpflanzungsstätte für den Feldsperling.

Abgesehen von Vorkommen des Rosenkäfers und Hauhechel-Bläulings, konnten weitere, national geschützte Arten (z.B. Wildbienen, Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen) aufgrund fehlender Voraussetzungen bzw. nicht zu erbringender Nachweise faktisch ausgeschlossen werden.

Biodiversität und Biotopverbund

Grundlage für die Biodiversität ist die Biotop- und Habitatausstattung bzw. -nutzung. Diese wird als durchschnittlich beurteilt. Die Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund ist mittel bis gering (vgl. Kapitel 1.2, Ziele des Umweltschutzes).

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist durch die Trennwirkung von Straßen und Bebauung, sowie dem massiven Fahrzeugverkehr auf der Landesstraße beeinträchtigt.

Vorherrschend sind Biototypen mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Habitatemigung der Fläche ist für einige Artengruppen prinzipiell hoch. Sie wird jedoch durch die bestehenden

Störquellen entwertet, was offensichtlich zu Meideeffekten führt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Nutzungsumwandlung in ein Urbanes Gebiet ist daher mittel bis hoch.

2.5. SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Boden

Im Untersuchungsgebiet kommen laut Kartendarstellung der LGBR Freiburg (BK50) Pseudogley-Pelosol und Pelosol-Braunerde-Pseudogley aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über Opalinuston-Fließerde vor.



Abb 10. Ausschnitt aus der BK50, Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung, Quelle Kartendienst LGRB Freiburg 09/2025

Die BK50 sieht dafür folgende Bewertung der Bodenfunktionen (für naturlbelassene Bereiche) vor:

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering (1.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel bis hoch (2.5)
Gesamtbewertung	LN: 1.83

Für bereits überformte bzw. versiegelte Flächen sind ggf. geringere Werte anzusetzen.

Böden, insbesondere auch unter Grünland, leisten abhängig von ihrem Humusgehalt einen Beitrag zur Speicherung von CO2.

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

Fläche

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe und Insellage für die meisten anderen Flächennutzungen nur eingeschränkt geeignet. Dennoch stellt eine Überbauung eine langfristige, schwer umkehrbare Festlegung der Fläche und Degradierung der Nutzbarkeit dar. Nutzungsbedingte Nebenflächen entstehen durch das Vorhaben nur in geringem Umfang, da das Gebiet bereits durch die Zeller Straße erschlossen ist. Auch kann durch Umsetzung des Vorhabens eine gewisse Entlastungswirkung für im Außenbereich liegende Flächen eintreten. Wichtig erscheint es, die möglichen Nutzungen für Vegetation (Ortsrandeingrünung) und ggf. Verkehr (geplante Bahntrasse) durch die Festsetzungen nicht zu verhindern.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Abgesehen von einer erhöhten Exposition von Schadstoffimmissionen der Landesstraße sind keine Vorbelastungen bekannt. Durch umgebende Flächennutzungen und die allseits begrenzte Lage sind mögliche andere Flächennutzungen nur eingeschränkt möglich.

Böden sind empfindlich gegenüber dem kompletten oder teilweisen Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Umlagerungen, Verdichtungen und Schadstoffeinträgen. Bezüglich der Flächennutzung ist das Plangebiet empfindlich gegenüber einer dauerhaften und schwer reversiblen Nutzungsänderung.

2.6. SCHUTZGUT WASSER

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Am nächsten liegt es zum östlich verlaufenden Trinkbach, zu dessen Einzugsgebiet es auch zählt.

Laut Planauskunft der LUBW liegt das Plangebiet zur hydrologischen Einheit „Mittel- und Unterjura (GWG)“, welche als Grundwassergeringleiter (GWG) klassifiziert ist. Die oberste grundwasserführenden Gesteinsschicht besitzt eine geringe bis sehr geringe Ergiebigkeit. Der Schutz des Grundwassers durch überlagernde Bodenschichten ist mittel bis hoch (korrespondierend mit der Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe).

Durch die Topographie der Planfläche ist sie von Starkregen mutmaßlich insofern betroffen, als Oberflächenwasser über die Fläche mit höheren Fließgeschwindigkeiten abfließt. Es müsste dazu jedoch zunächst die tiefer liegende und Richtung Unterführung geneigte Zeller Straße überstaut werden. Eine konkrete Risikoanalyse befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Es befinden sich keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete im Planbereich. Als unversiegelte und mit Bäumen bestandene Fläche trägt das Plangebiet zu einem gewissen Rückhalt von Niederschlagswasser in der Landschaft bei.

Wasserbilanz

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

Bei einer mittleren korrigierten jährlichen Niederschlagshöhe von 1063 mm/m²/a und einer mittleren jährlichen tatsächlichen Verdunstungshöhe von 544 mm/m²/a beträgt die mittlere jährliche klimatische Wasserbilanz im Plangebiet 499 mm/m²/a. Dieser Wert liefert einen Anhaltspunkt für den Verbleib des Niederschlagswassers und teilt sich auf in Oberflächenabfluss und Versickerung. Laut Angaben des Hydrologischen Atlas Deutschland beträgt die Mittlere jährliche Abflusshöhe 508 mm/a. Das bedeutet, dass das Niederschlagswassers überwiegend oberflächlich abfließt. Die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate fällt entsprechend gering aus (232 mm/a).

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Schadstoffeinträge (Streusalz, Reifenabrieb etc.) durch Landesstraße.

Eine Empfindlichkeit besteht im Hinblick auf die Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Zunahme versiegelter Flächen und höherem Schadenspotenzial bei Starkregen für Sachwerte bei einer Bebauung.

2.7. SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Klimatische Situation, Lufthygiene

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet als Freiland-Klimatop mit Kaltluftproduktion geführt. Die Klimaaktivität ist laut den Planungshinweisen weniger bedeutend. Für angrenzende Siedlungsteile ist die Planfläche klimatisch kaum relevant. Durch die stark frequentierte L1214 ist zudem von einer erhöhten Belastung mit Luftschatzstoffen auszugehen. Eine gewisse Staubfilterung findet jedoch in belaubtem Zustand durch den dichten Gehölzgürtel zwischen Plangebiet und Fahrbahn statt. Aktuell haben auch die Streuobstbäume durch Verdunstung und Schattenwurf einen positiven Effekt auf das Kleinklima.

Vorbeugender Klimaschutz

Die Karte Globalstrahlung der LUBW weist für das Gebiet eine mittlere jährliche Sonneneinstrahlung von 1.107 kWh/m² aus. Damit ist es für die Nutzung solarer Energie grundsätzlich gut geeignet.

Für Windkraft geeignete Flächen finden sich nicht in der Nähe des Plangebiets.

Naturbelassene Böden sind - abhängig vom Humusgehalt - wichtig als CO2-Speicher.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Luftschatzstoffe und Staubpartikel durch Straßenverkehr.

Das Gebiet ist empfindlich Versiegelungen, da bioklimatisch aktive Flächen verloren gehen. Boden in seiner Funktion als CO2-Speicher ist empfindlich gegen Veränderungen des Bodengefüges (Umlagerungen, Abgrabungen). Die Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirkt sich negativ auf das Kleinklima und die Lufthygiene aus.

2.8. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Die maßgeblichen Kriterien zur Beurteilung der Schönheit sind die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes. Daneben fließen Kriterien wie Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit mit ein.

Für das Schutzgut Landschaftsbild hat die Fläche vor allem Relevanz als Ortsrandeingrünung. Die hohen alten Mostbirnenbäume sind für die Kulturlandschaft prägenden Streuobstwiesen des Albvorlands besonders landschaftstypisch und identitätsstiftend, durch die Hecken entlang der Landesstraße jedoch von außen kaum zu sehen. Ansonsten weist das Gebiet eine durchschnittliche Naturnähe auf, ist jedoch durch die randliche Bebauung und Straßen nurmehr eine Art „grüne Lücke“.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Allseitige Überformung durch randliche Straßen und Bebauung.

Das Landschaftsbild ist empfindlich gegenüber Baukörpern mit ortsuntypisch großen Kubaturen, Materialien, welche besonders auffällig sind oder Fernwirkung entfalten und dem Verlust der Ortsrandeingrünung mit Hecken und Streuobstbestand.

2.9. SCHUTZGUT MENSCH

Bei der Bedeutung des Plangebiets für Menschen werden Aspekte wie Erholungseignung, der Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Wirkung auf die menschliche Gesundheit betrachtet.

Landschaftsbezogene Erholung

Die Freiflächen des Plangebiets sind nur für die Eigentümer der Flächen nutzbar und ohne erholungsrelevante Infrastruktur. Nicht nur tagsüber sind sie einem hohen Verkehrslärm ausgesetzt.

Relevant, jedoch vom Vorhaben nicht direkt betroffen ist die Wegeverbindung (Radwegverbindung, Spaziergänger) von und nach Zell unter Aichelberg bzw. weiter nach Bad Boll und Richtung Göppingen. Sie entspricht dem Verlauf der Zeller Straße östlich dem Plangebiet.

Gesundes Wohn- bzw. Arbeitsumfeld

Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten kam zu dem Ergebnis, dass relevante Verkehrslärmelastungen von der Landesstraße ausgehen einschließlich der Überschreitung der Grenzen zur Gesundheitsgefährdung. Die erste Beurteilung basierte jedoch auf der Annahme einer Wohnnutzung. Die daraufhin geänderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet ermöglicht über eine Zonierung der zulässigen Nutzungen, dass insbesondere schutzbedürftige Nutzungen in den weniger durch Lärm belasteten Gebietsteilen angesiedelt werden. Weiterhin sollen Maßnahmen zur Grundrissorientierung und zum passiven Schallschutz („architektonische Selbsthilfe“) dafür sorgen, dass ein Wohnen in Teilen des Gebiets dennoch ermöglicht wird. Gewerbliche Nutzungen werden hingegen in den stark belasteten Flächen vorgesehen.

Zu Luftschaadstoffbelastungen liegen keine konkreten Daten vor. Sie dürften jedoch aufgrund des starken Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße ebenfalls erhöht sein. Einen entsprechenden Vermerk enthält auch die Karte „Klimaanalyse“ der Region Stuttgart.

Landwirtschaft

Die Fläche ist relativ klein parzelliert und gehört verschiedenen Eigentümern. Sie kann zur Grünfutter- bzw. Heugewinnung genutzt werden und die Streuobstbäume liefern einen gewissen Obstertrag, ggf. auch Holzertrag. Unter agrarstrukturellen Gesichtspunkten erscheint sie nicht sehr relevant.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Es bestehen z.T. erhebliche Vorbelastungen an Lärm und Schadstoffen. Erholungsrelevante Infrastruktur fehlt im Plangebiet. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit wird durch Topografie und kleine Parzellen erschwert. Das kartierte FFH-Grünland schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ebenfalls ein.

Das Plangebiet wäre empfindlich gegenüber einem Wegfall oder Beeinträchtigung der Wegeverbindung zum angrenzenden Landschaftsraum.

2.10. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Baudenkmäler, Geotope oder bedeutsame Sachgüter existieren im Gebiet nicht. Eine Bedeutung für die Funktion „Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben. Seit März 2021 werden jedoch Streuobstwiesen in der Liste der UNESCO als „Immaterielles Kulturerbe“ geführt.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Teils schlechter Pflegezustand der Bäume.

Bei Umwandlung des Streuobstbestands schlechender Verlust von typischen Elementen der Kulturlandschaft und damit in Verbindung stehendem Wissen, traditionellen Handwerkstechniken, Bräuchen und evtl. alter Sorten.

3. ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND PLANUNGSALTERNATIVEN

3.1. STANDORTALTERNATIVEN

Die Aktivierung von Flächen im Siedlungszusammenhang mit städtebaulicher Weiterentwicklung sowie Nachverdichtung wie im vorliegenden Fall, ist ein erklärtes Ziel. Mit Alternativflächen beschäftigte sich zudem die begonnene Fortschreibung des Flächennutzungsplans, welche jedoch aktuell ruht. Hier wurde dem Standort aus landschaftsplanerischer Sicht eine eingeschränkte Empfehlung (für Gewerbenutzung) ausgesprochen. Im Jahr 2023 wandte sich Ein Bürgerentscheid gegen ein geplantes Gewerbegebiet an der Autobahn A8. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan enthält keine weiteren Flächen, die sich auch gewerblich nutzen lassen.

3.2. NULLVARIANTE

Die Entwicklung bei Nichtdurchführung des Vorhabens lässt sich nicht sicher vorhersagen. Mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit würde das Plangebiet zunächst im jetzigen Zustand belassen und die aktuelle Nutzung beibehalten. Der Verlust der Streuobstbäume würde nicht kurzfristig entstehen, sondern eher mittel- und längerfristig durch Überalterung oder fehlende Pflege. Mit dem Bau und Betrieb des geplanten Vorhabens verbundene Emissionen sowie zusätzliche Versiegelungen würden zunächst nicht stattfinden.

4. VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG

Bei der Umsetzung von Vorhaben, für die der Bebauungsplan den Rahmen setzt, werden in der Regel baubedingte (z.B. Lärm-/Staubemissionen durch Baufahrzeuge), anlagebedingte (Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung) und betriebsbedingte Auswirkungen (z.B. Lichtemissionen, Verkehrs zunahme) entstehen. Diese werden mit Fortschreiten der Planung noch erhoben und beschrieben.

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Für eine aussagekräftige Prognose der Auswirkungen müssen im weiteren Verlauf der Planung die Festsetzungen des Bebauungsplans erst noch konkretisiert werden. Auf dieser Basis wird auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg erfolgen.

6. AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, und für welche Schutzgüter ist das Ergebnis des vorigen Kapitels und wird entsprechend den Ergebnissen im Verlauf des weiteren Verfahrens erarbeitet.

Da es für die Realisierung des Vorhabens einer Umwandlungsgenehmigung für den Streuobstbestand bedarf, ist von einer verpflichtenden Ersatzpflanzung von Obstbäumen auszugehen.

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1. HINWEISE AUF FEHLENDE INFORMATIONEN UND KENNTNISLÜCKEN

Zum jetzigen Stand liegt noch kein geologisches Gutachten oder Untersuchungen der Qualität des Oberbodens vor.

9. LITERATUR-/ QUELLENANGABEN

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), Fassung vom 1.03.2010 zuletzt geändert am 08. Dezember 2022.

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.3.2010, zuletzt geändert am 01.06.2025

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

StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, von Prof. Dr. C. Küpfer, Wofschlugen, Stand August 2010

Netzwerk für kommunale Planung/Gruppe für ökologische Gutachten GÖG: Alternativenprüfung - Gebietssteckbriefe, Vorentwurf zur aufgehobenen Gesamtbeschreibung FNP 2030. Stuttgart, Mai 2017

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

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren, Reihe Bodenschutz Heft 23, Karlsruhe

Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll: Kommunale Biotopverbundplanung Offenland und Gewässer. Bad Boll, Februar 2024.

mquadrat, Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Zeller Straße“, Bad Boll, 10/2025

Verwendete Internet-Seiten:

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

<https://maps.lgrb-bw.de/> Geodatenviewer Landesamt für Geologie und Rohstoffe Freiburg

<https://www.kea-bw.de/klimaschutzgesetz> Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg

<https://webgis.region-stuttgart.org/portal/apps/storymaps/stories/6a5273a36b6a46c9861804b7670ecce7> Verband Region Stuttgart Festlegungen Raumnutzung, Landschaftsplanung (Kaltluft, Landschaftsbild, Grundwasserneubildung, Klimatope)

<https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD/index.html?lang=de> Hydrologischer Atlas Deutschland