

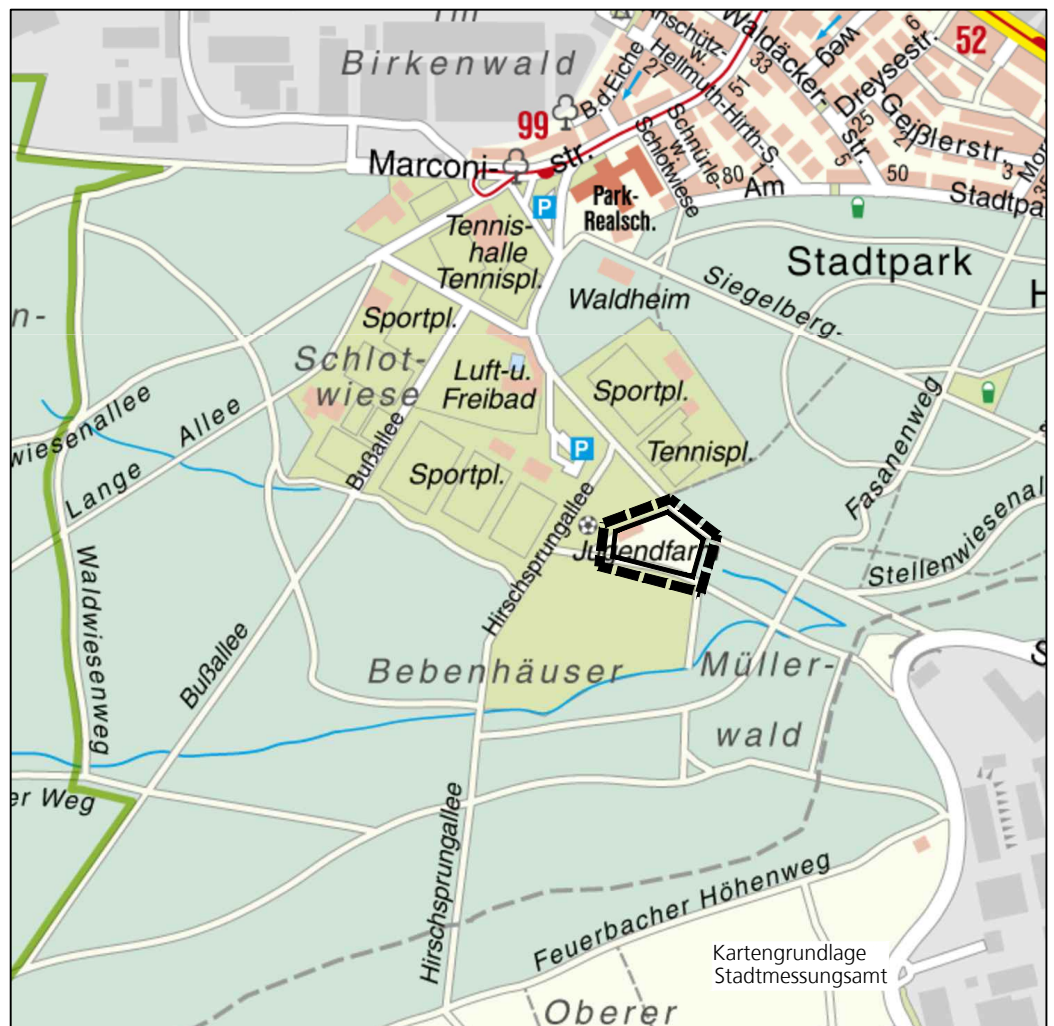
# Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 4

## Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261)

im Stadtbezirk  
Stuttgart-Zuffenhausen

### Begründung mit Umweltbericht



## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1. Plangebiet**

1.1 Lage, Abgrenzung und Größe

1.2 Bestand

#### **2. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen**

#### **3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

#### **4. Planinhalt**

4.1 Städtebauliche Konzeption

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.3 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen

4.4 Bauweise

4.5 Erschließung / ruhender Verkehr / mit Rechten zu belastende Flächen

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

4.7 Nebenanlagen

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.9 Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB

#### **5. Örtliche Bauvorschriften**

5.1 Dachgestaltung

5.2 Einfriedungen

5.3 Müllbehälterstandplätze

5.4 Begrünung der nicht bebauten Flächen

5.5 Anzahl der Stellplätze / Ausschluss von Garagen

#### **6. Umweltbelange**

#### **7. Flächenbilanz**

### **II. Umweltbericht**

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Plangebiet**

#### **1.1 Lage, Abgrenzung und Größe**

Das Plangebiet liegt in Stuttgart-Zuffenhausen und wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden von dem Gehweg Flurstück 4123/6,
- im Osten von der Waldfläche des Flurstücks 4122/1 (Lage im Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG Reisachmulde-Lemberg),
- im Süden von dem Weg Flurstück 4123/5,
- im Westen von einem Teilbereich (Grünfläche) des Flurstücks 4122/2 (Lage im Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG Reisachmulde-Lemberg).

In der näheren Umgebung befindet sich nördlich und westlich die Bezirkssportanlage Schlotwiese sowie der Stadtpark Zuffenhausen. Südlich angrenzend liegt die Kleingartenanlage Schlotwiese. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha auf der östlichen Teilfläche des städtischen Flurstücks 4122/2.

#### **1.2 Bestand**

Im Plangebiet liegt das Gelände der bestehenden Kinder- und Jugendfarm mit Aufenthaltsgebäude, Schuppen, Stallungen und deren Außenanlagen inkl. Spielgeräte. Die Kinder- und Jugendfarm Zuffenhausen ist eine pädagogisch betreute Einrichtung und richtet sich an Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahren, die überwiegend in den umliegenden Stadtbezirken beheimatet sind. Schwerpunkte der Arbeit sind u.a. Tier-, Reit- sowie Naturpädagogik. Neben Pferden, Ziegen, Schafen und Schweinen beheimatet die Kinder- und Jugendfarm Katzen, Hasen und Hühner.

Die Jugendfarm liegt im Bereich des Sport- und Freizeitgebiets Schlotwiese. Neben der Jugendfarm befinden sich eine Kleingartenanlage und Sportstätten (Tennisplätze, Fußballfelder und Sportgaststätten, Freibad) sowie die angrenzenden Waldflächen des Stadtparks Zuffenhausen.

Im Bereich der Schuppen und Bauwägen ist eine Wiesenfläche als zum Teil hochwüchsige Fettwiese ausgebildet. Im nördlichen und östlichen Plangebiet liegt ein lockerer Baum- und Gehölzbestand aus vornehmlich heimischen Arten (Eiche, Esche, Bergahorn, Silberweide, Kirsche, Kornelkirsche etc.). Weitere Gehölzbestände befinden sich am südlichen Gebietsrand (landschaftsbildprägende Pappelbaumreihe und Feldgehölz aus Feldahorn, Zwetschge, Hasel, Schlehe, Wildrose, Kirsche). Auf dem gesamten Gelände stehen vereinzelt Obstbäume (Kirsche, Walnuss, Esskastanie).

Die Erschließung erfolgt aus Richtung Zuffenhausen über die Hirschsprungallee und über den bestehenden befahrbaren Weg (Flurstück

4123/5), der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1997/012 planungsrechtlich gesichert ist.

## **2. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen**

### Regionalplan 2010

Der aktuelle Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (rechtsverbindlich seit 12. November 2010) stellt das Plangebiet als sonstige Fläche im Vorranggebiet (VRG) Regionaler Grünzug dar. Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug Nr. 27. Grünzüge dienen u.a. der Sicherung des übergreifenden Freiraumzusammenhangs, zum Schutz der Freiraumfunktionen und zum Ausgleich von Belastungen zusammenhängender Freiräume sowie der Gliederung der Siedlungsentwicklung.

Regionale Grünzüge dürfen laut Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden. Genehmigte Sport- und Freizeiteinrichtungen haben im Einzelfall Bestandsschutz.

Die Kinder- und Jugendfarm befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu weiteren Freizeiteinrichtungen sowie einer Kleingartensiedlung. Somit ist der Bereich städtebaulich vorgeprägt.

Die Planung ist mit dem Regionalplan vereinbar, da die geplante bauliche Erweiterung im Rahmen der bisherigen Ausprägung der baulichen Anlagen stattfindet.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Art der Nutzung (Kinder- und Jugendfarm), die dort zukünftig vorgesehen ist, sowie der Tatsache, dass bereits der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Stuttgart das Plangebiet als Standort für die Jugendfarm ausgewiesen haben, steht der Bebauungsplan den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

Die mit dem Bebauungsplan Zu 261 vorgesehenen Maßnahmen im Sinne der Grünordnung tragen des Weiteren zur Vernetzung der im Plangebiet und seiner Umgebung vorliegenden Freiraumstrukturen bei. Nordöstlich und östlich grenzen ein Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (Vorbehaltsgebiet, VBG) und ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet, VBG) an.

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) Stuttgart stellt für das Plangebiet Grünfläche (Bestand) mit Zweckbestimmung Jugendfarm/Aktivspielplatz dar. Der Bebauungsplan Zu 261 konkretisiert durch die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendfarm die Ziele des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan Zu 261 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Stuttgart stellt das Plangebiet als „Jugendfarm“ im Bestand dar. Die Vorgaben des Landschaftsplans sind mit der vorliegenden Planung vereinbar.

### Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Schlotwiese Zuffenhausen 207 (1997/012)“, in Kraft getreten am 30. Mai 1997. Dieser setzt für die Art der baulichen Nutzung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendspielplatz“ fest. Für das Maß der baulichen Nutzung sind keine Festsetzungen enthalten.

### **Andere Planungen**

#### Lärminderungsplan Stuttgart-Zuffenhausen 2003

Mit der Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) 1990 wurde die Lärminderungsplanung eingeführt. Dadurch wurde ein rechtliches Instrumentarium geschaffen, die Lärmbelastung durch verschiedene Lärmquellen in ihrer Gesamtwirkung zu erfassen und koordiniert dagegen vorgehen zu können. Auf dieser Rechtsgrundlage wurden ab 1996 für verschiedene Stadtbezirke Stuttgarts Lärminderungspläne aufgestellt (Zuffenhausen wurde 2003 fertiggestellt). Aufgrund der EU Umgebungslärmrichtlinie wurde der § 47a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Jahr 2005 durch die §§ 47a - 47f (BImSchG) ersetzt und ergänzt. Seitdem ist die Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet, alle fünf Jahre Lärmkarten und einen Lärmaktionsplan für das ganze Stadtgebiet zu erstellen. Die Landeshauptstadt Stuttgart stellt deshalb keine Lärminderungspläne für einzelne Stadtbezirke mehr auf. Die bisherigen Lärminderungspläne sind integraler Bestandteil des Lärmaktionsplans Stuttgart. Der Lärminderungsplan trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

#### Lärmaktionsplan Stuttgart

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2009 durch den Lärmaktionsplan 1. Fortschreibung 2015 wurde im Gemeinderat am 14. April 2016 (GRDRs 1336/2015) zur Kenntnis genommen. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet sind darin nicht enthalten. Generell gilt im Sinne des Lärmaktionsplans, dass sich die Lärmsituation für die Betroffenen im nahen und auch weiteren Umfeld durch eine geänderte Planung oder Nutzung eher verbessern, mindestens aber nicht verschlechtern soll.

#### Luftreinhalteplan für den Regierungsbezirk Stuttgart - Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Union mit der Luftqualitätsrichtlinie in der Fassung 2008/50/EG für mehrere Luftschadstoffe Grenz- bzw. Zielwerte festgelegt. In Deutschland ist die Richtlinie im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und insbesondere in der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) „Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen“ umgesetzt worden. Gemäß § 47 BImSchG ist ein Luftreinhalteplan aufzustellen, wenn der Immissionsgrenzwert für einen Schadstoff in der Luft zuzüglich einer dafür geltenden Toleranzmarge überschritten wird. Der Luftreinhalteplan soll durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Luftqualität dauerhaft so verbessert wird, dass die Grenzwerte eingehalten werden können bzw. der Zeitraum der Überschreitung verringert wird. Für das Plangebiet sind keine konkreten Maßnahmen im Luftreinhalteplan für den Regierungsbezirk Stuttgart - Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart vorgesehen.

Die im Rahmen der Gemeinderatsdrucksachen GRDRs 1421/2003 beschlossenen und mit der GRDRs 724/2012 bestätigten Zielwerte für die Luftqualität (u.a. Zielwert von 20 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> sowie 20 µg/m<sup>3</sup> für PM<sub>10</sub>) in Stuttgart sind für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht von Relevanz. Die Planung führt zu keinen relevanten Immissionen bzw. Schadstoffeinträgen im Plangebiet sowie seiner Umgebung.

Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde-Lemberg“ nach § 26 BNatSchG (Nr. 1.11.037, Verordnung der Landeshauptstadt Stuttgart als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet "Reisachmulde-Lemberg" auf den Gemarkungen Weilimdorf, Feuerbach und Zuffenhausen vom 25. Juli 1995)

Schutzzweck entsprechend § 3 der genannten Verordnung ist u.a. die Sicherung des gesamten Landschaftsraumes als Erholungsgebiet von örtlicher und überörtlicher Bedeutung, insbesondere des "Zuffenhausener Stadtparks" und der sich westlich anschließenden Waldflächen als Naherholungsraum für den durch Verkehr und Luftverschmutzung hochbelasteten Stadtteil "Zuffenhausen". Auswirkungen auf den Schutzzweck der genannten Verordnung sind u.a. aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des genannten Landschaftsschutzgebietes mit Vollzug des Bebauungsplanes Zu 261 nicht zu befürchten.

#### Waldabstand

Entsprechend § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

Der angrenzende Wald ist vor Feuer zu schützen. Im Weiteren sind alle Handlungen zu unterlassen, die den Wald und die darin lebenden Organismen negativ beeinträchtigen oder schädigen. Die Ausführungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG) sind zu beachten. Durch den angrenzenden Wald kann es zu Gefährdungen wie zum Beispiel durch Waldbrand, Baumwurf oder Schadorganismen kommen.

#### Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, sind alle nicht untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Im Vorfeld von jeglichen Bauverfahren wird empfohlen, eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

### **3. Anlass und Erforderlichkeit für die Planaufstellung**

Der aktuell gültige Bebauungsplan „Schlotwiese Zuffenhausen 207 (1997/012)“ sieht für den Bereich der Kinder- und Jugendfarm keine Bebauung vor, sondern lediglich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendspielplatz“. Die vorhandenen baulichen Anlagen der Jugendfarm Schlotwiese wurden zum Teil widerruflich genehmigt. Die Kinder- und Jugendfarm plant, ihr bestehendes Farmhaus durch einen Neubau zu ersetzen. Für diese notwendige aktuelle

Baumaßnahme sowie zur langfristigen Sicherung des Standortes als Kinder- und Jugendfarm muss der Bebauungsplan geändert werden. Der Neubau ist erforderlich, da das bestehende Farmhaus marode ist und Auflagen im Sanitärbereich nicht erfüllt werden können. Die Kinder- und Jugendfarm stellt eine wichtige pädagogische Einrichtung für Kinder der umliegenden Stadtbezirke dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat darüber hinaus zum Ziel, die Kinder- und Jugendfarm in nachhaltiger Weise, unter Berücksichtigung der umliegenden Schutzgebietskulisse (u.a. Landschaftsschutzgebiet Reisachmulde-Lemberg) zu entwickeln und zur langfristigen Sicherung des Standortes entsprechend den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan sowie Landschaftsplan) beizutragen. Festgesetzt wird im östlichen Geltungsbereich eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Außenfläche Kinder- und Jugendfarm“ sowie im westlichen Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfarm“.

Ein weiteres Ziel ist es, die vorhandenen Vegetationsbestände (u. a. vereinzelter Baumbestand sowie Baumreihe) sowie grünordnerische Maßnahmen langfristig zu sichern.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standorts und dessen zukunftsfähiger Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261)“ erforderlich.

#### **4. Planinhalt**

##### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung bzw. Optimierung der bestehenden Kinder- und Jugendfarm Zuffenhausen. Die Kinder- und Jugendfarm möchte das zu klein gewordene und stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude abreißen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzen. Das neue Gebäude soll dabei auch Barrierefreiheit bieten können. Um den speziellen Ansprüchen der räumlichen Umgebung (Schutzgebiete, Waldbestand, Naherholungsgebiet etc.) sowie des Landschaftsbildes in der Planung Rechnung zu tragen, ist eine Differenzierung bezüglich der zukünftigen Gebietsart vorgesehen. Die waldnahen Bereiche werden dabei als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenfläche Kinder- und Jugendfarm festgesetzt. Im Westen schließt sich eine Gemeinbedarfsfläche Kinder- und Jugendfarm an, um die Zulässigkeit der typischen Gebäude und Nebeneinrichtungen wie Werkstätten, Stallungen, Spielelemente etc. zu regeln. Für geplante Bauvorhaben sind auf dem Grundstück Stellplätze für Pkw und Fahrräder nachzuweisen.

Um den geplanten Neubau zu ermöglichen, muss ein neuer Bebauungsplan erstellt werden. Im aufzustellenden Bebauungsplan sollen als Art und Maß der baulichen Nutzung eine Kinder- und Jugendfarm mit Zweckbauten und Außenanlagen sowie eine überbaubare Fläche und eine maximale Höhe der geplanten baulichen Anlagen festgesetzt werden. Die vorhandenen Vegetationsbestände werden dabei überwiegend gesichert. Als Ausgleich für

eventuell entfallende Vegetationsbestände bzw. zur Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt durch die dauerhafte Integration von baulichen Anlagen gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Ausgangslage werden Begrünungsmaßnahmen, sowohl an Gebäuden wie auch auf dem Gelände, festgesetzt.

Entsprechend § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern etc. mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Mit der Bebauungsplanung ist ein ausreichender Abstand zwischen Gebäuden und Wald gewährleistet. Das Baufenster wurde diesbezüglich entsprechend im Planteil definiert. Innerhalb der Waldabstandsfläche wird eine private Grünfläche festgesetzt, darin sind nur Nebenanlagen und diese nur ausnahmsweise zulässig. Wenn dort Nebenanlagen ausnahmsweise beantragt werden, ist vom Bauherrn auf Anforderung gegenüber dem angrenzenden Waldeigentümer, der Landeshauptstadt Stuttgart, eine Haftungsverzichtserklärung zu unterzeichnen. Zudem ist vom Bauherrn gegenüber der Baurechtsbehörde gegebenenfalls auf Anforderung ein Standsicherheitsnachweis zum Schutz vor Gehölzbruch zu erbringen. Im Weiteren sind gegebenenfalls auf Anforderung die Kosten der Bewirtschaftung erschwernis, die aufgrund der Unterschreitung des Waldabstandes entstehen, durch einen Einmalbetrag auszugleichen.

#### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Hirschsprungallee sowie einen bestehenden und planungsrechtlich gesicherten befahrbaren Weg (Bebauungsplan „Schlotwiese Zuffenhausen (1997/012)“) außerhalb des Plangebietes.

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz ist damit gesichert.

#### Grünordnung

Wichtiger Bestandteil des Plankonzepts sind darüber hinaus grünordnerische Belange. Mit der Festsetzung von Pflanzverpflichtungen und Pflanzbindungen wird neben einer Dachbegrünung u. a. auch der charakteristische Baumbestand im südlichen (Pappelbaumreihe), nördlichen sowie östlichen Gebietsteil erstmals planungsrechtlich gesichert.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird aufgrund der bestehenden sowie zukünftig geplanten baulichen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf (GB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendfarm und als private Grünfläche (PG) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Außenfläche Kinder- und Jugendfarm festgesetzt.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs sollen wie bisher die baulichen Anlagen der Kinder- und Jugendfarm untergebracht werden. Daher wird die Baufläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendfarm festgesetzt (GB). Dies umfasst das Hauptgebäude inklusive



Aufenthaltsräumen zur Betreuung und Unterbringung von überwiegend Kindern sowie von Jugendlichen. Ebenfalls zulässig sind mitzugehörige separate der Kinder- und Jugendfarm dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Carports.

Der zum größten Teil im Waldabstand liegende östliche und nördliche Bereich des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenfläche für die Kinder- und Jugendfarm festgesetzt. Entsprechend dem Bestand sind Nebenanlagen für Sport, Spiel und Erholung sowie Tierhaltung und ein Reitplatz ausnahmsweise in einem definierten Umfang zulässig. Die private Grünfläche ist mit ihrem Charakter als Grünfläche mit überwiegend Rasen, Büschen, Sträucher, Bäumen und Wegen zu erhalten. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen dürfen dabei keine übergeordnete Funktion übernehmen.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Gemeinbedarfsfläche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die gewählten städtebaulichen Kennziffern gewährleisten eine dem Standort und seiner Umgebung zwischen Wald und Landschaftsschutzgebiet sowie Naherholungsgebiet angemessene Bebauung.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 wurde entsprechend einer typischen Bebauung für eine Kinder- und Jugendfarm mit den erforderlichen Einrichtungen wie Aufenthaltsräumen und den mitzugehörigen Nebenanlagen festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden (GRZ einschließlich der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 0,525).

Um den grünen Charakter der privaten Grünfläche zu sichern, wird eine Bebauung nur in sehr eingeschränkter Weise und nur für Nebenanlagen zugelassen. Die Bebauung wird über eine maximal überbaubare Grundfläche geregelt. Innerhalb der Fläche sind ausnahmsweise baulich offen gehaltene Nebenanlagen für Sport, Spiel und Erholung sowie Tierhaltung bis zu einer Gesamtgröße von max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Gebäude sind nicht zulässig. Für den bereits vorhandenen Reitplatz ist zukünftig eine Größe von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Größenordnung orientiert sich am Bestand und ermöglicht eine zweckensprechende Nutzung.

##### Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und Zahl der Vollgeschosse

Die städtebaulich wünschenswerte Einbindung der Bebauung in die Umgebung wird durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (HbA) erreicht. Das Einfügen in die Gegebenheiten des Plangebiets und die umgebenden Waldflächen, die Flächen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und den Erholungs- bzw. Freizeitbereich wird damit sichergestellt.

Die Festsetzung der HbA von 292,50 m über NN orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ermöglicht ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss, um eine Verträglichkeit mit der

Umgebung sicherzustellen. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass der bisherige landschaftsverträgliche Charakter der Kinder- und Jugendfarm beibehalten wird. Die festgesetzte HbA ermöglicht eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m (gemessen vom höchsten Punkt der überbaubaren Grundstücksfläche).

Die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen im Bereich der privaten Grünfläche dürfen dabei die Höhe der Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche nicht überschreiten.

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen bis 1,50 m sind für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

#### Überbaubare Fläche / Baufenster

Die überbaubare Fläche wird über die Baugrenzen definiert. Die möglichen Gebäudekörper einer Kinder- und Jugendfarm können innerhalb der vorgesehenen Baugrenze umgesetzt werden. Das Baufenster wurde dabei maßgeblich entsprechend den Bestimmungen des § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg definiert, um den Belangen für gesunde und sichere Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen für Land- und Forstwirtschaft Rechnung zu tragen. Entsprechend § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern etc. mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Das Baufenster wurde diesbezüglich außerhalb der Waldabstandsflächen entsprechend im Planteil zeichnerisch definiert.

#### **4.4 Bauweise**

Die Bestandsbebauung setzt sich aus kleineren freistehenden Einzelbaukörper zusammen. Daraus abgeleitet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht eine lockere, der Umgebung angepasste Bebauung und bietet Möglichkeiten für die geplanten Baumaßnahmen.

#### **4.5 Erschließung / ruhender Verkehr / mit Rechten zu belastende Flächen**

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Weg (Flurstück 4123/5), der im rechtskräftigen Bebauungsplan 1997/012 mit einer Breite von ca. 4,50 m planungsrechtlich gesichert ist (momentane Ausbaubreite ca. 2,5 bis 3,0 m). Daher ist bereits heute der aus brandschutzrechtlichen und abfallwirtschaftlichen Gründen notwendige Ausbau als Erschließungsstraße auf eine Breite von 3,50 m planungsrechtlich möglich. Das Tiefbauamt beabsichtigt, den Ausbau in absehbarer Zeit zu verwirklichen.

Auf dem Grundstück der Kinder- und Jugendfarm ist im Bereich der Einfahrt eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen. Die bisher vorhandene Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße (Flurstück 4123/5) reicht nicht aus, um dort ein Müllfahrzeug wenden zu lassen. Daher wurde eine Fläche mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (mit fr gekennzeichnete Fläche) als Wendefläche festgesetzt.

Mögliche Ein-/Ausfahrten sind nur im Bereich der mit Ef + Af gekennzeichneten bereits bestehenden Zufahrt zur Kinder- und Jugendfarm

gestattet sowie in dem östlich an diese Zufahrt anschließenden Bereich. Dies bedeutet, dass außerhalb des gekennzeichneten Bereichs keine Ein-/Ausfahrten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine Einfahrt zwischen den zu erhaltenden Baumreihen und entlang des Landschaftsschutzgebietes verhindert werden, um diesen Grünbelang zu schützen.

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig. Innerhalb des Baufensters besteht ausreichend Platz für Parkmöglichkeiten, so dass das Parken entlang der schmalen Erschließungsstraße sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes verhindert wird.

Das Plangebiet ist nicht optimal an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Lediglich die Haltestelle Schlotwiese wird von der Buslinie 99 (Neuwirtshaus - Bahnhofsvorplatz Zuffenhausen) angefahren. Von der Haltestelle sind es noch ca. 10 Minuten (ca. 700 m) Fußweg bis zum Gelände der Kinder- und Jugendfarm Zuffenhausen. Über das umliegende Geh- und Radwegenetz ist das Plangebiet jedoch sehr gut erschlossen.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet besitzt ausreichend Ver- und Entsorgungsanlagen, so dass die Versorgung der Gebäude ohne zusätzliche Maßnahmen gesichert ist. Die Versorgung mit Gas und Wasser erfolgt über die bestehenden privaten Leitungen, diese reichen für eine Versorgung des Plangebietes aus. Der bestehende Abwasseranschluss kann ebenfalls weiter genutzt werden. Die Kanäle sind zur Ableitung des Schmutzwassers und des verunreinigten Oberflächenwassers ausreichend dimensioniert. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle zum Hauptsammler Feuerbach geleitet. Von dort fließt das Mischwasser weiter zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart sieht vor, dass auf dem Grundstück satzungsgemäße Abfall- und Wertstoffbehälterstandplätze eingerichtet werden müssen. Im Bereich der festgesetzten fr-Fläche ist der reibungslose Ablauf für die Müllabholung zu gewährleisten. Ein Tor oder Ähnliches muss hier baulich umgesetzt werden, um die Sicherheit der Kinder bei der Leerung der Abfallbehälter zu gewährleisten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Im Bebauungsplan kann allerdings nicht sichergestellt werden, dass das Tor tatsächlich errichtet wird. Dies muss auf Baugenehmigungsebene geregelt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **4.6 Grünordnerische Maßnahmen**

Im Bebauungsplan werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Neben den ökologischen Aspekten (siehe hierzu auch den Umweltbericht im Abschnitt II der Begründung) haben die Maßnahmen eine wichtige landschaftsgestalterische Funktion. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Festsetzungen:

### Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze (Pkw, Fahrrad) sowie Zuwegungen, Platz- und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und so dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können bei Behindertenstellplätzen zugelassen werden. Durch die Ausführung von Oberflächenbefestigungen mit versickerungsfähigen Belägen können Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden vermindert werden, da der Oberflächenabfluss reduziert wird bzw. die Niederschlagswasserretention zumindest für einen gewissen Anteil erhalten bleibt.

### Niederschlagsmanagement

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll dezentral vor Ort im Plangebiet erfolgen. Damit soll ein Beitrag zu einer Entlastung des Entwässerungs- und Kanalsystems, zur Vermeidung von Hochwassergefahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB und zur Schonung des Wasserhaushalts geleistet werden. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu bewirtschaften ist.

Die Bewirtschaftung kann dabei beispielsweise über die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den Flächen, flächenhafte Versickerung sowie durch die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, erfolgen. Hierfür ist beispielsweise die Verwendung von Retentionsanlagen (z. B. eine Zisterne zur Sammlung von Niederschlagswasser für Brauchwasser und für die Gartenbewässerung) möglich. Eine Versickerung über Versickerungsanlagen (z. B. ein Mulden-Rigolen-System) könnte im Einzelfall in Bereichen, in denen keine Untergrundbelastungen vorliegen, geprüft werden. Darüber hinaus tragen die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (z. B. extensive Begrünung von Dachflächen, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Ausweitung der Flächen mit Pflanzverpflichtung) zu einer Retention von Niederschlagswasser bzw. einer oberflächennahen Versickerung unmittelbar und dezentral im Plangebiet bei.

### Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume

Die entlang der Erschließungsstraße verlaufende Baumreihe (Pappeln) und die Bäume auf der Privaten Grünfläche bilden einen für den Landschaftsraum prägenden Baumbestand. Die bestehenden Gehölz- und Baumbestände im Plangebiet und seiner Umgebung dienen des Weiteren als Habitate für Totholz bewohnende Käferarten. Bei der Potenzialerschließung für Totholz bewohnende Käfer im Jahr 2017 wurden im Plangebiet und dessen näherer Umgebung insgesamt fünf für Totholzkäferarten relevante Bereiche abgegrenzt.

In keinem der fünf betrachteten Bereiche innerhalb und außerhalb des Plangebietes kann ein Vorkommen des Eremiten (*Osmoderma eremita*, Juchtenkäfer – Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie) vollständig ausgeschlossen werden (in der Pappelbaumreihe, die mit dem Bebauungsplan Zu 261 gesichert wird, sind Astbohrlöcher sichtbar).

Deshalb sind die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bestandsbäume (20 Stück) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind heimische standortgerechte, großkronige

Laubbäume (Stammumfang von 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen. Evtl. artenschutzfachliche sowie –rechtliche Belange sind zu beachten.

#### Pflanzstreifen (pv<sub>1</sub>)

Die in der Planzeichnung mit pv<sub>1</sub> gekennzeichnete Fläche ist als kräuter- und blütenreiche Grünfläche zu entwickeln. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mind. 60 % betragen. Die gestalterische Wirkung der Bepflanzung mit Bäumen, Gehölzen und Sträuchern trägt zur Aufwertung des Plangebiets und zu dessen Einbindung in den umgebenden Naturraum bei. Der Pflanzstreifen kann verschiedenen Arten von Flora und Fauna als Habitatfläche dienen.

#### Dachbegrünung

Zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Flora/Fauna und zur Retention sowie zur Verdunstung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan eine Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Neigung festgesetzt. Diese sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise vermieden werden. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Dachflächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Im Hinblick auf die jeweiligen positiven Effekte auf die Umwelt ist eine Kombination aus Dachbegrünung und Solaranlagen grundsätzlich zu begrüßen. Sind auf den Dachflächen nicht aufgeständerte Solaranlagen geplant, können dafür bis zu 40 % der Dachfläche verwendet werden, ohne dass diese Dachfläche zu begrünen ist. Bei aufgeständerten Solaranlagen gilt die Reduzierung der Fläche durch die Dachbegrünung nicht; bei diesen Anlagen ist eine Begrünung unterhalb der Anlage flächig herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei der technischen Herstellung von aufgeständerten Solaranlagen ist dabei zu berücksichtigen, dass der Mindestabstand von 30 cm zwischen der Substratschicht und der Unterkante der Paneele eingehalten werden muss, um eine ausreichende Belichtung und Bewässerung zu sichern.

Um auf den Dachflächen u.a. erforderliche technische Aufbauten zu ermöglichen, kann auf einer anteiligen Dachfläche von bis zu 20 % auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Dabei werden Flächen für Attiken und Abstandsstreifen auf den Flächenanteil von 20 % angerechnet.

#### Fassadenbegrünung

Öffnungslose Fassaden ab einer Ansichtsfläche von 30 m<sup>2</sup> sind mit heimischen Schling- und Rankpflanzen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Dadurch kann die Begrünung im Sinne des Stadt- und Landschaftsbildes zu einer ansprechenden Einfügung in die Umgebung beitragen.

Hierdurch wird ein Beitrag zu einer Verbesserung des Stadtklimas (u. a. Kühlwirkung durch Verdunstung sowie durch Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk), einer Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet und der Schaffung ergänzender Habitate für Flora und Fauna geleistet.

In Ausnahmefällen kann auf eine Begrünung der Fassaden verzichtet werden, wenn unter Nachweis sicherheitstechnische Belange (z. B. Brandschutz) oder andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

#### RS - Habitate der Rauchschnalbe

Im Rahmen der Brutvogelerfassung im Jahr 2017 wurden in den Stallgebäuden drei Rauchschnalbenpaare (Kategorie 3 – gefährdet nach der Roten Liste Baden-Württemberg) nachgewiesen. Bei der festgestellten Brutvogelart Rauchschnalbe handelt es sich um Höhlen- und Nischenbrüter, deren Brutplatz an oder in den Gebäuden bzw. in Baumhöhlen liegt. Die Rauchschnalbe ist, wie auch andere Gebäude bewohnende Arten, von starken Bestandsrückgängen betroffen. Dies ist u.a. aufgrund der Aufgabe von ländlich geprägter Viehnutzung etc. zurückzuführen. Den bestehenden Rauchschnalbenhabitaten in den Stallungen der Jugendfarm kommt daher eine besondere Bedeutung im Plangebiet zu.

Die vorhandenen Habitate der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) in den Stallanlagen der Kinder- und Jugendfarm sind als Habitate besonders geschützter, nach Roter Liste der Brutvogelarten Baden-Württemberg gefährdeter Arten, dauerhaft zu sichern. Beschädigungen oder Zerstörungen der Habitate im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zulässig. Können aufgrund von notwendigen Sanierungsmaßnahmen, Bauarbeiten etc. die vorhandenen Rauchschnalbenhabitate beeinträchtigt werden, sind vor Beginn der Arbeiten die betroffenen Habitate durch geeignete Vogelnistkästen nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde in ausreichender Menge für die Rauchschnalbe in den Stallanlagen der Kinder- und Jugendfarm zu kompensieren. Die Nistkästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,00 m Höhe mit freier Anflugmöglichkeit in den bestehenden Stallgebäuden anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust an geeigneten Standorten zu ersetzen. Die Nistkästen sind als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen muss vor Beginn der Bauarbeiten sichergestellt sein.

### Außenbeleuchtung

Aus Gründen der unmittelbaren Nähe zu dem anschließenden Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde-Lemberg“ sowie dem festgestellten Artenvorkommen im Plangebiet und in seiner Umgebung sind für die Außenbeleuchtung in der GB-Fläche nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Die Lichtemissionen sind im Blau- und UV-Bereich weitestgehend auszuschalten (<450nm). Es sind warmweiße LED mit einer Farbtemperatur von max. 3000 K (empfohlen 2200 K) zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und keine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Reisachmulde-Lemberg“ entsteht. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Die Betriebsdauer der Beleuchtung ist durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden sowie Strahlung gen Himmel sind nicht zulässig. In der privaten Grünfläche ist die Verwendung von Außenbeleuchtung unzulässig.

### Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenfläche für die Kinder- und Jugendfarm ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 0,20 – 0,25 m gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Die private Grünfläche muss ihren Charakter als Grünfläche mit überwiegend Rasen, Büsche, Sträucher und Wege erhalten. Innerhalb der Fläche sind ausnahmsweise Nebenanlagen für Sport, Spiel und Erholung sowie Tierhaltung bis zu einer Gesamtgröße von max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Gebäude sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein Reitplatz bis zu einer Größe von max. 800 m<sup>2</sup>.

Die private Grünfläche liegt teilweise im Waldabstand. Diese soll wie bisher auch als Außenfläche für die Kinder- und Jugendfarm genutzt werden. Als Übergangszone zum angrenzenden Wald wird die private Grünfläche als Freifläche zwischen dem bebauten Bereich zum Wald fungieren sowie zur Einbindung des Plangebiets in seine Umgebung beitragen.

## **4.7 Nebenanlagen**

Innerhalb der privaten Grünfläche sind ausnahmsweise Nebenanlagen für Sport, Spiel und Erholung sowie Tierhaltung bis zu einer Gesamtgröße von max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Andere bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Die mit dem Bebauungsplan Zu 261 zukünftig zulässige Flächeninanspruchnahme resultiert u.a. aus den bereits vorhandenen Anlagen im Bereich der zukünftigen privaten Grünfläche sowie einem gewissen Spielraum für eventuell notwendige weitere bauliche Anlagen im Rahmen des zulässigen Nutzungsspektrums. Ausnahmsweise zulässig ist ein Reitplatz bis zu einer Größe von max. 800 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zur Gesamtgröße der privaten Grünfläche (3963 m<sup>2</sup>) nehmen die zulässigen Nutzungen einen Anteil von max. 23 % ein.

In der GB-Fläche ist eine Kinder- und Jugendfarm mit Gebäuden inklusive Aufenthaltsräumen sowie den mitzugehörigen separaten der Kinder- und

Jugendfarm dienenden Nebenanlagen, Stellplätze und Carports zulässig, außer in den mit fr und pv1 festgesetzten Bereichen. Im Bereich der pv1 Fläche sollen die grünordnerischen Festsetzungen flächendeckend umgesetzt werden. Die zulässige Grundfläche darf gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden (GRZ einschließlich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO definierten Anlagen von 0,525).

#### **4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

##### Fahrrecht

Im Geltungsbereich ist ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die bisher vorhandene Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße (Flurstück 4123/5) reicht nicht aus, um dort ein Müllfahrzeug wenden zu lassen. Um eine entsprechende Wendefläche zu schaffen, wurde die Fläche mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (mit fr gekennzeichnete Fläche) festgesetzt.

##### Leitungsrecht

Im Geltungsbereich ist ein Entwässerungskanal der Stadt Stuttgart vorhanden. Mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes Ir wird der vorhandene unterirdische Kanal inklusive des erforderlichen Sicherheitsabstands gesichert.

#### **4.9 Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB**

Flächen, die innerhalb eines Abstands von 30 m zum Waldrand liegen, werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Begründet wird dies aufgrund der unmittelbar an den Wald angrenzenden Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

#### **5. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung stadt- und baugestalterischer Ziele werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

##### **5.1 Dachgestaltung**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass sämtliche Dächer als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer bis 15° Neigung auszubilden und zu begrünen sind. Damit soll eine ansprechende und naturnahe Gestaltung der Dachlandschaft für eine Neubebauung gesichert werden. Die Begrünung leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Minderung der klimatischen Belastungen durch Versiegelung und Bebauung.

##### **5.2 Einfriedungen**

Die Gestaltung (wie auch die Höhe) von Einfriedungen kann eine ortsbildprägende Wirkung haben. Daher sind im Plangebiet nur offene Zäune zulässig. Durch die festgesetzte Ausführung „offener“ Strukturen, beispielsweise durch Maschendrahtzäune, besteht für Kleintiere die Bewegungsfreiheit, ungehindert vom Landschaftsschutzgebiet in das Plangebiet zu gelangen und anders herum.



### **5.3 Müllbehälterstandplätze**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Müllbehälterstandorte dienen dazu, die Gestaltung des öffentlichen Raumes nicht negativ zu beeinflussen. Daher sind die Müllbehälter durch geeignete Vorkehrungen beispielsweise durch Sichtblenden allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen, dauerhaft zu begrünen oder in geschlossenen Schranksystemen unterzubringen. Um eine Geruchsbildung zu vermeiden, sind die Müllbehälter gegen direkte Sonneinstrahlung zu schützen.

### **5.4 Begrünung der nicht bebauten Flächen**

Die allgemeine Begrünungspflicht der nicht bebauten Flächen liefert einen Beitrag für ein durchgrüntes Umfeld, um das Plangebiet in die naturnahe Umgebung einzubinden. Gleichzeitig kann dies auch zu einer Verbesserung der lokalen klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse beitragen.

### **5.5 Anzahl der Stellplätze / Ausschluss von Garagen**

Die Anzahl der Stellplätze wird auf die baurechtlich notwendigen beschränkt, um die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und die Verkehrsbelastung zu minimieren. Die Zulässigkeit von Garagen wird ausgeschlossen, um aus gestalterischen Gründen die Anzahl von baulich allseitig geschlossenen Gebäuden zu reduzieren und die Einfügung der Kinder- und Jugendfarm in das Landschaftsbild sicher zu stellen. Carports, also seitlich offene überdachte Stellplätze, sind zulässig.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Dessen primäre Aufgabe besteht darin, die auf Grund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und die für das Planvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Anlass für das Bebauungsplanverfahren ist, dass der Standort der Kinder- und Jugendfarm planungsrechtlich gesichert und bauliche Entwicklungen ermöglicht werden sollen.

Die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen vermieden oder vermindert werden. Es verbleiben somit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes unter Beachtung der planungsrechtlichen Ausgangssituation in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter.

Auf den Umweltbericht (Ziffer II) wird an dieser Stelle verwiesen.

### **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

#### **Baubedingt**

Während der Bauzeit kann es zu Lärmemissionen, Erschütterungen und Schadstoffbelastungen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb kommen. Diese können über das eigentliche Plangebiet hinaus beispielsweise auch auf die südlich angrenzende Kleingartenanlage wirken (schutzbedürftige Nutzung). Da es sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen handelt, wird nicht von erheblich nachteiligen Auswirkungen ausgegangen. Zum derzeitigen Planungsstand können jedoch die baubedingten Lärm- und Schadstoffemissionen noch nicht genauer quantifiziert werden. Dies ist erst im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren möglich.

#### **Anlagebedingt**

Sofern in der privaten Grünfläche eine ausnahmsweise zulässige Nebenanlage innerhalb des Waldabstandes errichtet wird, ist diese vor Gehölzbruch zu sichern. Hierfür ist vom Bauherrn auf Anforderung gegenüber der Baurechtsbehörde ein Standsicherheitsnachweis für diese Nebenanlage zu erbringen. Darüber hinaus ist eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem angrenzenden Waldeigentümer der Landeshauptstadt Stuttgart zu unterzeichnen. Durch die genannten Sicherungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

#### **Betriebsbedingt**

Geruch: Betriebsbedingt entstehen weiterhin durch die Nutzung als Kinder- und Jugendfarm Geruchsbelastungen durch Tierhaltung. Auf der Kinder- und Jugendfarm sind Pferde, Ziegen, Schafe, Schweine, Hasen, Katzen und Hühner untergebracht. Dadurch entstehen Geruchsbelastungen im Plangebiet und im näheren Umfeld. Als schutzwürdige Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist die Kleingartenanlage zu berücksichtigen. Es liegt eine geringfügige und nur zeitweise wahrnehmbare (abhängig u.a. von der Windrichtung) Belastung mit Gerüchen durch die Tierhaltung (einschließlich einhergehende Exkrememente) im Plangebiet und seiner Umgebung vor.

Auf die Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 Abs. 1 Nr.1 und 2 BImSchG wird hingewiesen. Zur Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vorliegen, sollen die in Nummer 4 festgelegten Grundsätze der TA Luft herangezogen werden. Allerdings ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass von der geplanten Nutzung keine schädlichen Luftverunreinigungen ausgehen.

Da der Tierbestand aufgrund der zukünftig möglichen Flächeninanspruchnahme sowie auch der vorgesehenen Art der Nutzung durch den Bebauungsplan Zu 261 nicht in größerem Maßstab zulässig sein (kleinteiliges Plangebiet mit begrenzter zulässiger Flächeninanspruchnahme) und daher nicht von einer deutlich häufigeren oder stärkeren Nutzung ausgegangen wird, werden gegenüber dem Basisszenario, aber auch dem Prognose-Nullfall keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Umfeld

angenommen. Der Bebauungsplan Zu 261 ermöglicht eine Tierhaltung mit entsprechenden Stallungen, was bisher im Rahmen des alten Planrechts (1997/012) nicht möglich gewesen wäre.

Dies kann zu Gerüchen führen, die jedoch u.a. aufgrund der Hauptwindrichtung in nordöstliche Richtungen sowie der eher geringeren Anzahl verschiedener Tiere zu keiner erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führen wird.

**Lärm:** Die Kinder- und Jugendfarm ist eine pädagogische Einrichtung für Kinder. Im Regelfall sind nach § 22 Abs. 1a BImSchG Geräuscheinwirkungen durch Kinder, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, keine schädlichen Umweltauswirkungen, sondern werden als sozialadäquat eingestuft. Technische Geräusche wie bspw. Anlieferungen oder der Umgang mit Werkzeugen und Maschinen sind aufgrund der Abstände zu den relevanten Immissionsorten unbedenklich, würden aber grundsätzlich nach der TA Lärm bzw. Freizeitlärmrichtlinie beurteilt werden.

**Verkehr:** Ein erhöhtes nachteiliges Verkehrsaufkommen mit einhergehender Lärm- und Schadstoffbelastung wird nicht angenommen. Über das umliegende Geh- und Radwegenetz ist das Plangebiet sowie das umliegende Naherholungsgebiet sehr gut erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die überwiegende Anzahl von Kindern und Jugendlichen die Einrichtung mit dem Fahrrad oder zu Fuß aufsuchen. Darüber hinaus dürfen nur die baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze hergestellt werden.

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität**

### **Pflanzen**

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Ausgangslage aufgrund der zukünftig zulässigen Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung Auswirkungen auf Pflanzen und Biotopstrukturen. Es handelt sich dabei jedoch nicht um erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen, da wertgebende Gehölzstrukturen nicht betroffen sind und einzelne wertgebende Strukturen entsprechend dem Bebauungsplan 1997/012 bisher nicht planungsrechtlich gesichert waren. Durch grünordnerische Maßnahmen zu Einbindung des Plangebietes in seine Umgebung, durch Sicherung des bestehenden Baumbestandes, der Integration einer Dachbegrünung, der Ansaat von Blühflächen etc. kann von keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation ausgegangen werden.

### **Baubedingt**

Die zu erhaltenden Bäume sowie Vegetationsbestände (Baumreihe entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie zahlreiche Einzelbäume) sind während Baumaßnahmen besonders zu schützen (entsprechend DIN 18920). Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind (insb. § 39 BNatSchG sowie § 44 BNatSchG) zu beachten. Baubedingt wird auch nicht von einer Beeinträchtigung von Pflanzen und Biotopstrukturen ausgegangen, die über das Plangebiet hinausgeht.

### Anlagebedingt

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Bebauung künftig auf 1.087 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,35) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Zusätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten entsprechend den Bestimmungen von § 19 Abs. 4 BauNVO auf 544 m<sup>2</sup> zulässig. Zur Einhaltung des Waldabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg wurde das Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes geplant. Die private Grünfläche liegt teilweise im Waldabstand und soll als Außenfläche für die Kinder- und Jugendfarm genutzt werden.

Aufgrund der Lage des Baufensters im westlichen Bereich des Plangebietes liegen kleinere Gehölzstrukturen im nordwestlichen Teil des Baufensters zukünftig innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche, die nicht planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Bei einer Neubebauung des Plangebietes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Zu 261 gehen daher gegebenenfalls kleinflächig vorhandene Grünstrukturen und einzelne Bäume im Bereich des Baugrundstückes verloren, die jedoch bisher nicht planungsrechtlich gesichert waren. Mit Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben (maximal zulässige Überbauung und Versiegelung, Pflanzverpflichtungen, private Grünfläche) können die mit dem Bebauungsplan Zu 261 verbundenen Auswirkungen der zulässigen Flächenversiegelung und Bebauung durch Maßnahmen im Sinne der Grünordnung (Erhalt des vorhandenen wertvollen Baumbestandes, Dachbegrünung, Anlage von Blühstreifen etc.) verringert werden. Generell sind die nicht bebauten Flächen zu begrünen.

Der Bereich ist nach derzeitigem Planungsrecht (Bebauungsplan 1997/012) als private Grünfläche, Kinder- und Jugendspielplatz, sowie dem Pflanzzwang pz10/pb (Begrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern mit Ausnahme der zulässigen Nutzungen) festgesetzt. Das derzeitige Planrecht sieht keinen Individuenschutz der einzelnen Vegetationsbestände vor, sondern lediglich der Gesamtcharakter einer privaten Grünfläche ist zu wahren.

Der Bereich der privaten Grünfläche des Bebauungsplanes Zu 261 ist mit Umsetzung dieses Bebauungsplanes zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Ausnahmsweise sind zukünftig typische Nebeneinrichtungen für Tierhaltung, Sport, Spiel und Erholung auf max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie ein Reitplatz auf 800 m<sup>2</sup> zulässig. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei die bereits bestehenden, teils widerruflich genehmigten Anlagen und sollen dabei deren langfristige Sicherung ermöglichen. Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde-Lemberg“ sind heimische Arten zur Begrünung zu verwenden.

Die wertgebende Pappelbaumreihe im südlichen Geltungsbereich (Bereich der Gemeinbedarfsfläche) und die Einzelbäume (Eschen, Eichen, Pappeln etc.) im nördlichen und östlichen Plangebiet werden durch Pflanzbindung für Einzelbäume geschützt (insgesamt 20 Einzelbäume, davon 7 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie 13 im Bereich der privaten Grünfläche). Am südlichen Rand des Plangebiets ist die Entwicklung einer kräuter- und blütenreichen Grünfläche zwischen den bestehenden Baumstandorten

vorzunehmen (pv1). Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist entsprechend den örtlichen Bauvorschriften mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern/ Gehölzen zu begrünen (s.u.). Die geplante Dachbegrünung trägt ebenfalls zur Aufwertung des Plangebiets hinsichtlich Biotopstrukturen bei.

#### Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen durch Umsetzung der Planung zu erwarten.

#### Tiere

Mit Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den weiteren definierten Flächeninanspruchnahmen durch Bebauung und Versiegelung im Plangebiet können Arten der Fauna betroffen sein.

Hinsichtlich der gehölzbrütenden Vogelarten sind aufgrund der umgebenden Nutzung weit verbreitete, störungstolerante Arten (z.B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Rotkehlchen) zu erwarten.

Im Rahmen der Brutvogelerfassung im Jahr 2017 wurden in den Stallgebäuden drei Rauchschnalbenpaare (Kategorie 3 – gefährdet nach der Roten Liste Baden-Württemberg) als gebäudebrütende Vogelarten nachgewiesen. An den randlichen Gehölzbeständen im Plangebiet wurden des Weiteren zwei Revierzentren des Stars (ungefährdet nach der Roten Liste BW + Kategorie 3 – gefährdet nach der Roten Liste Deutschland) festgestellt. Der an den nördlichen und östlichen Gebietsrand angrenzende Wald sowie die Kleingartenanlage außerhalb des Plangebietes stellen für weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten Nist- und Nahrungshabitate dar (Kleinspecht, Grünspecht, Mittelspecht, Gartenrotschwanz). Alle Arten wurden als Nahrungsgäste im Plangebiet registriert. Das Plangebiet kann im Rahmen des Bebauungsplans Zu 261 auch weiterhin als Nahrungshabitat fungieren.

Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um Gebäude-, Höhlen- und Nischenbrüter, deren Brutplatz an oder in den Gebäuden bzw. Baumhöhlen liegt. Die Rauchschnalbe ist, wie auch andere Gebäude bewohnende Arten, von starken Bestandsrückgängen betroffen. Dies ist u.a. aufgrund der Aufgabe von ländlich geprägter Viehnutzung etc. zurückzuführen. Den bestehenden Rauchschnalbenhabitaten in den Stallungen der Jugendfarm kommt daher eine besondere Bedeutung im Plangebiet zu.

Im Rahmen der im Jahr 2017 durchgeführten Netzfänge und Detektorbegehungen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung insgesamt sieben Fledermausarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich um Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und deshalb nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind. Nach der landesweiten Roten Liste gelten zwei Arten als stark gefährdet (Bechsteinfledermaus, Kleiner Abendsegler) und drei weitere Arten als gefährdet (Braunes Langohr, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus). Die Mückenfledermaus wird in Kategorie G (Gefährdung unbekanntes Ausmaßes) gelistet, beim Großen Abendsegler handelt es sich um eine gefährdete, wandernde Art. Die Tiere wurden dabei teilweise, zur Feststellung der Wochenstubenquartiere,

besondert. Das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung wird von den Arten Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Braunes Langohr sowie die der Bechsteinfledermaus zur Nahrungssuche oder zum Durchzug genutzt. Wochenstubennachweise gibt es keine im Plangebiet. Mit zeitweise besetzten Einzelquartieren (u.a. Potential für Spaltenquartiere an Gebäuden und im Baumbestand) ist bei den Arten Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus sowie Mückenfledermaus zu rechnen.

Das Gebiet hat demnach eine Bedeutung als Jagdgebiet, darüber hinaus kommt den Baum- und Gehölzbeständen mit ihren Baumhöhlen sowie den Bestandsgebäuden gegebenenfalls eine gewisse Bedeutung als Einzelquartiere für Fledermausarten zu.

Bei der Potenzialerschließung für Totholz bewohnende Käfer im Jahr 2017 wurden im Plangebiet und dessen näherer Umgebung insgesamt fünf für Totholzkäferarten relevante Bereiche abgegrenzt, davon befindet sich einer in dem Bereich der Pappelbaumreihe im Plangebiet.

In keinem der fünf betrachteten Bereiche innerhalb und außerhalb des Plangebietes kann ein Vorkommen des Eremiten (*Osmoderma eremita*, Juchtenkäfer – Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie) vollständig ausgeschlossen werden (in den Bäumen der Pappelbaumreihe sind Astbohrlöcher sichtbar). Die Einzelbaumstandorte werden daher mit dem Bebauungsplan Zu 261 zum Erhalt gesichert.

Für weitere Arten / Artengruppen wie Reptilien, Amphibien oder Tagfalter ist ein Vorkommen aufgrund der gegebenen Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie in direkter Umgebung nicht wahrscheinlich bzw. kann ausgeschlossen werden (siehe Umweltbericht weiter Kap. 5.5.3).

Bei Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung sowie ggf. notwendiger Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion verbleibt jedoch eine unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich weiterhin erfüllt bzw. es muss bei Beeinträchtigung u.a. der Habitate der Rauchschnalbe die Erfüllung der ökologischen Funktion vor dem betreffenden Bauvorhaben (unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahme) im räumlichen Zusammenhang sichergestellt werden.

#### Baubedingt

Während der Bauzeit ist mit baubedingten zusätzlichen Emissionen (Schadstoffe, Staub und Schall) durch die Bautätigkeit zu rechnen. Störungen der Tierwelt sind baubedingt durch Erschütterungen sowie Luftschadstoff- und Schallemissionen zu erwarten. Es handelt sich hierbei jedoch um zeitlich begrenzte Einwirkungen. Zum derzeitigen Planungsstand können jedoch die baubedingten Auswirkungen auf die Fauna noch nicht genauer quantifiziert werden. Dies ist erst im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren möglich.

Anlage- und betriebsbedingt wird gegenüber dem Prognose-Nullfall nicht von einer zusätzlichen Störung der Tierwelt durch Freizeitlärm ausgegangen (siehe weiter Umweltbericht Kap. 5.5.3).

## Schutzgut Boden und Fläche

### Boden

Durch Umsetzung der Planung (u.a. Zulässigkeit von baulichen Anlagen in einem festgesetzten Rahmen sowie Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung) ergeben sich nachteilige Auswirkungen auf den Boden. Bei Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung können die nachteiligen Auswirkungen vermieden, verhindert und verringert werden.

### Baubedingt

Geringfügige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen „Filter und Puffer für Schadstoffe und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ können baubedingt durch das Befahren der Flächen mit Baumaschinen und damit einhergehender Bodenverdichtung während der Bauzeit entstehen. Zusätzlich kann es zu Schadstoffimmissionen oder Leckagen an Baumaschinen und -fahrzeugen kommen (z.B. Stäube, Ölaustritte). Aufgrund der vorhandenen Altlast ist das Bodenmaterial im Plangebiet gegebenenfalls als entsorgungsrelevant eingestuft, sodass anfallendes Aushubmaterial Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass die für die Realisierung des Planes erforderlichen Baumaßnahmen zu einem Gefährdungsrisiko werden können. Dies ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend zu klären und für jede Baumaßnahme im Einzelnen zu prüfen. Eine Suche nach Kampfmitteln vor Beginn von Baumaßnahmen wird empfohlen.

### Anlagebedingt

Die zulässige Überbauung im Rahmen des Bebauungsplanes Zu 261 liegt bei 1.087 m<sup>2</sup> im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und bei 900 m<sup>2</sup> im Bereich der privaten Grünfläche. Bei einer Überbauung ist vom vollständigen, dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen auszugehen. Zusätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten auf 544 m<sup>2</sup> im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Im Bereich der teilversiegelten Stellplätze und Wegeflächen kann ein Rückhalt sowie die Versickerung von Oberflächenwasser stattfinden. Im Bereich der nicht bebauten und zu begrünenden Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten. Die vorgesehenen Maßnahmen im Sinne der Grünordnung (Erhalt des Baumbestandes, Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen, Entwicklung einer artenreichen Grünfläche etc.) wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) wird von einer Flächeninanspruchnahme für einen nach bisher geltendem Planungsrecht zulässigen Kinder- und Jugendspielplatz von ca. 3.534 m<sup>2</sup> (50 % des Plangebietes) ausgegangen. Mit dem Bebauungsplan Zu 261 besteht die Möglichkeit einer Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Bebauung von insgesamt ca. 2.531 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,35 sowie zulässige Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Zulässigkeiten im Bereich der privaten Grünfläche). Somit wird bei Durchführung der Planung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation die zulässige Flächeninanspruchnahme geringfügig verringert. Nach bisherigem Planrecht ist jedoch von einer zulässigen Bebauung durch typische Anlagen eines

Kinder- und Jugendspielplatzes, bei der zumindest mit einem teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in Spielplatzbereichen) zu rechnen ist, ausgegangen.

Die Umsetzung von Dachbegrünung mit einem Schichtaufbau von 12 cm sowie einer extensiven Begrünung mit Gräser-, Kräuter- und Sprossmischung vermindert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (u.a. zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers) im Plangebiet.

### **Bodenschutzkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart - BOKS**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich. Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 2 (gering). Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergab praktisch keine Veränderung: der Bestand an Bodenindexpunkten (BX) beträgt 1,42, er verringert sich mit Umsetzung der Planung geringfügig um 0,01 BX auf 1,41 BX.

### **Betriebsbedingt**

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Eine fachgerechte Lagerung und Entsorgung unter anderem von möglichen Tierexkrementen wird vorausgesetzt. Beeinträchtigungen wie Auswaschungen in die belebte Bodenschicht sowie das Grundwasser sind unzulässig.

### **Fläche**

Es wird nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gerechnet. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat sich zum Ziel gesetzt, die erneute Inanspruchnahme bereits städtebaulich genutzter Flächen der Neuinanspruchnahme unbebauter Flächen vorzuziehen. Der vorliegende Bebauungsplan „Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261)“ sieht eine Umstrukturierung im Plangebiet gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangslage vor. Der westliche Bereich des Plangebietes soll als Baugrundstücksfläche (Gemeinbedarfsfläche) für die Kinder- und Jugendfarm dienen, der östliche Teil des Plangebietes soll durch den vorliegenden Bebauungsplan als Grünfläche gesichert werden.

### **Baubedingt**

Baubedingt kommt es zur Flächeninanspruchnahme für Baumaschinen, Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtungsflächen. Die Flächeninanspruchnahme geht jedoch nicht über das Plangebiet hinaus. Für notwendige Baustelleneinrichtungsflächen sowie Zufahrten etc. sind Flächen, die bereits eine Vorbelastung aufweisen (Versiegelung, Teilversiegelung), zu nutzen. Es ist auf den mit dem vorliegenden Bebauungsplan Zu 261 gesicherten Vegetationsbestand Rücksicht zu nehmen (DIN 18 920). Die detaillierten Auswirkungen können auf Ebene der Bebauungsplanung jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden und sind im Rahmen nachgeordneter Verfahren abzuhandeln.

### **Anlagebedingt**

Die zulässige Überbauung bei Durchführung der Planung liegt bei 1.087 m<sup>2</sup> im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und bei 900 m<sup>2</sup> im Bereich der privaten



Grünfläche. Zusätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten auf 544 m<sup>2</sup> entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass entsprechend dem Bebauungsplan 1997/012 insgesamt max. 3.534 m<sup>2</sup> (50% des Plangebietes) teilversiegelt bleiben. Bei Umsetzung der Planung (Bebauungsplan Zu 261) ist eine Versiegelung von insgesamt ca. 2.531 m<sup>2</sup> zulässig. Somit wird bei Durchführung der Planung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht die zulässige Flächeninanspruchnahme geringfügig verringert, jedoch wird eine Zulässigkeit für bauliche Anlagen in einem festgesetzten Rahmen ermöglicht. Nach bisherigem Planrecht ist von einer zulässigen Bebauung durch typische Anlagen eines Kinder- und Jugendspielplatzes (Spielelemente etc.), bei dem zumindest mit einem teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen (ggf. Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in Spielplatzbereichen) zu rechnen ist, auszugehen.

#### Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist nicht zu rechnen.

#### Baubedingt

Bei Eingriffen in den Boden im Rahmen von Baumaßnahmen ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen (Grundwasserstand ca. 282 m ü. NN). Für größere Bauvorhaben werden ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.

#### Anlagebedingt

Aufgrund der zulässigen Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Bebauung bei Vollzug des Bebauungsplanes Zu 261 wird die Versickerungsrate im Plangebiet gegenüber dem Bebauungsplan 1997/012 beeinträchtigt und es kann zu stärkerem Oberflächenabfluss und geringerer Grundwasserneubildungsrate aufgrund der oberflächigen Versiegelungen kommen. Gegenüber der bisher bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan Schlotwiese Zuffenhausen (1997/012)) wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Zu 261 voraussichtlich der Anteil an vollversiegelten Flächen (aufgrund der Zulässigkeit von Gebäuden, Stallungen etc.) zunehmen. Vor dem Hintergrund der geringen natürlichen Durchlässigkeit des Untergrunds sowie der planungsrechtlich definierten zulässigen Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung ist jedoch nur von geringen negativen Auswirkungen auszugehen. Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung kann beispielsweise über die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den Flächen, flächenhafte Versickerung sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, erfolgen. Darüber hinaus kommt den begrünten Dachflächen eine Retentionswirkung zu. Belastetes Oberflächen-

sowie Abwasser ist fachgerecht in die bestehende Kanalisation zu entwässern.

#### Betriebsbedingt

Die Lagerung des anfallenden Mistes ist so vorzusehen, dass von keiner Verschmutzung des Grundwassers (Auswaschungen ins Grundwasser etc.) auszugehen ist.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer (verdolter Schlotwiesen-/Schützenwiesenbach im Plangebiet sowie Entwässerungsgraben außerhalb des Plangebietes) werden nicht erwartet.

#### Schutzgut Klima und Luft

Es entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft. Die grünordnerischen Maßnahmen können sich positiv auf die lokalklimatische Situation auswirken.

#### Baubedingt

Baubedingt können während der Bauzeit vorübergehende Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Staub- und Schadstoffemissionen entstehen. Diese können über das eigentliche Plangebiet hinaus auch auf den Zubringerstraßen durch Baustellenverkehr verursacht werden. Aufgrund der geringen Größe sowie der begrenzten Möglichkeiten zur Bebaubarkeit des Plangebietes ist jedoch nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Zum derzeitigen Planungsstand können die baubedingten Emissionen jedoch noch nicht näher quantifiziert werden. Es ist davon auszugehen, dass es sich jedoch voraussichtlich lediglich um temporäre Beeinträchtigungen, ohne erhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft, handeln wird.

#### Anlagebedingt

Bei Durchführung der Planung ist eine Überbauung und Versiegelung in einem definierten Rahmen zulässig. Gegenüber dem Bebauungsplan 1997/012 (private Grünfläche Kinder- und Jugendspielplatz) besteht zukünftig die Möglichkeit, das Plangebiet in einem definierten Rahmen für bauliche Anlagen und Versiegelung in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der Lage des mit dem Bebauungsplan Zu 261 definierten Baugrundstückes, unter Berücksichtigung des Waldabstandes entsprechend § 4 Abs. 3 der LBO sowie der festgesetzten Flächeninanspruchnahme, kann der vorhandene wertgebende Vegetationsbestand (insbesondere Baumstandorte) jedoch gesichert werden. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 1997/012 sieht keinen Individuenschutz von vorhandenen Grünstrukturen vor. Der Charakter einer privaten Grünfläche ist zu wahren. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation werden daher mit dem Bebauungsplan Zu 261 nicht angenommen, da wertgebende Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich ebenfalls positiv auf die mikro- und lokalklimatische Situation aus. Erhebliche Auswirkungen auf das Freilandklimatop mit Funktion als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammlgebiet werden, unter anderem aufgrund der an die Umgebung angepassten Baugrundstücksgröße mit einer begrenzten Überbaubarkeit, somit nicht erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms werden nicht angenommen.

### Betriebsbedingt

Es liegt eine geringfügige und nur zeitweise wahrnehmbare (abhängig u.a. von der Windrichtung) Belastung mit Gerüchen durch die Tierhaltung im Plangebiet bereits heute vor. Auf die Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 Abs. 1 Nr.1 und 2 BImSchG wird hingewiesen. Zur Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vorliegen, sollen die in Nummer 4 festgelegten Grundsätze der TA Luft herangezogen werden. Allerdings ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass von der geplanten Nutzung keine schädlichen Luftverunreinigungen ausgehen.

Gegenüber dem Bebauungsplan 1997/012, der bisher eine private Grünfläche Kinder- und Jugendspielplatz im Plangebiet vorsieht, stellt die mit dem Bebauungsplan Zu 261 verbundene Möglichkeit zur Haltung von Tieren eine nachteilige Auswirkung auf die südlich des Plangebietes liegende Kleingartenanlage (schutzbedürftige Nutzung) dar. Aufgrund des lediglich geringen Tierbestandes (ca. 20-25 Tiere, davon ein gewisser Anteil an Kleintieren), der mit dem Bebauungsplan Zu 261 beschränkten Nutzungsmöglichkeiten für die Tierhaltung und der Haupt-Windrichtung in nordöstliche Richtungen ist gegenüber dem Prognose-Nullfall nicht von einer erheblich nachteiligen Beeinträchtigung der südlich des Plangebietes liegenden Kleingartenanlage auszugehen. Da eine Erhöhung des Tierbestands aufgrund der zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten beschränkt ist (Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung ist begrenzt), werden gegenüber dem Prognose-Nullfall keine erheblich nachteiligen Auswirkungen des Umfelds durch Geruch angenommen. Unmittelbare klimatische Auswirkungen durch betriebsbedingte, klima-relevante Emissionen sind im vorliegenden Fall nicht relevant. Ein erhöhtes nachteiliges Verkehrsaufkommen wird nicht angenommen.

### **Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft**

Durch Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung.

### **Landschaftsbild**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit können Baustelleneinrichtungsflächen zu vorübergehender zusätzlicher Flächeninanspruchnahme führen und damit optisch auf das Plangebiet und seine Umgebung wirken. Es wird davon ausgegangen, dass diese auf bereits versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets eingerichtet werden können und es sich lediglich um temporäre Beeinträchtigungen handelt.

#### Anlagebedingt

Durch die zulässige Bebauung kommt es zur visuellen Veränderung im Plangebiet. Nach geltendem Planungsrecht sind bisher keine baulichen Anlagen zulässig (nach bestehendem Planrecht Zulässigkeit einer Grünfläche mit einem Kinder- und Jugendspielplatz).

Da die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf ein Vollgeschoss mit maximal 4,5 m beschränkt ist, ist hier jedoch nicht von erheblichen visuellen

Auswirkungen durch die Bebauung auszugehen. Die Dachbegrünung trägt ebenfalls zur Verminderung der Störwirkung der Gebäude bei. Der dauerhafte Erhalt randlicher Gehölzstrukturen (Pappelbaumreihe im südlichen Randbereich) sowie Einzelbäume im Bereich der geplanten Grünfläche binden die Kinder- und Jugendfarm gut in die Umgebung ein. Durch die Festsetzung zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile wird das Plangebiet zusätzlich durchgrünt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Stadtbild zu rechnen.

#### Erholungswert

Mit dem Bebauungsplan Zu 261 wird zukünftig die Zulässigkeit einer Kinder- und Jugendfarm mit zugehörigen typischen Nebenanlagen gegenüber der bisher möglichen Umsetzung eines Kinder- und Jugendspielplatzes (Bebauungsplan 1997/012) planungsrechtlich gesichert. Das Spiel- und Freizeitangebot wird trotz (bisher nicht umgesetzten jedoch planungsrechtlich vorgesehen) Entfall eines Kinder- und Jugendspielplatzes in Zuffenhausen sowie der angrenzenden Stadtbezirke dadurch im Sinne der Erholung gesichert.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter nach dem Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und keine relevanten Sachgüter vorhanden. Es werden daher keine Beeinträchtigungen auf Kultur- und Sachgüter angenommen.

#### **Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die Eingriffsregelung i. S. d. § 1a BauGB (Teil II Umweltbericht, Kapitel 7) abgehandelt.

Zur Bewertung des Eingriffs werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff bewertet. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird demnach betrachtet, welche baulichen Eingriffe und Nutzungsarten bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1997/012 zulässig sind. Diese sind mit dem Zustand nach Ausführung der nun vorliegenden Planung (Bebauungsplan Zu 261) zu vergleichen und gegenüberzustellen.

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Schlotwiese Zuffenhausen (1997/012). Dieser setzt hier eine private Grünfläche Kinder- und Jugendspielplatz sowie dem Pflanzzwang pz10/pb (Begrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern mit Ausnahme der zulässigen Nutzungen) fest. Das derzeitige Planrecht sieht keinen Individuenschutz der einzelnen Vegetationsbestände vor, sondern lediglich der Gesamtcharakter einer privaten Grünfläche ist zu wahren. Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird von einer zulässigen Flächeninanspruchnahme für einen nach bisher geltendem Planungsrecht

zulässigen Kinder- und Jugendspielplatz von ca. 3.534 m<sup>2</sup> (50 % des Plangebietes) ausgegangen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Zu 261 ist die Bebauung künftig auf 1.087 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,35) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Zusätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten entsprechend den Bestimmungen von § 19 Abs. 4 BauNVO auf 544 m<sup>2</sup> zulässig. Zur Einhaltung des Waldabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg wurde das Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes geplant. Die private Grünfläche liegt teilweise im Waldabstand und soll als Außenfläche für die Kinder- und Jugendfarm genutzt werden.

Aufgrund der Lage des Baufensters im westlichen Bereich des Plangebietes sind kleinere Gehölzstrukturen im nordwestlichen Bereich zukünftig innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche, die nicht planungsrechtlich gesichert werden sollen. Bei einer Neubebauung des Plangebietes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Zu 261 gehen daher gegebenenfalls kleinflächig vorhandene Grünstrukturen und einzelne Bäume im Bereich der Gemeinbedarfsfläche verloren, die jedoch bisher nicht planungsrechtlich gesichert waren. Mit Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben (maximal zulässige Überbauung und Versiegelung, Pflanzverpflichtungen, private Grünfläche) können die mit dem Bebauungsplan Zu 261 verbundenen Auswirkungen der zulässigen Flächenversiegelung und Bebauung durch Maßnahmen im Sinne der Grünordnung (Erhalt des vorhandenen wertvollen Baumbestandes, Dachbegrünung, Anlage von Blühstreifen etc.) verringert werden. Generell sind die nicht bebauten Flächen zu begrünen.

Zur Ermittlung eines möglichen Eingriffs wird die dargestellte planungsrechtliche Situation betrachtet. Die Auswirkungen werden nach dem Stuttgarter Verfahren (Stuttgarter Biotopatlas) bewertet, das als fachlichen Mindeststandard die Darstellung von Eingriffen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorsieht.

Für die Bestandssituation wurde eine Gesamtsumme an 7951,50 Werteinheiten (WE) errechnet. Der Planungswert nach Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wurde mit 8181,75 WE veranschlagt. Per Saldo ergibt sich somit bei Realisierung des Bebauungsplans gegenüber dem aktuellen Planungsrecht kein Wertverlust, so dass keine zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Für das Schutzgut Boden erfolgte eine Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS). Die Bodenqualität vereint als Gesamtheit die natürlichen Bodenfunktionen einschließlich der Archivfunktion abzüglich von Funktionshemmnissen wie Altlasten und Bebauung. Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 2 (gering). Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergab praktisch keine Veränderung. Der Bestand an Bodenindexpunkten (BX) beträgt 1,42, er verringert sich mit Umsetzung der Planung geringfügig um 0,01 BX auf 1,41 BX. Es findet eine Überbauung von Böden insgesamt geringer Bedeutung statt, die deutlich überprägt bzw. stark beeinträchtigt sind (Vorbelastung).

Alle weiteren Schutzgüter wurden verbal argumentativ betrachtet.

### **Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel § 1a Abs. 5 BauGB**

#### **Klimaschutz**

Im Geltungsbereich wird die Installation von Solaranlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung zugelassen, so dass die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht wird.

#### **Anpassung an den Klimawandel**

Durch grünordnerische Maßnahmen, u.a. zur Einbindung des Plangebietes in seine Umgebung durch Sicherung des bestehenden Baumbestandes und der vorgesehenen Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen etc., kann eine positive Wirkung auf die lokalklimatischen Verhältnisse erreicht werden.

Bei der Regenrückhaltung und Verdunstungsleistung von Oberflächenwasser wird aufgrund der Baumpflanzungen, der Begrünungspflicht der neuen Dachflächen sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung eine an extreme Wetterlagen besser angepasste Niederschlagswasserbewirtschaftung gewährleistet.

#### **Energiestandard**

Es wird empfohlen, zukünftige Neubauten als Plusenergiegebäude oder als klimaneutrale Gebäude zu errichten. Als Mindestanforderungen können die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossenen Energiestandards dienen.

### **Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen und/oder benachbarte Schutzobjekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)**

Es sind keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG oder Betriebsbereiche nach Seveso-III-Richtlinie vorgesehen. Solche Anlagen in direkter Umgebung zum Plangebiet sind nicht vorhanden (Abstand zum nächsten Konsultationsbereich ca. 117 m Luftlinie). Von einer besonderen Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen wird daher nicht ausgegangen. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben bzw. Anlagen bzw. Betriebsbereiche, die der Seveso-III-Richtlinie unterliegen, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht zulässig. Diese sind naturgemäß vorzugsweise in Industriegebieten anzusiedeln.

## **7. Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.068 m<sup>2</sup>.

Er setzt sich aus folgenden Einzelflächen zusammen:

- Gemeinbedarfsfläche: ca. 3.105 m<sup>2</sup>
- private Grünfläche: ca. 3.963 m<sup>2</sup>

## **II. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

- 1.1 Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele
- 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3 Rechtliche Grundlagen der Umweltprüfung
- 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele
- 1.5 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen
- 1.6 Prüfmethode / Planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte (Anlage 1 S. 1 Nr. 1b BauGB)
- 1.7 Inhalte des Plans / Festsetzungen (Anlage 1 S. 1 Nr. 1a BauGB)
- 1.8 Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 S. 1 Nr. 1a BauGB)
- 1.9 Festlegung der Gemeinde zum Umfang und Detaillierungsgrad

### **2. Bestandserfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 S. 1 Nr. 2a BauGB)**

- 2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)
- 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, b BauGB)
  - 2.2.1 Pflanzen und Biotopstrukturen
  - 2.2.2 Tiere
- 2.3 Schutzgut Boden und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)
  - 2.3.1 Boden
  - 2.3.2 Flächenbilanz
- 2.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78, 78b WHG)
- 2.5 Schutzgut Klima und Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g, h BauGB)
- 2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)
- 2.7 Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB)
- 2.8 Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7i BauGB)

### **3. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) (Anlage 1 S. 1 Nr. 2a BauGB)**

### **4. Alternativenprüfung / In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage 1 S. 1 Nr. 2d BauGB, § 15 BNatSchG)**

### **5. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b, c BauGB)**

- 5.1 Wirkfaktoren der Planung
- 5.2 Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen
- 5.3 Kumulierung von Auswirkungen der geplanten Vorhaben mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ff BauGB)
- 5.4 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

- 5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt (§1 Abs. 6 Nr. 7a, b BauGB)
    - 5.5.1 Pflanzen und Biotoptypen
    - 5.5.2 Tiere
    - 5.5.3 Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG
  - 5.6 Schutzgut Boden und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)
    - 5.6.1 Boden
    - 5.6.2 Fläche
  - 5.7 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g, Nr. 12 BauGB, § 78, 78b WHG)
  - 5.8 Schutzgut Klima und Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g, h BauGB)
  - 5.9 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)
  - 5.10 Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB)
  - 5.11 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)
  - 5.12 Sonstige Bewertungsaspekte soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g, h, § 1a Abs. 5, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB)
    - 5.12.1 Betroffenheit geschützter Bereiche
    - 5.12.2 Abwasser und Abfall (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)
    - 5.12.3 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)
- 6. Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee und 2e BauGB)**
- 7. Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)**
- 7.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
    - 7.1.1 Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt
    - 7.1.2 Sonstige Schutzgüter
    - 7.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen
    - 7.1.4 Fazit
- 8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) (§ 4c, Anlage 1 S. 1 Nr. 2c und 3b BauGB)**
- 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Anlage 1 S. 1 Nr. 3c BauGB)**



## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele

#### Anlass

Die Landeshauptstadt Stuttgart plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Jugendfarm Schlotwiese“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der Kinder- und Jugendfarm sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für anstehende notwendige bauliche Maßnahmen. Die Kinder- und Jugendfarm Zuffenhausen ist eine pädagogisch betreute Einrichtung und richtet sich an Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahre, die überwiegend in Zuffenhausen und in den umliegenden Stadtbezirken beheimatet sind. Schwerpunkte der Arbeit sind u.a. Tier-, Reit- sowie Naturpädagogik. Neben Pferden, Ziegen, Schafen und Schweinen beheimatet die Kinder- und Jugendfarm Katzen, Hasen und Hühner.

Der aktuell gültige Bebauungsplan „Schlotwiese Zuffenhausen 207 (1997/012)“ sieht für den Bereich der Kinder- und Jugendfarm keine Bebauung vor, sondern lediglich eine private Grünfläche mit der baurechtlichen Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendspielplatz“. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden zum Teil widerruflich genehmigt. Die Kinder- und Jugendfarm plant entlang der Landschaftsschutzgebietsgrenze ein neues Gebäude zu errichten. Für notwendige aktuelle Sanierungs- bzw. Baummaßnahmen sowie zur langfristigen Sicherung des Standortes als Kinder- und Jugendfarm muss der Bebauungsplan geändert werden. Der Neubau ist erforderlich, da das bestehende Farmhaus marode ist und Auflagen im Sanitärbereich nicht erfüllt werden können.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat darüber hinaus zum Ziel, die Kinder- und Jugendfarm in nachhaltiger Weise unter Berücksichtigung der umliegenden Schutzgebietskulisse (u.a. Landschaftsschutzgebiet Reisachmulde-Lemberg) zu entwickeln und zur langfristigen Sicherung des Standortes entsprechend den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan sowie Landschaftsplan) beizutragen. Festgesetzt wird im östlichen sowie nördlichen Geltungsbereich eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Außenfläche Kinder- und Jugendfarm“ sowie im südwestlichen Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfarm“.

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (städtisches Eigentum) liegt in Stuttgart-Zuffenhausen und wird durch den Kinder- und Jugendfarm Zuffenhausen e.V. genutzt. Es wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden von dem Gehweg Flurstück 4123/6,
- im Osten von der Waldfläche des Flurstücks 4122/1 (Lage im Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG Reisachmulde-Lemberg),
- im Süden von dem Weg Flurstück 4123/5,
- im Westen von einem Teilbereich (Grünfläche) des Flurstücks 4122/2 (Lage im Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG Reisachmulde-Lemberg).

In der näheren Umgebung befindet sich nördlich und westlich die Bezirkssportanlage Schlotwiese sowie der Stadtpark Zuffenhausen (Schlotwiese). Südlich angrenzend liegt die Kleingartenanlage Schlotwiese.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 4122/2 auf der Gemarkung Zuffenhausen.

### **1.3 Rechtliche Grundlagen der Umweltprüfung**

#### BauGB / Umweltprüfung im BauGB

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Dessen primäre Aufgabe besteht darin, die auf Grund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und nun im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### Eingriffsregelung nach BNatSchG und BauGB

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

#### Artenschutz nach BNatSchG und BauGB

Ziel des besonderen Artenschutzes (nach § 44 BNatSchG) ist die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen) zu schützen. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten u. a. bestimmte Störungs- bzw. Zugriffsverbote (entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG). Im Rahmen des Gutachtens für die Bauleitplanung zum

Vorkommen geschützter Arten in Stuttgart (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner; 2017) wurden die europarechtlich geschützten Arten im Plangebiet betrachtet.

Über diese Gruppen hinaus ist nach nationalem Recht noch eine große Anzahl von Arten „besonders oder streng geschützt“. Diese sind nicht Gegenstand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Für diese Arten gelten bei zulässigen Eingriffen nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG die Zugriffsverbote des Absatzes 1 nicht.

Die Arten sind bei einer Betroffenheit weiterhin Gegenstand der Eingriffsregelung (s. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

## **1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele**

### Regionalplan

Laut Regionalplan des Verbands Region Stuttgart liegt das Plangebiet in einem Regionalen Grünzug (VRG). Grünzüge dienen u.a. der Sicherung des übergreifenden Freiraumzusammenhangs, zum Schutz der Freiraumfunktionen und zum Ausgleich von Belastungen zusammenhängender Freiräume sowie der Gliederung der Siedlungsentwicklung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Art der Nutzung (Kinder- und Jugendfarm), die dort zukünftig vorgesehen ist, sowie der Tatsache, dass bereits der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Stuttgart das Plangebiet als Standort für die Jugendfarm ausgewiesen haben, steht der Bebauungsplan den Zielen des Regionalplans nicht entgegen. Die mit dem Bebauungsplan Zu 261 vorgesehenen Maßnahmen im Sinne der Grünordnung tragen des Weiteren zur Vernetzung der im Plangebiet und seiner Umgebung vorliegenden Freiraumstrukturen bei. Nordöstlich und östlich grenzen ein Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (Vorbehaltsgebiet, VBG) und ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet, VBG) an.

### Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Stuttgart ist für das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Jugendfarm/ Aktivspielplatz“ dargestellt. Der neue Bebauungsplan konkretisiert die Ziele des Flächennutzungsplans. Damit ist der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelbar zu bezeichnen. Im Nordosten und Osten sind Waldflächen dargestellt. Der Bereich südlich des Plangebietes ist als Dauerkleingartenanlage dargestellt, der Bereich westlich des Plangebietes ist als Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark ausgewiesen.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan-Maßnahmenplan stellt das Plangebiet als „Jugendfarm“ im Bestand dar. Der vorliegende Bebauungsplan Zu 261 entspricht daher den Darstellungen im Landschaftsplan. Die umgebenden Flächen werden als „Öffentliche Grünfläche“, „Sportfläche“ (westlicher Bereich), „Wald“ (nördlicher Bereich) sowie „Dauerkleingartenanlage“ (südlicher Bereich) dargestellt.

### Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlotwiese Zuffenhausen 207 (1997/012)“ vom 24. Oktober 1996 (nachfolgend

auch mit Bebauungsplan 1997/012 abgekürzt). Dieser setzt für das Plangebiet eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendspielplatz“ fest.

#### Biotopverbund

Dem Plangebiet kommt im landesweiten Biotopverbund keine Bedeutung zu.

#### Lärminderungsplan Stuttgart-Zuffenhausen 2003 / Lärmaktionsplan

##### Lärminderungsplan Stuttgart-Zuffenhausen 2003

Mit der Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 1990 wurde die Lärminderungsplanung eingeführt. Dadurch wurde ein rechtliches Instrumentarium geschaffen, die Lärmbelastung durch verschiedene Lärmquellen in ihrer Gesamtwirkung zu erfassen und koordiniert dagegen vorgehen zu können. Auf dieser Rechtsgrundlage wurden ab 1996 für verschiedene Stadtbezirke Stuttgarts Lärminderungspläne aufgestellt (Zuffenhausen wurde 2003 fertiggestellt). Aufgrund der EU Umgebungslärmrichtlinie wurde der § 47a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Jahr 2005 durch die §§ 47a - 47f ersetzt und ergänzt. Seitdem ist die Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet, alle fünf Jahre Lärmkarten und einen Lärmaktionsplan für das ganze Stadtgebiet zu erstellen. Die Landeshauptstadt Stuttgart stellt deshalb keine Lärminderungspläne für einzelne Stadtbezirke mehr auf. Die bisherigen Lärminderungspläne sind integraler Bestandteil des Lärmaktionsplans Stuttgart. Der Lärminderungsplan trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

##### Lärmaktionsplan Stuttgart

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2009 durch den Lärmaktionsplan 1. Fortschreibung 2015 wurde im Gemeinderat am 14. April 2016 (GRDRs 1336/2015) zur Kenntnis genommen. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet sind darin nicht enthalten. Generell gilt im Sinne des Lärmaktionsplans, dass sich die Lärmsituation für die Betroffenen im nahen und auch weiteren Umfeld durch eine geänderte Planung oder Nutzung eher verbessern, mindestens aber nicht verschlechtern soll. Der Bebauungsplan steht den Bestimmungen des Lärmaktionsplanes der Landeshauptstadt Stuttgart nicht entgegen.

#### Luftreinhalteplan

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Union mit der Luftqualitätsrichtlinie in der Fassung 2008/50/EG für mehrere Luftschadstoffe Grenz- bzw. Zielwerte festgelegt. In Deutschland ist die Richtlinie im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und insbesondere in der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) „Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen“ umgesetzt worden. Gemäß § 47 BImSchG ist ein Luftreinhalteplan aufzustellen, wenn der Immissionsgrenzwert für einen Schadstoff in der Luft zuzüglich einer dafür geltenden Toleranzmarge überschritten wird. Der Luftreinhalteplan soll durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Luftqualität dauerhaft so verbessert wird, dass die Grenzwerte eingehalten werden können bzw. der Zeitraum der Überschreitung verringert wird. Für das Plangebiet sind keine konkreten Maßnahmen im Luftreinhalteplan für den Regierungsbezirk Stuttgart - Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart vorgesehen. Die im Rahmen der Gemeinderatsdrucksachen GRDRs 1421/2003 beschlossenen und mit der GRDRs 724/2012 bestätigten Zielwerte für die Luftqualität (u.a. Zielwert von 20 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> sowie 20 µg/m<sup>3</sup> für PM<sub>10</sub>) in Stuttgart

sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Zu 261 einzuhalten. Die Planung führt zu keinen relevanten Immissionen bzw. Schadstoffeinträgen im Plangebiet sowie seiner Umgebung.

### 1.5 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Planungsrelevant sind sämtliche Zielvorgaben, die auf eine Sicherung oder Verbesserung des Zustands der Umwelt gerichtet sind. Nachfolgend sind die im Rahmen der Umweltprüfung wesentlich zu berücksichtigenden Fachgesetze und deren Zielaussagen aufgeführt. Darüber hinaus wird nachfolgend auf Vorgaben der Fachplanungen differenziert eingegangen, da diese einer besonderen Berücksichtigung bedürfen.

Fachgesetz /Fachplanung	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<b>BauGB/BNatSchG/NatSchG/BBodSchG/BlmSchG</b>	
Schutz der menschlichen Gesundheit, Vermeidung von Emissionen	<p>Der Bebauungsplan sieht dazu keine spezifischen Festsetzungen vor. Nach § 22 Abs. 1a BlmSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen (hier Kinder- und Jugendfarm) von Kindern ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umweltauswirkungen (Emissionen), sondern werden als sozialadäquat eingestuft.</p> <p>Von den umliegenden Nutzungen ist von keinen relevanten Immissionen auf das Plangebiet auszugehen, die erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen nach sich ziehen könnten.</p>
Schutz von Tieren und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Biotopverbund	<p>Es werden grünordnerische Maßnahmen zum Schutz von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt festgesetzt. Als grünordnerische Maßnahmen werden u. a. der Erhalt von Baumstandorten, eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen, die Anlage eines Blühstreifens am südlichen Plangebietsrand entlang der bestehenden Baumreihe sowie eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Dies wirkt sich entsprechend positiv auf das Schutzgut aus.</p> <p>Die vorhandenen Habitate der Rauchschwalbe in den Stallanlagen der Kinder- und Jugendfarm sind als Habitate dieser besonders geschützten Vögel dauerhaft zu sichern. Können aufgrund von notwendigen Sanierungsmaßnahmen, Bauarbeiten etc. die vorhandenen Rauchschwalbenhabitate beeinträchtigt werden, sind vor Beginn der Arbeiten die betroffenen Habitate durch geeignete Vogelnistkästen, nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, in ausreichender Menge für die Rauchschwalbe in den Stallanlagen der Kinder- und Jugendfarm zu ersetzen.</p> <p>Durch einen Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird neben den Bestimmungen des § 39 BNatSchG</p>

Fachgesetz /Fachplanung	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
	(Vegetationsschutz) sowie § 44 BNatSchG u.a. darauf hingewiesen, dass insbesondere vor Rodungen von Baumstandorten (unabhängig vom Zeitraum der geplanten Rodung) sowie vor Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden zu prüfen ist, ob eventuell besetzte Fledermausquartiere, Quartiere der Avifauna oder Quartiere von Totholzkäfer vorliegen.
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Bodenschutz / Umwandlung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen	Die Landeshauptstadt Stuttgart hat sich zum Ziel gesetzt, die erneute Inanspruchnahme bereits städtebaulich genutzter Flächen der Neuinanspruchnahme unbebauter Flächen vorzuziehen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sowie Maßnahmen der Innenentwicklung entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB). Die vorgesehene Änderung des bestehenden Planrechts entspricht darüber hinaus dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Entwicklung bereits genutzter bzw. anthropogen veränderter Bereiche (Nutzung von bereits versiegelten bzw. vorbelasteten Flächen). Angaben zum Bodenschutz sind als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist auf eine GRZ von 0,35 beschränkt. Landwirtschaftliche Flächen, Wohnbereiche oder Wald sind nicht oder nicht erheblich betroffen.
Schutz von Grund- und Oberflächengewässer	Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet. Zum Schutz des Grundwassers und des Wasserhaushalts werden Festsetzungen zur örtlichen Bewirtschaftung des anfallenden überschüssigen nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers getroffen. Die Bewirtschaftung kann dabei u.a. durch die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den Flächen, flächenhafte Versickerung sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, erfolgen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zuwegungen, Platz- und Hofflächen ist festgesetzt. Angaben zum Wasserschutz sind als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
Schutz des Lokalklimas, Klimaschutz und Klimaanpassung, Ziele des Luftreinhalteplans	Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplans. Die Festsetzungen zur Beschränkung baulicher Anlagen sowie deren Begrünung und die Sicherung vorhandener Vegetationsbestände etc. führen zu einer Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf das Lokalklima.
Schutz der Landschaft und des Landschaftsbildes	Durch eine angepasste Fassadengestaltung (Fassadenbegrünung), Begrenzung der Bauhöhe und Erhalt der wertgebenden Gehölze werden Landschaft und

<b>Fachgesetz /Fachplanung</b>	<b>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</b>
	Landschaftsbild geschützt. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Grün- und Freiflächen führen dazu, dass sich die neue Bebauung in die umliegenden Strukturen (Sport- und Freizeitbereich, Wald und Gartenbereiche) einfügt und keine nachteiligen Wirkungen für Landschaft und Landschaftsbild entstehen. Im südlichen Randbereich des Plangebietes wird die vorhandene Baumreihe als Puffer sowie lineares Gestaltungselement zwischen der Erschließungsstraße und der Jugendfarm wirken.
Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung)	Die Planung führt u. a. aufgrund der geringeren möglichen Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung sowie der umfangreicheren Festsetzungen im Sinne der Grünordnung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen. Die rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Bewertung der bisherigen planungsrechtlich möglichen Biotop- und Nutzungstypen sowie der mit dem Bebauungsplan Zu 261 verbundenen Biotop- und Nutzungstypen führt zu einem positiven Wert gegenüber dem bisherigen Planrecht. Der Bebauungsplan Zu 261 führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.
Landschaftsplan	Die Aussagen des Landschaftsplans werden berücksichtigt (s.o.).
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Planung ermöglicht die Aufstellung von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen.
<b>LBO</b>	
Einhaltung des Waldabstands	Zur Einhaltung des Waldabstandes wurde das Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Die private Grünfläche liegt teilweise im Waldabstand. Diese soll weiterhin als Außenfläche für die Kinder- und Jugendfarm genutzt werden.
<b>WHG, WG</b>	
Wasserschutzgebiete	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Heilquellenschutzgebiete	Das Plangebiet liegt nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG)	Es befinden sich keine Überschwemmungsgebiete im Plangebiet.

<b>Fachgesetz /Fachplanung</b>	<b>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</b>
Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete (HQ Extrem)	Entsprechende Gebiete sind nicht betroffen.
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Durch die Nutzung im Plangebiet fallen Abwässer an. Ein Kanalanschluss ist vorhanden. Es gelten die Vorschriften der Abwasserbeseitigungssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.
<b>BNatSchG, NatSchG</b>	
Natura 2000-Gebiete (§ 31 ff BNatSchG)	Das FFH-Gebiet „Glemswald und Stuttgarter Bucht“ (Nr. 7220311) liegt in ca. 700 m Entfernung des Plangebietes. Vogelschutzgebiete liegen nicht in der näheren Umgebung.
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Das Naturschutzgebiet „Greutterwald“ (Nr. 1.121) liegt in ca. 700 m Entfernung des Plangebietes.
Nationalpark (§ 24 BNatSchG)	Das Plangebiet befindet sich nicht im Nationalpark.
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	Das Plangebiet liegt nicht in einem Biosphärengebiet.
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	<p>Das Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde-Lemberg“ (Nr. 1.11.037, Verordnung der Landeshauptstadt Stuttgart als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet "Reisachmulde-Lemberg" auf den Gemarkungen Weilimdorf, Feuerbach und Zuffenhausen vom 25. Juli 1995) grenzt östlich und westlich direkt sowie nördlich nahezu direkt an das Plangebiet an.</p> <p>Schutzzweck entsprechend § 3 der genannten Verordnung ist u.a. die Sicherung des gesamten Landschaftsraumes als Erholungsgebiet von örtlicher und überörtlicher Bedeutung, insbesondere des "Zuffenhausener Stadtparks" und der sich westlich anschließenden Waldflächen als Naherholungsraum für den durch Verkehr und Luftverschmutzung hochbelasteten Stadtteil "Zuffenhausen". Auswirkungen auf den Schutzzweck der genannten Verordnung sind u.a. aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des genannten Landschaftsschutzgebietes mit Vollzug des Bebauungsplanes Zu 261 nicht zu befürchten.</p>
Naturpark (§ 27 BNatSchG)	Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturpark.
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet oder in näherer Umgebung.



<b>Fachgesetz /Fachplanung</b>	<b>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</b>
Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V. m. § 33 NatSchG)	Geschützte Biotope sind nicht betroffen.
<b>DSchG</b>	
Baudenkmale	Baudenkmale sind nicht betroffen.
Ensembleschutz	Gesamtanlagen sind nicht betroffen.
<b>Abfallrecht</b>	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Die Entsorgung von Abfällen kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es ist mit anfallendem Abfall zu rechnen. Es gelten die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie die Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart, die unter anderem einen Müllbehälterstandplatz auf dem Grundstück vorschreibt.
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	nicht dargestellt.

In Zusammenhang mit der Planung werden Beurteilungswerte (Grenzwerte, Richtwerte und Orientierungswerte) aus folgenden Regelwerken relevant:

<b>Regelwerke / Beurteilungswerte</b>	<b>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</b>
<b>Lärm</b>	
DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau	Dieses technische Regelwerk dient zur Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Freizeitlärm. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen, mit Ausnahme der Kleingartenanlage Schlotwiese, in der Umgebung betroffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Naherholungsbereich in Umgebung einer Schutzgebietskulisse des Bundesnaturschutzgesetzes (sowie einer stark beschränkten Zufahrtsmöglichkeit) wird die Schallbelastung des Plangebietes (aufgrund der fehlenden Emittenten) als sehr gering eingestuft.
4. BImSchV – genehmigungsbedürftige Anlagen	Entsprechend der 4. BImSchV genehmigungsbedürftige Anlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.
16. BImSchV – Verkehrslärm Straße und Schiene	Wesentliche Änderungen sowie Neuanlagen von Verkehrswegen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
18. BImSchV / Freizeitlärmrichtlinie – Sportlärm/ Freizeitlärm	Entsprechend der 18. BImSchV genehmigungsbedürftige Vorhaben sind nicht geplant bzw. im Geltungsbereich nicht zulässig. Durch die Lage in einem Naherholungsbereich mit verschiedenen Sportanlagen in der Umgebung kann es zu

	<p>Schallimmissionen durch die umliegenden Sportanlagen im Plangebiet kommen. Diese werden jedoch als irrelevant betrachtet. Die Kinder- und Jugendfarm stellt keinen maßgeblichen Immissionsort entsprechend Anhang 1 der 18. BImSchV dar. Geräuscheinwirkungen durch Kinder sind im Regelfall keine schädlichen Umweltauswirkungen, sondern werden als sozialadäquat eingestuft. Technische Geräusche wie bspw. Anlieferungen oder der Umgang mit Werkzeugen und Maschinen sind aufgrund der Abstände zu den relevanten Immissionsorten unbedenklich, würden aber grundsätzlich nach der TA Lärm bzw. Freizeitlärmrichtlinie beurteilt werden.</p>
Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm	Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von Flugplätzen
TA Lärm	<p>Sie gilt nur für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Ausnahmen hiervon sind in der TA Lärm Nr. 1 (Anwendungsbereich) definiert. Geräuscheinwirkungen durch Kinder sind im Regelfall keine schädlichen Umweltauswirkungen, sondern werden als sozialadäquat eingestuft. Technische Geräusche wie bspw. Anlieferungen oder der Umgang mit Werkzeugen und Maschinen sind aufgrund der Abstände zu den relevanten Immissionsorten unbedenklich, würden aber grundsätzlich nach der TA Lärm bzw. Freizeitlärmrichtlinie beurteilt werden.</p>
<b>Luftschadstoffe</b>	
39. BImSchV (insbes. PM10, NOx)	<p>Das Gebiet liegt nicht in einem stark belasteten Bereich. Die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden für die relevanten Leitkomponenten Stickstoffdioxid (Grenzwert 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) und Feinstaub (Grenzwert 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) eingehalten. Die im Rahmen der Gemeinderatsdrucksachen GRDRs 1421/2003 beschlossenen und mit der GRDRs 724/2012 bestätigten Zielwerte für die Luftqualität (u.a. Zielwert von 20 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> im Jahresmittel sowie 20 µg/m<sup>3</sup> für PM10 im Jahresmittel) in Stuttgart können eingehalten werden. Die Planung führt zu keinen relevanten Immissionen bzw. Schadstoffeinträgen im Plangebiet sowie seiner Umgebung.</p>
TA Luft	<p>Die TA Luft dient unter anderem dem Schutz der Allgemeinheit sowie der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe.</p> <p>Der Anwendungsbereich der TA Luft bezieht sich auf Anlagen oder Anforderungen, die dem zweiten Teil des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen.</p>

	Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen entsprechend dem zweiten Teil des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen bedürfen, sind im Plangebiet nicht zulässig. In Bezug auf die geringfügige Tierhaltung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. erhebliche Belästigungen durch Gerüche zu erwarten.
<b>Sonstige</b>	
Geruchsimmisionsrichtlinie (beeinträchtigende Gerüche)	Es liegt eine geringfügige und nur zeitweise wahrnehmbare (abhängig u.a. von der Windrichtung) Belastung mit Gerüchen durch die Tierhaltung (einschließlich einhergehende Exkrememente) im Plangebiet und Umgebung vor.
Erschütterungen	Mögliche Erschütterungen sind während der Bauzeit zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Bauleitplanung kann dies nach derzeitigem Kenntnisstand nicht tiefergehend betrachtet werden, dies muss auf nachgeordneter Ebene (beispielsweise Baugenehmigungsverfahren) Berücksichtigung finden. Für die Planung ansonsten nicht weiter relevant.
12. BImSchV – (Störfall-Verordnung)	Es wird nicht von besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen ausgegangen.
Leitfaden KAS-18 (Abstandsempfehlungen)	Im näheren Umfeld sind keine Anlagen im Sinne der Störfallverordnung vorhanden, zu denen besondere Abstände eingehalten werden müssen. Für die Planung nicht relevant.

## 1.6 Prüfmethode/ Planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte (Anlage 1 S. 1 Nr. 1b BauGB)

### Allgemein

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Diese werden dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Für die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden die Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben (hier: Prognose-Planfall) der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtrealisierung der Planung (hier: Prognose-Nullfall) gegenübergestellt.

### Bewertung des Ist-Zustands (Basisszenario)

Zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation (Basisszenario) werden Erhebungen der Biotoptypen sowie bestehende Unterlagen herangezogen (s. hierzu auch Kap. 2.2.).

Die Bewertung der aktuellen Leistungs- / Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt (in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU)). Es gilt folgende Zuordnung:

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

<b>Leistung / Funktion</b>	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------------------	--------------------------	--------	--------	------	--------------

Zur besseren Übersicht wird bei den Beschreibungen zum Ist-Zustand des jeweiligen Schutzguts / Themenfeldes zur Darstellung der Bewertung des Ist-Zustandes folgendes Symbol verwendet:

→ Bewertung des Ist-Zustandes

### Prognose-Nullfall

Der Prognose-Nullfall entspricht der Situation im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 1997/012. Dieser setzt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendspielplatz fest. Für den Prognose-Nullfall werden die Spielgeräte auf teilversiegelten Flächen berücksichtigt (Siehe Kap. 3). Es wird davon ausgegangen, dass 50 % des Plangebietes teilversiegelt und mit Spielgeräten bestanden sein können. Dabei würde eine Restfläche, die entsprechend zu begrünen wäre, von 50 % den Charakter der privaten Grünfläche sicherstellen.

### Bewertung der prognostizierten Auswirkungen / Gegenüberstellung von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall

Die Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Zu 261 erfolgt anhand der Gegenüberstellung des derzeit gültigen Planungsrechts (Prognose-Nullfall) und des geplanten Bebauungsplans (Prognose-Planfall).

Die Erläuterungen der Auswirkungen werden für jedes Schutzgut in bau-, anlage- und betriebsbedingt gegliedert.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Verbindliche Vorgaben zu Prüfmethode in der Eingriffsregelung sind im BauGB nicht enthalten. Im Rahmen dieses Umweltberichts erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfanges getrennt nach den einzelnen Schutzgütern gemäß folgendem Vorgehen:

- verbal-argumentative Beurteilung für alle natürlichen Schutzgüter (Wasser, Boden, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild)
- zusätzlich eine Bewertung der Biotopstrukturen. Die Bilanzierung der Biotopstrukturen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt demnach anhand des Stuttgarter Verfahrens (Landeshauptstadt Stuttgart 2000: Schriftenreihe des

Amtes für Umweltschutz – Heft 2/2000 – Stuttgarter Biotopatlas – Methodik, Beispiele und Anwendung). Dieses weist jedem erfassten Biotoptyp einen Grundwert zu. Der Grundwert kann bei besonders guter oder bedeutender Biotopkomplexität erhöht (+ 0,25) oder bei beeinträchtigter Biotopkomplexausprägung (Vorbelastung) reduziert werden (- 0,25). Hinsichtlich der Verbundqualität sind Zuschläge bis zu + 0,75 möglich. Sofern es sich um keine Neupflanzungen handelt, kann ebenfalls ein Zuschlag hinsichtlich des Alters der Bäume bzw. vorhandenen Vegetationsbestände gegeben werden. Die zu vergebenden Wertstufen werden nachfolgend mit den jeweiligen Flächenangaben (in m<sup>2</sup>) multipliziert, woraus sich sogenannte Werteinheiten (WE) ergeben.

- das Schutzgut Boden wird u.a. entsprechend des Stuttgarter Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) bewertet. Seit März 2006 ist das BOKS durch Beschluss des Gemeinderats verbindlicher Bestandteil der Stuttgarter Bauleitplanung. Es handelt sich dabei um einen methodischen Ansatz, mit dem sich der Bodenverbrauch über ein einfaches Punktesystem messen, planen und steuern lässt. Mit dem BOKS werden Bodenflächen in sechs verschiedene Qualitätsstufen eingeteilt. Werden Flächen „verbraucht“, lassen sich sowohl die qualitativen als auch quantitativen Auswirkungen bestimmen. Insbesondere bei wertvollen und fruchtbaren Böden wird erkennbar, welcher Verlust mit einer Versiegelung verbunden ist.
- Die Bilanzierung wird gemäß der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen vorgenommen, die für die Ermittlung eines Eingriffs bzw. des evtl. notwendigen Ausgleichsbedarfs die planungsrechtliche Ausgangssituation darstellen.

## **1.7 Inhalte des Plans/ Festsetzungen (Anlage 1 S. 1 Nr. 1a BauGB)**

### Ziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der Kinder- und Jugendfarm sowie notwendige Entwicklungen der Kinder- und Jugendfarm zu ermöglichen. Geplant sind derzeit die Errichtung eines neuen Gebäudes sowie einer Überdachung im südlichen Bereich.

### Festsetzungen

Im Folgenden werden die hinsichtlich der Umweltprüfung relevanten Festsetzungen/ Hinweise des Bebauungsplans „Jugendfarm Schlotwiese“ (Zu 261) vom 14. Juni 2021 aufgeführt.

Diese lauten wie folgt:

Auf dem ca. 0,7 ha großen Gelände sollen im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wie bisher die baulichen Anlagen der Kinder- und Jugendfarm untergebracht werden. Daher wird die Baufläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendfarm festgesetzt (GB). Der zum größten Teil im Waldabstand liegende östliche und nördliche Bereich des Plangebiets wird als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenfläche für die Kinder- und Jugendfarm festgesetzt. Um den grünen Charakter der Privaten Grünfläche zu sichern, wird eine Bebauung nur in sehr eingeschränkter Weise und nur für ausnahmsweise zulässige Nebenanlagen zugelassen.

Die Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche wird über eine maximal überbaubare Grundfläche geregelt. Es wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, die sich aus dem Gebäudeentwurf für das Farmhaus, dem geplanten Carport, den bestehenden Schuppen, Pferde-Paddock und sonstigen Nebenanlagen sowie den zu erwartenden versiegelten Verkehrsflächen ergibt. Die überbaubare Fläche wird über die Baugrenze definiert. Die zulässige Grundfläche darf gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden (GRZ einschließlich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO definierten Anlagen von 0,525).

Die Gebäudehöhen sollen sich an den eingeschossigen Bestandsgebäuden orientieren, aus diesem Grund wird die zulässige Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoss mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 292,50 m ü. NN beschränkt. Es sind damit Gebäudehöhen von maximal 4,50 m möglich. Die Neubauten und die Bestandsbebauung setzen sich aus kleineren freistehenden Einzelbaukörpern zusammen. Daraus abgeleitet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Weg (Flurstück 4123/5 – außerhalb des Plangebietes). Da die bisherige Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße (Flurstück 4123/5) für Müllfahrzeuge nicht ausreichend ist, wird eine Fläche mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (mit fr gekennzeichnete Fläche) als Wendefläche festgesetzt. Mögliche Ein-/Ausfahrten sind nur im Bereich der mit Ef + Af gekennzeichneten bereits bestehenden Zufahrt zur Jugendfarm gestattet, sowie in dem östlich an diese Zufahrt anschließenden Bereich. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden innerhalb der definierten überbaubaren Grundstückfläche in der Gemeinbedarfsfläche als Stellplätze oder Carports untergebracht, damit das Parken entlang der schmalen Erschließungsstraße verhindert wird. Der durch das Gebiet verlaufende Entwässerungskanal wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Im Bebauungsplan werden zudem verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, wie versickerungsfähige Beläge, Niederschlagsmanagement, Pflanzbindungen für bestehende Einzelbäume, Pflanzstreifen, Dachbegrünung oder die Sicherung der Habitate für die Rauchschwalbe.

## 1.8 Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 S. 1 Nr. 1a BauGB)

### Flächenangaben

Im Folgenden wird der Bedarf an Grund und Boden entsprechend der Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans dargestellt. Das Plangebiet soll weiterhin, wie bereits im Bestand (Basisszenario), als Kinder- und Jugendfarm genutzt werden.

Tab. 2: Bedarf an Grund und Boden

<b>Bebauungsplan Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261)</b>	
<b>Bezeichnung</b>	
Gemeinbedarfsfläche	3.105 m <sup>2</sup>
Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,35)	1.087 m <sup>2</sup>
Zulässige Überschreitung für Nebenanlagen (entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO)	544 m <sup>2</sup>
davon 67 m <sup>2</sup> für Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (fr)	

Zwischensumme:	1.631 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot (pv1)	178
Nicht bebaute, zu begrünende Grundstücksfläche	1.296
Private Grünfläche – Außenfläche Kinder- und Jugendfarm	3.963
Nebeneinrichtungen versiegelt davon für Sport, Spiel, Erholung sowie Tierhaltung	100
Reitplatz	800
Anteil sonstiger begrünter Flächen	3.063
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>7.068</b>

## 1.9 Festlegung der Gemeinde zum Umfang und Detaillierungsgrad

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB legt die Gemeinde für den Umweltbericht fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessenerweise verlangt werden kann.

## 2. Bestandserfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 S. 1 Nr. 2a BauGB)

### 2.1 **Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

#### Bestandsdarstellung/-bewertung

Das Plangebiet umfasst die Kinder- und Jugendfarm Schlotwiese mit einem Kinder- und Jugendspielplatz mit Wiesenflächen, Schuppen, Bauwägen und Stallungen mit Gehegen. Die Kinder- und Jugendfarm liegt im Bereich des Sport- und Freizeitgebiets Schlotwiese. Neben der Kinder- und Jugendfarm befinden sich eine Kleingartenanlage und Sportstätten (Tennisplätze, Fußballfelder und Sportgaststätten, Freibad) sowie die angrenzenden Waldflächen des Stadtparks Zuffenhausen im näheren Umfeld. Nördlich davon befinden sich das Wohngebiet „Am Stadtpark“ von Zuffenhausen sowie das Gewerbegebiet „Am Stadtpark“. Nach Nordosten, Osten, Süden und Westen wird der Bereich durch einen weitläufigen Waldbestand abgegrenzt. Das Plangebiet ist von Zuffenhausen aus über die Hirschsprungallee zu erreichen. Die Bushaltestelle Schlotwiese ist ca. 700 m entfernt. Somit bestehen gute Voraussetzungen für die Nutzung der aufgeführten Bereiche zur Naherholung.

#### Lärmemissionen/-immissionen

Entsprechend der Situation vor Ort sowie der stadtweiten Umgebungslärmkartierung von 2017 im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart liegt das Plangebiet nicht in einem durch Straßen- oder Schienenverkehr lärmbelasteten Bereich. Relevante Lärmbelastungen durch Gewerbe und Industrie sind ebenfalls nicht festzustellen. Sportlärm geht von den umliegenden Sportstätten aus. Hierbei wird aber nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen. Die Kinder- und Jugendfarm stellt kein maßgeblicher Immissionsort im Sinne der 18. BImSchV dar.

Auch von der Kinder- und Jugendfarm selbst geht Lärm aus. Die Kinder- und Jugendfarm kann von Kindern bis max. 14 Jahre besucht werden. Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen durch Kinder, die von Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umweltauswirkungen, sondern werden als sozialadäquat eingestuft. Technische Geräusche wie beispielsweise Anlieferungen oder der Umgang mit Werkzeugen und Maschinen sind aufgrund der Abstände zu den relevanten Immissionsorten unbedenklich, würden aber grundsätzlich nach der TA Lärm bzw. Freizeitlärmrichtlinie beurteilt werden. Die bestehende Tierhaltung sowie die daraus resultierende Schallbelastung (Tiergeräusche) wird als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

#### Geruchsemissionen/-immissionen

Es treten Geruchsemissionen durch die Tierhaltung der Kinder- und Jugendfarm auf. Auf der Kinder- und Jugendfarm sind Pferde, Ziegen, Schafe, Schweine, Hasen, Katzen und Hühner untergebracht. Dadurch bestehen Geruchsbelastungen im Plangebiet und im näheren Umfeld. Als schutzwürdige Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist die Kleingartenanlage zu berücksichtigen. Es liegt eine geringfügige und nur zeitweise wahrnehmbare (abhängig u.a. von der Windrichtung) Belastung mit Gerüchen durch die Tierhaltung (einschließlich einhergehende Exkremate) im Plangebiet vor. Derzeit liegen im Plangebiet keine erheblichen Geruchsbelastungen vor. Entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie sind Kleingartengebiete wie Gewerbegebiete zu behandeln. Von einem Geruchsgutachten, das Aussagen zur Betroffenheit insbesondere des Kleingartengebietes durch Geruchsbelastung beinhaltet, wurde aufgrund der Lage sowie der Hauptwindrichtung (Nordost) abgesehen.

Auf die Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG wird hingewiesen. Zur Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vorliegen, sollen die in Nummer 4 festgelegten Grundsätze der TA Luft herangezogen werden. Allerdings ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass von der geplanten Nutzung keine schädlichen Luftverunreinigungen ausgehen. Aufgrund des lediglich geringen Tierbestandes (ca. 20-25 Tiere, davon ein gewisser Anteil an Kleintieren) und der Haupt-Windrichtung in nordöstliche Richtungen wird bereits derzeit nicht von einer besonderen Belastung der südlich des Plangebietes liegenden Kleingartenanlage ausgegangen.

→ Das Plangebiet hat hinsichtlich des Schutzguts Mensch eine hohe Bedeutung (Erholung)



## **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, b BauGB)**

### **2.2.1 Pflanzen und Biotopstrukturen**

#### Bestandsdarstellung/-bewertung

Im Plangebiet befindet sich eine Kinder- und Jugendfarm mit Wiesenflächen und Spielgeräten, Schuppen, Bauwägen und Stallungen mit Gehegen sowie Gehölzstrukturen.

Im Bereich der Schuppen und Bauwägen ist die Wiesenfläche als zum Teil hochwüchsige Fettwiese ausgebildet. An den Rändern befindet sich mit von Brennesseln dominierte Ruderalvegetation. Den Wiesenflächen/der Ruderalvegetation kommt mittlere Bedeutung hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit als Biotoptypen zu. Die Wiesenflächen werden von mehreren trittverdichteten Fußwegen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung durchzogen. In den westlichen Randbereichen befinden sich drei Gebäude und ein mit Rasengittersteinen ohne Vegetation befestigter Paddock. Am östlichen Rand liegt ein als Reitplatz genutzter Sandplatz. Den vorhandenen baulichen Anlagen sowie den befestigten Oberflächen (unter anderem Reitplatz und Paddock) kommt keine bzw. sehr geringe Bedeutung hinsichtlich ihrer Wertigkeit als Biotoptypen zu.

Im nördlichen und östlichen Plangebiet liegt ein lockerer Baum- und Gehölzbestand aus vornehmlich heimischen Arten (Eiche, Esche, Bergahorn, Silberweide, Kirsche, Kornelkirsche etc.). Daran schließt, außerhalb des Geltungsbereichs, der weitläufige Waldbestand an. Dieser ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Reisachmulde-Lemberg“ (Nr. 1.11.037, Verordnung der Landeshauptstadt Stuttgart als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet "Reisachmulde-Lemberg" auf den Gemarkungen Weilimdorf, Feuerbach und Zuffenhausen vom 25. Juli 1995). Auch die westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzende Wiese und die Gehölzbestände sind Teil des Landschaftsschutzgebiets.

Weitere Gehölzbestände befinden sich am südlichen Gebietsrand (Pappelbaumreihe und Feldgehölz aus Feldahorn, Zwetschge, Hasel, Schlehe, Wildrose, Kirsche). Auf dem gesamten Gelände stehen weiterhin vereinzelt Obstbäume (Kirsche, Walnuss, Esskastanie). Die Gehölzstrukturen haben eine hohe ökologische Wertigkeit als Biotoptypen. Hinsichtlich der Biotopvernetzung kommt insbesondere der Pappelbaumreihe eine besondere Bedeutung als lineare Vernetzungsstruktur zu. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen durch die derzeitige Nutzung des Plangebietes als Kinder- und Jugendfarm bestehen nicht. Stoffliche Belastungen bestehen im Bereich der Gehege und Stallungen durch die Tierhaltung. Bei sachgerechtem Umgang ist jedoch mit keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszugehen. Sonstige Beeinträchtigungen durch Licht, Wärme oder Strahlung werden nicht angenommen.

→ Die Biotopstrukturen im Geltungsbereich sind größtenteils von mittlerer und hoher Bedeutung.

#### Arten der Flora von besonderer Bedeutung

Im Rahmen der Erfassung des Vegetationsbestandes wurden auch etwaige Vorkommen seltener und / oder gefährdeter Arten der Flora mitberücksichtigt; es wurden jedoch keine seltenen und / oder gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet angetroffen.

→ Keine Bedeutung

## Biodiversität und biologische Vielfalt

Im Plangebiet liegen sowohl offene Bereiche, als auch Gehölz- und Baumbestände im Übergang zum Wald vor. Aufgrund der vorhandenen kleinteiligen vielfältigen Strukturen (Baumreihe, zahlreiche Einzelbäume, intensive sowie ruderale Bereiche etc.) sowie der direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde-Lemberg“ und der vorkommenden Arten der Fauna im Plangebiet sowie seiner Umgebung wird die Artenvielfalt bzw. Biodiversität als durchschnittlich bis überdurchschnittlich bewertet.

→ Das Gebiet wird hinsichtlich der biologischen Vielfalt als mittel bis hoch bewertet.

### 2.2.2 Tiere

#### Bestandsdarstellung/-bewertung

Die Biotopstrukturen im Plangebiet dienen unterschiedlichen Tierarten als Habitatstrukturen. Wertgebende Habitatstrukturen für Tiere sind

- lockerer Baum- und Gehölzbestand mit Baumhöhlen, Totholzanteilen
- Pappelbaumreihe mit Feldgehölz,
- ruderalisierte Grünfläche,
- Bestandsgebäude (Stallungen etc.), Schuppen und Bauwägen mit entsprechenden Nischen, Vorsprüngen etc.,
- Wiesenflächen, weitere Gehölzbestände aus Laubbäumen, Kleingartenanlage sowie Wald (im Umfeld des Plangebiets).

Der lockere Baum- und Gehölzbestand besitzt als ökologisch wertvolle Struktur eine hohe Habitateignung u.a. als Nist- und Nahrungshabitat für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse sowie Holzkäfer (bisher jedoch kein Habitat-Nachweis relevanter Arten). Die Bestandsgebäude dienen gebäudebrütenden Vogelarten als Niststandorte, können Fledermäuse ggf. als Tages-/Einzelquartier nutzen und haben dadurch ebenfalls eine hohe ökologische Bedeutung. Die Wiesen- bzw. Grünflächen haben aufgrund ihrer eher artenarmen Ausbildung (teilweise Trittrassen) mittlere bis geringe Bedeutung.

→ Insgesamt kommt dem Plangebiet eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere zu

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens für die Bauleitplanung zum Vorkommen geschützter Arten „Stuttgart-Zuffenhausen: Schlotwiese“ der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner von November 2017 zusammengefasst. Im Gutachten wurde dazu ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt, das sowohl das Plangebiet sowie die westlich angrenzende Wiese (Flurstück 4122/2) und angrenzende Kontaktlebensräume umfasst.

#### Vögel

Im Rahmen der Brutvogelerfassung im Jahr 2017 wurden in den Stallgebäuden drei Rauchschwalbenpaare (Kategorie 3 – gefährdet nach der Roten Liste Baden-Württemberg) nachgewiesen. An den randlichen Gehölzbeständen im Plangebiet wurden des Weiteren zwei Revierzentren des Stars (ungefährdet nach der Roten Liste BW + Kategorie 3 – gefährdet nach der Roten Liste Deutschland) festgestellt.

Hinsichtlich der gehölzbrütenden Vogelarten sind aufgrund der umgebenden Nutzung weit verbreitete, störungstolerante Arten (z.B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Rotkehlchen) zu erwarten.

Der an den nördlichen und östlichen Gebietsrand angrenzende Wald sowie die Kleingartenanlage stellen für weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten sowie auch für folgende Vogelarten Nist- und Nahrungshabitate dar: Kleinspecht, Grünspecht, Mittelspecht, Gartenrotschwanz. Alle Arten wurden als Nahrungsgäste im Plangebiet registriert.

Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um Höhlen- und Nischenbrüter, deren Brutplatz an oder in den Gebäuden bzw. Baumhöhlen liegt. Die Rauchschnalbe ist, wie auch andere Gebäude bewohnende Arten, von starken Bestandsrückgängen betroffen. Dies ist u.a. aufgrund der Aufgabe von ländlich geprägter Viehnutzung etc. zurückzuführen. Den bestehenden Rauchschnalbenhabitaten in den Stallungen der Jugendfarm kommt daher eine besondere Bedeutung im Plangebiet zu.

#### Fledermäuse

Im Rahmen der im Jahr 2017 durchgeführten Netzfänge und Detektorbegehungen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung insgesamt sieben Fledermausarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich um Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und deshalb nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind. Nach der landesweiten Roten Liste gelten zwei Arten als stark gefährdet (Bechsteinfledermaus, Kleiner Abendsegler) und drei weitere Arten als gefährdet (Braunes Langohr, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus). Die Mückenfledermaus wird in Kategorie G (Gefährdung unbekanntes Ausmaßes) gelistet, beim Großen Abendsegler handelt es sich um eine gefährdete, wandernde Art. Die Tiere wurden dabei teilweise, zur Feststellung der Wochenstubenquartiere, besendet. Das Untersuchungsgebiet zur Nahrungssuche oder als Durchzügler haben die Arten Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Braunes Langohr sowie die Bechsteinfledermaus genutzt. Mit zeitweise besetzten Einzelquartieren (u.a. Potential für Spaltenquartiere an Gebäuden und im Baumbestand) ist bei den Arten Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus sowie Mückenfledermaus zu rechnen. Das Gebiet hat demnach eine Bedeutung als Jagdgebiet, darüber hinaus kommt den Baum- und Gehölzbeständen mit ihren Baumhöhlen sowie den Bestandsgebäuden gegebenenfalls eine gewisse Bedeutung als Einzelquartiere für Fledermausarten zu. Wochenstuben wurden keine im Plangebiet nachgewiesen.

#### Käfer

Bei der Potenzialerschfassung für Totholz bewohnende Käfer im Jahr 2017 wurden im Plangebiet und dessen näherer Umgebung insgesamt fünf für Totholzkäferarten relevante Bereiche abgegrenzt.

In der direkten Umgebung, außerhalb des Plangebietes, wurden Larven des scharlachroten Feuerkäfers (*Pyrochroa coccinea*) nachgewiesen. Bei Fledermauserfassungen wurde die totholzbewohnende Art Sägebock (*Prionus coriarius*) ebenfalls außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. In keinem der betrachteten Bereiche innerhalb und außerhalb des Plangebietes kann ein Vorkommen des Eremiten (*Osmoderma eremita* – Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie) vollständig ausgeschlossen werden (in den Bäumen der Pappelbaumreihe sind Astbohrlöcher sichtbar).

### Weitere Tierarten

Für weitere Arten / Artengruppen wie Reptilien, Amphibien oder Tagfalter ist ein Vorkommen aufgrund der gegebenen Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie in direkter Umgebung nicht wahrscheinlich bzw. kann ausgeschlossen werden.

## **2.3 Schutzgut Boden und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)**

### **2.3.1 Boden**

#### Bestandsdarstellung/-bewertung

##### Geologischer Untergrund

Grabfeld-Formation (kmGr - Mittelkeuper) und mit darüber liegender Auffüllung von 3-6 Metern Lehm.

##### Bodenart

Ablagerungen in den Talauen (holozäne Abschwemmmassen); Torf und anmoorige Flächen. Aufgrund von Überprägung nicht mehr so vorhanden.

##### Bodentypen

Laut der Bodenkarte des LGRB im Maßstab 1:50.000 (GeoLa BK50) besteht im Plangebiet der Bodentyp „Mäßig tiefes und tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Gipskeuper-Fließerde“ (I45). Der Bodentyp ist vermehrt in Muldentälern, flachen Unterhängen und ebenen Senken oder Hangfüßen anzutreffen. Es handelt sich um einen im Stuttgarter Stadtgebiet seltenen Bodentyp.

##### Bodenfunktionen

Das Schutzgut Boden besitzt verschiedene Funktionen für den Naturhaushalt. Zu nennen sind hier die Lebensgrundlage und der Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen (vgl. § 2 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BBodSchG). Hinsichtlich der Bodenfunktionen wird der Boden im Plangebiet wie folgt nach den Planungskarten des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart eingestuft:

- Filter und Puffer für anorganische Schadstoffe: Stufe 4 (gut – Werteskala von 0 bis 5) / Filter und Puffer für organische Schadstoffe: Stufe 3 (gut – Werteskala von 0 bis 4) Standort für Kulturpflanzen/ Bodenfruchtbarkeit: Stufe 4 (produktiv – Werteskala von 0 bis 5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Nutzbare Feldkapazität: Stufe 3 (91 – 140 L/m<sup>2</sup> mittlere Bedeutung – Werteskala von 0 bis 5)
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: nicht bekannt
- Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Bodentypen: keine Bedeutung

Die Bodenfunktionen sind in Teilbereichen stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Dies betrifft die bebauten und stark verdichteten Bereiche der Kinder- und Jugendfarm im südwestlichen Teil des Plangebietes. Aufgrund der

anthropogenen Überformung der Böden ist davon auszugehen, dass diese eine geringere Funktionsbedeutung als Filter und Puffer aufweisen, als Standort für die natürliche Vegetation ohne Funktionsbedeutung bleiben und auch bezüglich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt in Teilbereichen beeinträchtigt sind.

Die Bodenqualität vereint als Gesamtheit die natürlichen Bodenfunktionen einschließlich der Archivfunktion, abzüglich von Funktionshemmnissen wie Altlasten und Bebauung. In der Planungskarte Bodenqualität des BOKS wird die Bodenqualität für das Plangebiet als gering eingestuft (Stufe 2).

#### Bodenversiegelung/ Anthropogene Bodenveränderung

Im Plangebiet sind durch die Nutzung als Kinder- und Jugendfarm Bereiche anthropogen überprägt bzw. überbaut und versiegelt. Zu nennen sind hierbei die bestehenden Gebäude (versiegelt/überbaut), Paddock bzw. Freilaufbereiche der Tierhaltung (teilversiegelt), Sandplatz/Reitplatz (teilversiegelt), Bereich mit Spielgeräten (teilversiegelt). Die versiegelten Bereiche besitzen keine, die teilversiegelten Bereiche eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen. Eine Erfüllung der Bodenfunktionen ist hier nicht mehr bzw. nur sehr eingeschränkt (Teilversiegelungen) gegeben.

#### Altlasten

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Altablagerung „Verfüllung (Senke)/Bußallee“ (Informationssystem Altlasten Stuttgart, ISAS-Nr. 3730). Gemäß Historischer Untersuchung erfolgte im betroffenen Bereich zw. 1953 und 1970 eine Geländevertüfung mit Auffüllungsmaterial, welches nicht näher beschrieben ist. Verunreinigungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und polychlorierten Biphenylen im Boden sowie leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe im Grundwasser wurden festgestellt.

Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte (z.B. Gefährdung durch Deponiegase oder über den Wirkungspfad Boden-Mensch bei Kinderspiel- und Grünflächen) sind vor bzw. im Zuge von Neubebauungen bzw. Neugestaltungen zu klären und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ggf. zu beseitigen.

Bei Aushubarbeiten im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Untergrundverunreinigungen in unterschiedlichen Größenordnungen angetroffen werden. Anfallender Erdaushub kann entsorgungsbedingte Mehrkosten verursachen. Geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen bei Erdarbeiten sind ggf. zu ergreifen.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn den aktuellen Erkundungsstand im Informationssystem Altlasten bei Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 0711 216-88696).

#### Schadstoffeinträge

Belastungen des Bodens durch Schadstoffeinträge durch Gewerbe/Industrie oder Verkehr werden, aufgrund der Nutzungen im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung, nicht angenommen.

#### Kampfmittel

Im Plangebiet muss mit Kampfmitteln im Untergrund gerechnet werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen wird eine Suche nach Kampfmitteln empfohlen.

→ Der Boden ist insgesamt von mittlerer Wertigkeit hinsichtlich der Bodenfunktion

## 2.3.2 Flächenbilanz

### Flächenbilanz

Das Plangebiet ist derzeit auf ca. 30 % durch die Nutzungen wie Gebäude und Anlagen zur Tierhaltung (einschließlich Stallanlagen mit den entsprechenden Freilaufbereichen sowie dem Reitplatz) beansprucht. Die restlichen Flächen entsprechen Grünflächen mit Vegetationsbestand vor allem in Form von zahlreichen Baumstandorten.

Tab. 3: Flächenbilanz der bisherigen bzw. derzeitigen Nutzung im Plangebiet

<b>Bisherige Nutzung (Basisszenario)</b>	
Gesamtfläche Plangebiet	7.068 m <sup>2</sup>
davon bestehende Gebäude	490 m <sup>2</sup>
davon versiegelte Flächen	295 m <sup>2</sup>
davon teilversiegelte Flächen (Paddock, Reitplatz, Hofflächen)	1.390 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen	4.893 m <sup>2</sup>
gesamt	7.068 m <sup>2</sup>

## 2.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78, 78b WHG)

### Bestandsdarstellung/-bewertung auf Grundlage der derzeit anzutreffenden Nutzung

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser wird anhand des Grundwasserdargebotes und der Grundwasserneubildungsrate bewertet. Wichtigstes Kriterium hierfür ist die Durchlässigkeit der geologischen Schichten.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Verschwemmungssediment. Es handelt sich um Lockersediment unterschiedlicher Zusammensetzung, überwiegend feinkörnig (Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig) mit geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet bei 50-100mm/a (3,17 l/(s\*km<sup>2</sup>)). Es besteht ein geringes bis mittleres Versickerungspotenzial, so dass das Plangebiet insgesamt lediglich mit einer geringen Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu bewerten ist. Grundwasser ist nach der Hydrogeologischen Karte von Stuttgart (M. 1 : 10.000) im Gipskeuper bei Höhen zwischen 280 m ü. NN bis 290 m ü. NN zu erwarten. Die dargestellte Situation definiert die großräumige Grundwassersituation, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind. Das Grundwasser im Plangebiet steht ggf. knapp unter Flur an (Höhe ü. NN des Plangebietes ca. 288/289 m). Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist gemäß der Hydrogeologischen Karte von Stuttgart mit Ost bis Nordost anzugeben.

Die versiegelten Flächen besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Demnach ist auf vollversiegelten Flächen mit einem höheren Oberflächenabfluss zu rechnen. Auf den teilversiegelten Bereichen ist eine Versickerungsfähigkeit je nach Ausbildung zu einem gewissen Anteil weiterhin gegeben.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altablagerung, die im Bodenkataster mit „B-Belassen (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet ist. In der derzeitigen Situation werden keine Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Schutzgüter angenommen. Nennenswerte Schadstoffeinträge durch Industrie und Gewerbe oder Verkehr werden nicht angenommen. Im Plangebiet befinden sich keine im Grundwasser gegründeten Bauten.

→ Die Bedeutung hinsichtlich des Teilschutzguts Grundwasser wird als überwiegend gering eingestuft

#### Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Plangebiets verläuft ein Entwässerungsgraben.

→ Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung hinsichtlich Oberflächengewässern

#### Überschwemmungsgebiete

Es befinden sich keine Überschwemmungsgebiete im Plangebiet.

#### Quell- / Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

→ Das Plangebiet ist ohne Bedeutung hinsichtlich Quell- / Wasserschutzgebieten

## **2.5 Schutzgut Klima und Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g, h BauGB)**

### Bestandsdarstellung/-bewertung auf Grundlage der derzeit anzutreffenden Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Stuttgarter Bucht“. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt gemäß dem Klimaatlas der Region Stuttgart für Stuttgart ca. 8-9°C, im Jahresdurchschnitt fallen ca. 600-700 mm Niederschlag. Stuttgart selbst liegt durch die Lage zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb regionalklimatisch überwiegend unter dem Einfluss von Winden aus südwestlichen Richtungen.

Zur Bestandsbewertung wird die mikroklimatische Situation im Plangebiet herangezogen. Dabei werden Gebiete mit ähnlicher mikroklimatischer Ausprägung zusammengefasst und u.a. durch sogenannte Klimatope abgebildet.

#### Lokalklima

Das Plangebiet befindet sich in einem Freiland-Klimatop, das sowohl als Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiet als auch als Kaltluftsammlgebiet fungiert. Das Freiland-Klimatop weist einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperaturen und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Damit ist eine intensive Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden. Eine wichtige Bedeutung für das Mikroklima im Stadtraum hat die Kaltluftproduktion im Plangebiet sowie den umgebenden Wald- und Freiflächen und der nächtliche Kaltluftabfluss in die Siedlungsflächen. Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen sind daher von hoher Bedeutung für die dicht besiedelten Bereiche von Stuttgart. Es handelt sich um eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität. Diese Bereiche weisen eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Kaltluftströmungen verlaufen von Westen in östliche Richtung. Die Volumendichte ist von geringer Mächtigkeit von ca. > 15-50 m<sup>3</sup>/(ms).

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen hinsichtlich Verkehr oder Hausbrand sind nicht bzw. nur in geringem Umfang vorhanden. Vollversiegelte Flächen befinden sich in relativ geringem Umfang im Plangebiet und verursachen keine thermische Belastung. Es wird von einer ausreichenden Durchlüftung ausgegangen. Beeinträchtigungen der Kaltluftströmungen bestehen nicht.

→ Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung hinsichtlich des Lokalklimas zu

#### Emissionen / Immissionen

Dem Plangebiet ist aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestands sowie der eher geringeren Flächeninanspruchnahme ein klimatisches Regenerationspotenzial zuzusprechen. Im Plangebiet sowie in direkter Umgebung befinden sich keine relevanten emittierenden Nutzungen.



Im Plangebiet entstehen Geruchsemissionen aus der Tierhaltung (siehe Schutzgut Mensch). Dadurch kommt es auch im Umfeld, u.a. im Bereich der Kleingartenanlage (schutzbedürftige Nutzung), zu Geruchsbelastungen. Aufgrund des lediglich geringen Tierbestandes und der Windrichtung in nordöstliche Richtung wird nicht von einer besonderen Belastung der südlich des Plangebietes liegenden Kleingartenanlage ausgegangen.

→ Den bestehenden Emissionen kommt eine geringe Bedeutung zu

## **2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

### Bestandsdarstellung/-bewertung auf Grundlage der derzeit zulässigen Nutzung

#### Landschaftsbild

Beim Landschaftsbild steht die ästhetische Qualität der Landschaft im Vordergrund. Als Kriterien lassen sich hierfür die in § 1 Abs. 4 BNatSchG genannten Schutzziele Eigenart, Vielfalt und Schönheit ableiten. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderer Ausprägung hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen.

Zusammen mit den Sporteinrichtungen und der Kleingartenanlage befindet sich das Plangebiet in einem offenen Bereich, der nach Nordosten, Osten, Süden und Westen vom Wald umgeben ist. Das Plangebiet liegt in Tallage. Besondere Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Das Plangebiet selbst ist mit der Kinder- und Jugendfarm anthropogen überprägt, durch die Durchgrünung mit verschiedenen Gehölz- und Baumbeständen, insbesondere der Pappelbaumreihe am südwestlichen Randbereich, fügt es sich jedoch gut in die Umgebung ein.

Durch die Stallungen, Gehege und Spielgeräte besteht eine besondere, jedoch anthropogen beeinträchtigte Eigenart. Hinsichtlich Vielfalt und Schönheit hat das Gebiet eine mittlere Bedeutung.

→ Das Plangebiet besitzt insgesamt eine mittlere Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes

#### Erholungswert

Dem Plangebiet kommt durch seine Nutzung als Kinder- und Jugendfarm und der Lage am Waldrand eine besondere Erholungsfunktion zu. Es befindet sich außerdem in unmittelbarer Nähe der Kleingartenanlage Schlotwiese und zahlreichen Sportstätten (Tennisplätze, Fußballfelder und Sportgaststätten, Freibad). Die westlich des Plangebiets verlaufende Hirschsprungallee fungiert als Radwegeverbindung und auch im angrenzenden Waldgebiet wird die vorhandene Wegestruktur von zahlreichen Spaziergängern und Radfahrern genutzt. Das Gebiet dient insbesondere der kurzzeitigen, wohnortnahen Erholung am Feierabend oder am Wochenende. Beeinträchtigungen des Erholungswertes durch visuelle Störwirkungen oder Lärmbelastungen liegen nicht vor.

→ Das Plangebiet besitzt insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion

## **2.7 Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB)**

### Bestandsdarstellung/-bewertung

Kulturgüter umfassen neben den nach Denkmalschutzgesetz geschützten Teilen des kulturellen Erbes auch sonstige aus kulturellen Gründen erhaltenswerte Objekte, Orte, Landschaften oder Raumdispositionen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Hierunter fallen neben Gebäude und Gebäudeteile auch gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene, Anlagen.

Unter Sachgüter sind alle unbelebten Gegenstände, die keine Kulturgüter sind, zu verstehen. Allerdings müssen die betrachteten Sachgüter im Zusammenhang einer Umweltprüfung Objekte besonderen öffentlichen Interesses sein, die eine umweltbezogene Bedeutung aufweisen.

Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen von Kultur- und/oder Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

→ Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter

## **2.8 Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7i BauGB)**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB) sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. In der nachfolgenden Tabelle sind die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt.

von: auf	Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Boden und Fläche	Wasser	Klima/Luft	Landschaft und Erholung	Kultur- und Sachgüter
Mensch, menschliche Gesundheit und		-	Standort für Lebensmittelproduktion, Siedlung und Infrastruktur, Lebensraum	Wasserversorgung, Überflutungen/ Hochwasser	Luftqualität mit Einfluss auf die menschliche Gesundheit, Durchlüftung, Frisch- und Kaltluft, Mikro- und Mesoklima	<b>Landschaft als Grundlage für die naturnahe Erholung</b>	Kulturelles Erbe, Landwirtschaft als Grundlage der Nahrungproduktion
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Inanspruchnahme/ Zerschneidung von Lebensräumen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen		Lebensraum und Standortfaktor	Lebensraum und Standortfaktor	Standortfaktor	-	-
Boden und Fläche	Inanspruchnahme von Fläche, Beeinträchtigung/ Verlust von Boden	Einfluss auf die Bodenentwicklung, Vegetation als Erosionsschutz		Einfluss auf die Bodenentwicklung	-	-	-
Wasser	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, Schadstoffeinträge, Beeinträchtigung von Überschwemmungsflächen	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Filter und Pufferfunktion, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Grundwasserneubildung		-	-	-
Klima/ Luft	Beeinträchtigung der Durchlüftung, Schadstoffemissionen, Veränderung des Mikro- und Mesoklimas	Bedeutung von Vegetationsstrukturen für den Klimaausgleich (Mikro-Mesoklima), Filterfunktion, Frischluftlieferant	Mikro- und Mesoklima, Kalt- und Frischluftproduktion, CO <sub>2</sub> -Speicherung	Verdunstung / Luftfeuchtigkeit		Luftleitbahnen, Kaltluftsammelgebiet	-

von: auf	Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Boden und Fläche	Wasser	Klima/Luft	Landschaft und Erholung	Kultur- und Sachgüter
Landschaft und Erholung	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungsqualität	<b>Vegetation als landschaftsbildprägende Struktur, Attraktivität der Landschaft / Erholungsqualität</b>	Grundlage der Topografie, Standort landschaftsbildprägender Vegetation	Gewässer als landschaftsbildprägende Elemente, Attraktivität der Landschaft / Erholungsqualität	-		-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kulturgütern, Beeinträchtigung und Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen	-	Archivfunktion, Schutz von historischen Kulturgütern, Grundlage Landwirtschaft	-	-	-	

### **3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) (Anlage 1 S. 1 Nr. 2a BauGB)**

Für die Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“ – Prognose-Nullfall) ist im konkreten Fall die Entwicklung bei Ausnutzung des geltenden Planungsrechts zu betrachten. Bei Nichtdurchführung der Planung können lediglich Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlotwiese Zuffenhausen 207“ (1997/012) realisiert werden. Dieser setzt im Plangebiet eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendspielplatz fest. Im Bereich der Grünfläche besteht ein Pflanzzwang, wonach alle Flächen, die nicht überbaut werden und nicht für Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen sowie als Zugänge, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten sind. Zusätzlich sind die waldangrenzenden Flächen in einem Abstand von 6 m mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung ist, aufgrund der Festsetzung als private Grünfläche für einen Kinder- und Jugendspielplatz, nicht festgesetzt.

Für den Bebauungsplan 1997/012 wird für das Nullfall-Szenario (Prognose-Nullfall) ein teilversiegelter Bereich, der für die Nutzung als Kinder- und Jugendspielplatz stehen soll, auf 50 % der Fläche des Plangebietes (3.534 m<sup>2</sup>) angenommen. Die restlichen 50 % des Plangebietes werden als Grünfläche entsprechend dem Pflanzzwang pz10/pb (3.534 m<sup>2</sup>) Berücksichtigung finden. Die dargestellten, angenommenen maximalen Flächeninanspruchnahmen resultieren aus der Annahme, dass die Funktionserfüllung einer privaten Grünfläche nur gegeben ist, wenn mindestens die Hälfte des Plangebietes begrünt ist.

Die Bestandsaufnahme aus Ziffer 2 des Umweltberichts stellt das Basisszenario dar. Es dient als Grundlage zur Bewertung der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall – Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1997/012). Bei Nicht-Durchführung der Planung wird von folgendem ausgegangen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung und Bewertung</b>
Mensch, menschliche Gesundheit	Das Plangebiet hat bereits aufgrund der gegebenen planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan Schlotwiese (1997/012) – planungsrechtliche Möglichkeit zur Umsetzung eines Kinder- und Jugendspielplatzes) eine besondere Bedeutung im Sinne des siedlungsnahen Erholungsangebots. Entsprechend der Situation vor Ort sowie der Lärmkartierung von 2017 im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart liegt das Plangebiet nicht in einem durch Straßen- oder Schienenverkehr lärmbelasteten Bereich. Lärmbelastungen durch Gewerbe und Industrie sind ebenfalls nicht zu erwarten. Sportlärm geht von den umliegenden Sportstätten aus. Hierbei wird aber nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen. Bei Realisierung des Bebauungsplanes 1997/012 im Plangebiet wäre von der Integration eines

	<p>Kinder- und Jugendspielplatzes auf einer privaten Grünfläche auszugehen. Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen von Kindern, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umweltauswirkungen, sondern werden als sozialadäquat eingestuft. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen daher Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.</p> <p>Die Schallbelastung für einen Spielplatz soll dabei noch in einem verträglichen Bereich liegen. Generell gilt, dass Belastungen größer 62 dB(A) nicht mehr als verträglich gelten. Aufgrund der geringen Immissionsbelastung auf das Plangebiet bzw. der fehlenden Emittenten in der direkten Umgebung des Plangebietes ist mit keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen bei Umsetzung eines Kinder- und Jugendspielplatzes auf das Plangebiet zu rechnen. Eine Tierhaltung wäre nicht zulässig.</p>
<p>Tiere und Pflanzen, Biodiversität</p>	<p><u>Pflanzen, Biodiversität</u></p> <p>Bei Neuplanungen etc. ist von einer max. möglichen Flächeninanspruchnahme von ca. 50 % für einen Kinder- und Jugendspielplatz (Bebauungsplan 1997/012) aus versickerungsfähigem Belag (Sand, Schotterrasen etc.) auszugehen. Die verbleibenden Flächen würden im Sinne einer privaten Grünfläche begrünt werden. Der bestehende Bebauungsplan 1997/012 setzt keinen Individuenschutz für vorhandene Baum- und Gehölzstandorte fest, lediglich der Charakter einer Grünfläche muss gegeben sein. Gegebenenfalls wäre daher der Entfall einzelner Gehölz- und Baumbestände (im Plangebiet verteilt sowie prägende Pappelbaumreihe am südlichen Randbereich des Plangebietes) möglich. Die waldangrenzenden Flächen sind in einem Abstand von 6 m mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und so zu erhalten.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Der lockere Baum- und Gehölzbestand besitzt als ökologisch wertvolle Struktur eine hohe Habitategnung u.a. als Nist- und Nahrungshabitat für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse sowie Holzkäfer. Der vorhandene Vegetationsbestand weist keinen Individuenschutz entsprechend dem Bebauungsplan 1997/012 auf. Die Flächen sind lediglich im Sinne einer privaten Grünfläche zu</p>

	<p>begrünen. Die waldangrenzenden Flächen sind in einem Abstand von 6 m mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und so zu erhalten. Der Vollzug des geltenden Bebauungsplanes 1997/012 würde ein Abriss der bestehenden Stallanlagen nach sich ziehen. Im Rahmen der Brutvogelerfassung im Jahr 2017 wurden in den Stallgebäuden drei Rauschschwalbenpaare (Kategorie 3 – gefährdet nach der Roten Liste Baden-Württemberg) nachgewiesen. Bei einer Beeinträchtigung der vorhandenen Rauchschnalbenhabitate wären die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen. Ersatzhabitate im Plangebiet wären mit Umsetzung des Bebauungsplanes 1997/012 (Herstellung eines Kinder- und Jugendspielplatzes) auf Grund des damit verbundenen Abrisses bestehender Stallanlagen und somit fehlenden Habitatstrukturen nicht möglich, da die Rauchschnalbe zum Brüten und für die Aufzucht der Jungen offene, schalenförmige Nester auf Mauervorsprüngen oder Balken an Wänden in Ställen oder Scheunen und anderen offenen Innenräumen benötigt. Kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geeignete Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang nicht erfüllt werden, wäre eine Ausnahme entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG beim Regierungspräsidium Stuttgart zu beantragen.</p> <p>Unabhängig von der vorliegenden planungsrechtlichen Situation sind die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (insb. § 39 BNatSchG sowie § 44 BNatSchG) zu beachten.</p>
Boden / Fläche	<p>Die mögliche Flächeninanspruchnahme durch Bebauung in Form von Spielelementen sowie Versiegelung/Teilversiegelung entsprechend der planungsrechtlichen Ausgangssituation (private Grünfläche – Kinder- und Jugendspielplatz des Bebauungsplans 1997/012) wird mit einem Anteil von 50 % für den Spielplatz sowie 50 % für die restliche zu begrünende Fläche angenommen. Bei dem Spielplatzbereich wird von teilversiegelten Flächen, bei denen die Funktionsfähigkeit der Bodenfunktionen zumindest noch eingeschränkt vorhanden ist, ausgegangen. Gegenüber der bestehenden Situation vor Ort (Basisszenario) wird</p>

	<p>die Flächeninanspruchnahme nicht mehr durch bauliche Anlagen in Form von Gebäuden, Stallungen etc. geprägt sein, sondern lediglich von für einen Kinder- und Jugendspielplatz typischen Spielelementen.</p>
Wasser	<p>Die Grundwasserneubildungsrate wird sich bei einer Nutzung des Plangebietes im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten gegenüber der derzeit bestehenden Flächennutzung durch Gebäude, Stallanlagen etc. etwas verbessern, wobei aufgrund der eher geringen Größe des Plangebietes mit keinem nennenswerten zusätzlichen Beitrag zu rechnen ist. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet, bei 50-100mm/a (3,17 l/(s*km<sup>2 </sup></p>
Klima und Luft	<p>Gegenüber der bestehenden Situation vor Ort (Basisszenario) wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes 1997/012 die Flächeninanspruchnahme nicht mehr durch bauliche Anlagen in Form von Gebäuden, Stallungen etc. geprägt sein, sondern lediglich von für einen Kinder- und Jugendspielplatz typischen Spielanlagen entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan 1997/012. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist entsprechend der zugrundeliegenden Festsetzung als private Grünfläche herzustellen. Ein Individuenschutz für die im Plangebiet vorhandenen Gehölz- und Baumbestände ist damit nicht verbunden (ggf. Entfall von prägendem Gehölz- und Baumbestand), der Gesamtcharakter einer privaten Grünfläche muss gegeben sein. Die waldangrenzenden Flächen sind in einem Abstand von 6 m mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Eine wichtige Bedeutung für das Mikroklima im Stadtraum hat die Kaltluftproduktion im Plangebiet sowie den umgebenden Wald- und Freiflächen und der nächtliche Kaltluftabfluss in die Siedlungsflächen. Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen sind daher von hoher Bedeutung für die dicht besiedelten Bereiche von Stuttgart. Es handelt sich um eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität, die auch mit dem</p>



	<p>Bebauungsplan 1997/012 weiterhin gesichert wäre. Die lokale klimatische Funktion würde sich gegenüber dem Basisszenario geringfügig, aufgrund der fehlenden baulichen Anlagen (Strömungshindernis bzw. Wegfall der Funktion als Kalt- bzw. Frischluft produzierende Fläche durch bauliche Anlagen etc.), verbessern.</p>
Landschaft und Erholung	<p>Bei Inanspruchnahme der bestehenden planungsrechtlichen Gegebenheiten besteht die Möglichkeit zur Herstellung eines Kinder- und Jugendspielplatzes auf der festgesetzten privaten Grünfläche des Bebauungsplanes 1997/012. Der Schutz der einzelnen Baum- und Gehölzbestände, wie beispielsweise der für das Landschaftsbild sowie der Eingrünung des Plangebietes relevanten Baumreihe entlang des südlichen Randbereiches, ist damit nicht gegeben. Lediglich der Charakter einer Grünfläche muss gesichert sein.</p> <p>Mit Vollzug des Bebauungsplanes 1997/012 wäre weiterhin eine Nutzung des Plangebietes im Sinne der siedlungsnahen Erholung gesichert, wenn eine öffentliche Zugänglichkeit besteht (private Grünfläche in öffentlicher Hand aufgrund des Eigentums der Stadt).</p>
Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	---

#### **4 Alternativenprüfung/ In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage 1 S. 1 Nr. 2d BauGB, § 15 BNatSchG)**

##### Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet erfordert keine Neuerschließung von Bauland, es handelt sich vielmehr um eine im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan bereits als Kinder- und Jugendfarm dargestellte Fläche. Die Landeshauptstadt Stuttgart handelt nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung (u. a. entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB). Die erneute Inanspruchnahme bereits städtebaulich genutzter Flächen ist der Neuinanspruchnahme unbebauter Flächen vorzuziehen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine neue, gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan 1997/012 geänderte Nutzung, die bereits im Flächennutzungsplan wie auch im Landschaftsplan vorgesehen ist. Anderweitige Planungen für das Plangebiet liegen nicht vor.

Mit dem geplanten Bebauungsplanverfahren soll die bestehende Kinder- und Jugendfarm planungsrechtlich gesichert und zusätzlich die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Neuerrichtung eines Gebäudes geschaffen werden. Alternativen kommen daher für die Landeshauptstadt Stuttgart nicht in Betracht. Im Bebauungsplanverfahren wurden Möglichkeiten zur Optimierung der räumlichen Situation geprüft und in die Festsetzungen übernommen. Bestehende wertgebende Strukturen werden weitestgehend durch Festsetzungen geschützt bzw. erhalten.

#### **5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b, c BauGB)**

##### **5.1 Wirkfaktoren der Planung**

Um eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Bebauungsplan Zu 261) treffen zu können, werden die nachfolgenden Wirkfaktoren bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet:

##### baubedingt

Baubedingte Wirkungen, das heißt temporäre Wirkungen, treten während der Bauphase der einzelnen, planungsrechtlich möglichen Bauwerke auf, z. B. durch Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Immissionen durch Baustellenverkehr, insbesondere Schall- und Schadstoffimmissionen. Es ist mit folgendem zu rechnen:

- Beseitigung der Vegetation
- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baueinrichtungsflächen
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Schadstoffbelastungen (inkl. Stäube) durch den Baubetrieb
- Schallemissionen (Baubetrieb)

- Erschütterungen (Baubetrieb)

#### anlagenbedingt

Anlagebedingte Wirkungen, das heißt dauerhafte Wirkungen, die sich bei Umsetzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplanes auswirken (beispielsweise Baukörper und deren Wirkung im Zusammenhang mit Verschattung etc.).

- Flächenverlust durch Überbauung

#### betriebsbedingt

Betriebsbedingte Wirkungen, das heißt dauerhafte Wirkungen, die mit der zulässigen Art der Nutzung entstehen.

- Schallemissionen
- Geruchsemissionen

## **5.2 Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen**

Die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung bleiben häufig nicht auf den räumlichen Geltungsbereich beschränkt. Daher werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen im unmittelbaren Plangebiet (Eingriffsbereich) und im Wirkraum (Plangebiet und an das Plangebiet angrenzende Gebiete in einem ca. 200 m großen Radius) beschrieben.

Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Boden und Fläche sowie Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das Plangebiet (den Eingriffsbereich) hinausgehen (siehe Kap. 5.5.1, 5.6 und Kap. 5.10). Für das Schutzgut Tiere werden die Auswirkungen im Plangebiet und in angrenzenden Kontaktlebensräumen untersucht (Kap. 5.5.2). Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Mensch sowie geschützte Bereiche werden im Plangebiet und angrenzenden Gebieten untersucht (Kap. 5.7, 5.8, 5.9, 5.4).

## **5.3 Kumulierung von Auswirkungen der geplanten Vorhaben mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ff BauGB)**

Vorhaben im Umfeld des Plangebietes sind nicht bekannt. Da darüber hinaus auch keine Auswirkungen zu erwarten sind, die sich weit über das Plangebiet hinaus auswirken, wird auch nicht von einer Kumulierung von Auswirkungen mit Vorhaben benachbarter Plangebiete ausgegangen.

## **5.4 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

#### Baubedingt

Während der Bauzeit kann es zu Lärmemissionen, Erschütterungen und Schadstoffbelastungen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb kommen. Diese können über das eigentliche Plangebiet hinaus beispielsweise auch auf die südlich angrenzende Kleingartenanlage wirken (schutzbedürftige Nutzung). Da es sich

hierbei um temporäre Beeinträchtigungen handelt, wird nicht von erheblich nachteiligen Auswirkungen ausgegangen. Zum derzeitigen Planungsstand können jedoch die baubedingten Lärm- und Schadstoff- sowie Staubemissionen noch nicht genauer quantifiziert werden. Dies ist erst im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren möglich.

#### Anlagebedingt

Sofern in der privaten Grünfläche die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandes neu errichtet werden, sind diese vor Gehölzbruch zu sichern. Hierfür ist vom Bauherrn auf Anforderung gegenüber der Baurechtsbehörde ein Standsicherheitsnachweis für diese Gebäude zu erbringen. Darüber hinaus ist eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem angrenzenden Waldeigentümer der Landeshauptstadt Stuttgart zu unterzeichnen. Der Mindestabstand von Gebäuden zu Waldflächen ist im zeichnerischen Teil durch die Baugrenzen festgesetzt. Durch die genannten Sicherungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

#### Betriebsbedingt

Geruch: Betriebsbedingt entstehen weiterhin durch die Nutzung als Kinder- und Jugendfarm Geruchsbelastungen durch die Tierhaltungen.

Auf der Kinder- und Jugendfarm sind Pferde, Ziegen, Schafe, Schweine, Hasen, Katzen und Hühner untergebracht. Dadurch bestehen Geruchsbelastungen im Plangebiet und im näheren Umfeld. Als schutzwürdige Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist die Kleingartenanlage zu berücksichtigen. Es liegt eine geringfügige und nur zeitweise wahrnehmbare (abhängig u.a. von der Windrichtung) Belastung mit Gerüchen durch die Tierhaltung (einschließlich einhergehende Exkrememente) im Plangebiet und seiner Umgebung vor.

Auf die Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 Abs. 1 Nr.1 und 2 BImSchG wird hingewiesen. Zur Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vorliegen, sollen die in Nummer 4 festgelegten Grundsätze der TA Luft herangezogen werden. Allerdings ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass von der geplanten Nutzung keine schädlichen Luftverunreinigungen ausgehen.

Da der Tierbestand aufgrund der zukünftig möglichen Flächeninanspruchnahme sowie auch der vorgesehenen Art der Nutzung durch den Bebauungsplan Zu 261 nicht in größerem Maßstab zulässig sein wird (kleinteiliges Plangebiet mit begrenzter zulässiger Flächeninanspruchnahme) und nicht von einer deutlich häufigeren oder stärkeren Nutzung ausgegangen wird, werden gegenüber dem Basisszenario, aber auch dem Prognose-Nullfall keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Umfeld angenommen. Der Bebauungsplan Zu 261 ermöglicht eine Tierhaltung mit entsprechenden Stallungen, was bisher im Rahmen des alten Planrechts (1997/012) nicht möglich gewesen wäre.

Dies kann zu Gerüchen führen, die jedoch u.a. aufgrund der Hauptwindrichtung in nordöstliche Richtungen sowie der eher geringeren Anzahl verschiedener Tiere, zu keiner erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führen wird.

Lärm: Die Kinder- und Jugendfarm ist eine pädagogische Einrichtung für Kinder. Im Regelfall sind nach § 22 Abs. 1a BImSchG Geräuscheinwirkungen durch Kinder, die

von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, keine schädlichen Umweltauswirkungen, sondern werden als sozialadäquat eingestuft. Technische Geräusche wie bspw. Anlieferungen oder der Umgang mit Werkzeugen und Maschinen sind aufgrund der Abstände zu den relevanten Immissionsorten unbedenklich, würden aber grundsätzlich nach der TA Lärm bzw. Freizeitlärmrichtlinie beurteilt werden.

Verkehr: Ein erhöhtes nachteiliges Verkehrsaufkommen mit einhergehender Lärm- und Schadstoffbelastung, wird nicht angenommen. Über das umliegende Geh- und Radwegenetz ist das Plangebiet sowie das umliegende Naherholungsgebiet sehr gut erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die überwiegende Anzahl von Kindern und Jugendlichen die Einrichtung mit dem Fahrrad oder zu Fuß aufsuchen. Darüber hinaus dürfen nur die baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze hergestellt werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Die Bebauung / GB-Fläche liegt außerhalb des Waldabstandes, in der privaten Grünfläche sind nur Nebenanlagen zulässig.  
Die Stellplätze sind auf das baurechtlich notwendige beschränkt.

#### Fazit

Es werden keine Beeinträchtigungen angenommen.

### **5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt (§1 Abs. 6 Nr. 7a, b BauGB)**

#### **5.5.1 Pflanzen und Biotoptypen**

##### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

###### Baubedingt

Die zu erhaltenden Bäume sowie Vegetationsbestände (Baumreihe entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie zahlreiche Einzelbäume) sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (entsprechend DIN 18920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) zu schützen.

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (insb. § 39 BNatSchG sowie § 44 BNatSchG) sind zu beachten.

Baubedingt wird nicht von einer Beeinträchtigung von Pflanzen und Biotopstrukturen ausgegangen, die über das Plangebiet hinausgeht.

###### Anlagebedingt

Der Bereich ist nach derzeitigem Planungsrecht als private Grünfläche, Kinder- und Jugendspielplatz sowie dem Pflanzzwang pz10/pb (Begrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern mit Ausnahme der zulässigen Nutzungen) festgesetzt. Das derzeitige Planrecht sieht keinen Individuenschutz der einzelnen Vegetationsbestände vor, sondern lediglich der Gesamtcharakter einer privaten Grünfläche ist zu wahren.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Bebauung künftig auf 1.087 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,35) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Zusätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten entsprechend den Bestimmungen von § 19 Abs. 4 BauNVO auf 544 m<sup>2</sup> zulässig. Das Baufenster liegt im westlichen Bereich des Plangebietes, somit sind kleinere Gehölzstrukturen im nordwestlichen Bereich zukünftig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die nicht planungsrechtlich gesichert werden sollen, gegebenenfalls betroffen, generell sind jedoch die nicht bebauten Flächen zu begrünen. Bei einer Neubebauung des Plangebietes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Zu 261 gehen daher gegebenenfalls kleinflächig vorhandene Grünstrukturen und einzelne Bäume im Bereich des Baugrundstückes verloren, die jedoch bisher nicht planungsrechtlich gesichert waren. Mit Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben (maximal zulässige Überbauung und Versiegelung, Pflanzverpflichtungen, private Grünfläche) können die mit dem Bebauungsplan Zu 261 verbundenen Auswirkungen der zulässigen Flächenversiegelung durch Maßnahmen im Sinne der Grünordnung verringert werden.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen durch Umsetzung der Planung zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Der Bereich der privaten Grünfläche des Bebauungsplanes Zu 261 ist mit Umsetzung zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher zu verwenden. Ausnahmsweise sind zukünftig typische Nebeneinrichtungen für Tierhaltung, Sport, Spiel und Erholung auf max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie ein Reitplatz auf 800 m<sup>2</sup> zulässig. Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde-Lemberg“ sind heimische Arten zur Begrünung zu verwenden.

Die wertgebende Pappelbaumreihe im südlichen Geltungsbereich und die Einzelbäume (Eschen, Eichen, Pappeln etc.) im nördlichen und östlichen Plangebiet werden durch Pflanzbindung für Einzelbäume geschützt (insgesamt 20 Einzelbäume, davon 7 im Bereich des Baugrundstückes sowie 13 im Bereich der privaten Grünfläche). Am südlichen Rand des Plangebiets ist die Entwicklung einer kräuter- und blütenreichen Grünfläche zwischen den bestehenden Baumstandorten vorzunehmen (pv1). Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist entsprechend den örtlichen Bauvorschriften mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern/ Gehölzen zu begrünen (s.u.). Die geplante Dachbegrünung (pv2) trägt ebenfalls zur Aufwertung des Plangebiets hinsichtlich Biotopstrukturen bei.

Zur Einhaltung des Waldabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg wurde das Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes geplant. Die private Grünfläche liegt zwar teilweise im Waldabstand, soll jedoch grundsätzlich nur als Außenfläche für die Kinder- und Jugendfarm genutzt werden.

Zusammenfassend gilt folgendes:

- Berücksichtigung des Waldabstands gem. § 4 LBO bei Planung des Baufensters

- Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume: An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Symbol festgesetzten Stellen sind die Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten.
- Entwicklung einer kräuter- und blütenreichen Grünfläche (pv1)
- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen (örtliche Bauvorschrift)
- Begrünung der privaten Grünfläche
- Begrünung von Dachflächen (pv2)

### Fazit

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich Auswirkungen auf Pflanzen und Biotopstrukturen. Es handelt sich dabei jedoch nicht um erheblich nachteilige Beeinträchtigungen, da wertgebende Gehölzstrukturen nicht bzw. nur in geringem Umfang betroffen sind und einzelne wertgebende Strukturen entsprechend dem Bebauungsplan 1997/012 bisher nicht gesichert waren. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung sowie Verringerung nachteiliger Auswirkungen innerhalb des Plangebiets können die Verluste und Beeinträchtigungen kompensieren.

### **5.5.2 Tiere**

#### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

##### Baubedingt

Während der Bauzeit ist mit baubedingten zusätzlichen Emissionen (Schadstoffe, Staub und Schall) durch die Bautätigkeit zu rechnen. Störungen der Tierwelt sind baubedingt durch Erschütterungen sowie Luftschadstoff- und Schallemissionen zu erwarten. Es handelt sich hierbei jedoch um zeitlich begrenzte Einwirkungen. Zum derzeitigen Planungsstand können jedoch die baubedingten Auswirkungen auf die Fauna noch nicht genauer quantifiziert werden (ist erst im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren möglich).

Durch die zulässige Bebauung kann es zum Verlust von Habitatstrukturen im Plangebiet kommen. Von einer Betroffenheit von europäischen Vogelarten (u.a. Rauchschwalbe in den Gebäuden) sowie eventuell von Fledermäusen muss ggf. ausgegangen werden (siehe weiter Kap. 5.5.3).

Anlage- und betriebsbedingt wird gegenüber dem Prognose-Nullfall nicht von einer zusätzlichen Störung der Tierwelt durch Freizeitlärm ausgegangen (siehe weiter Kap. 5.5.3).

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

- Bäume, Gebüsche oder andere Gehölzstrukturen dürfen zum Schutz brütender Vögel entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 01. März und 30. September gerodet, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Die Baufeldfreimachung, Sanierungsmaßnahmen und Gehölzrodungen sollten ausschließlich in diesem Zeitraum durchgeführt werden. Im genannten Zeitraum ist die Wahrscheinlichkeit für eine Betroffenheit von Individuen gering, soweit

nicht mit größeren Winterquartieren von Fledermausarten gerechnet werden muss. Vor Rodung der Gehölz- und Baumbestände sowie Maßnahmen an Gebäuden sind diese dennoch auf das mögliche Vorkommen der Tiere (Höhlungen, Spaltungen, abstehende Rinden) hin zu prüfen.

- Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume: An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Symbol festgesetzten Stellen sind die Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten. Einzelbäume im Plangebiet werden durch Pflanzbindungen geschützt und als wertgebende Habitatstrukturen dauerhaft erhalten.
- Entwicklung einer kräuter- und blütenreichen Grünfläche (pv1)
- Begrünung von Dachflächen (pv2)
- Der Verlust von Habitatstrukturen wird durch die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern kompensiert.
- Um Vogelschlag zu vermeiden, sind für Vögel wahrnehmbare Materialien zu verwenden. Dazu sind die aktuellen Empfehlungen der Fachliteratur zum Thema Vogelschlag zu beachten.
- Generell ist vor Eingriffen in Gehölze oder Maßnahmen an Gebäuden (Abbruch- oder Sanierungsmaßnahmen) eine Kontrollbegehung durchzuführen und zu prüfen, ob besetzte Fledermausquartiere, Quartiere der Avifauna oder Quartiere von Totholzkäfern vorliegen. Es wird empfohlen, einen Fachgutachter zu konsultieren.
- Bei Betroffenheit von Rauchschwalbenneststandorten sind vor Beginn der Arbeiten Nistkästen in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in den Stallanlagen der Kinder- und Jugendfarm anzubringen. Die Nistkästen sind als CEF-Maßnahme zeitlich vorgezogen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Baumaßnahmen herzustellen. Die Funktionsfähigkeit muss vor Maßnahmenbeginn sichergestellt sein.
- Für Außenbeleuchtungen sind nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Im Bereich der Grünfläche sind keine Außenbeleuchtungen zulässig.

### Fazit

Mit Definition der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den weiteren definierten Flächeninanspruchnahmen im Plangebiet ergeben sich Auswirkungen auf die Fauna. Bei Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung sowie ggf. bei Betroffenheit zum Ausgleich (Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion) verbleibt jedoch eine unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich weiterhin erfüllt bzw. muss bei Beeinträchtigung u.a. der Habitate der Rauchschwalbe die Erfüllung der ökologischen Funktion vor dem betreffenden



Bauvorhaben (unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahme) im räumlichen Zusammenhang sichergestellt werden.

### **5.5.3 Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG**

#### Prüfung der Verbotstatbestände

Im Folgenden wird auf Grundlage der vorhandenen faunistischen Untersuchungen das mögliche Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die vorkommenden relevanten Tiergruppen (Avifauna, Fledermäuse sowie Totholzkäfer) geprüft. Besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

#### Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

##### Avifauna, Fledermäuse

Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr, dass immobile Jungtiere in ihrem Neststandort (Brutvögel) bzw. Fledermäuse in ihrem Quartier getötet werden. Die potenzielle Tötung und damit das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch die zeitliche Beschränkung der Bauaufreimung (außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere) vermieden werden. Vor Rodung der Gehölz- und Baumbestände sind diese dennoch auf das Vorkommen der Tiere (Höhlungen, Spaltungen, abstehende Rinden) hin zu prüfen. Unter der Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Kontrollbegehung vor Rodung der Gehölze, Kontrollbegehung vor Maßnahmen an Gebäuden, Erhaltung von Gehölzbeständen) wird nicht vom Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgegangen. Anlage- und betriebsbedingt kann das Eintreten des Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden.

##### Holzkäfer

Eine Beeinträchtigung von Totholzkäfern wird bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht angenommen, da relevante Gehölzbestände durch eine Pflanzbindung zukünftig gesichert werden.

#### Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Alle relevanten Tiergruppen (Avifauna, Fledermäuse, Holzkäfer) betreffend:

Mögliche Störfaktoren sind Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen im Zusammenhang mit den geplanten Bauarbeiten und Kfz-Verkehr.

Es wird nicht von einem Eintreten des Verbotstatbestandes ausgegangen, da es sich hinsichtlich der Störungen durch den Baubetrieb um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen handelt. Die potenzielle Störung und damit das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann durch die zeitliche Beschränkung der Bauaufreimung (außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere) vermieden werden.

Für Außenbeleuchtungen sind nur Lampen mit UV-armem, insektenfreundlichem Lichtspektrum zulässig. Im Bereich der Grünfläche sind keine Außenbeleuchtungen zulässig. Eine nächtliche Störung von Fledermäusen sowie der Avifauna durch Lichtemissionen kann somit betriebsbedingt vermieden werden. Generell findet keine Änderung der Nutzung mit dem Bebauungsplan Zu 261 gegenüber der derzeit bestehenden Situation statt.

Es wird nicht von zusätzlichen Störungen durch die Schallbelastung aufgrund der Nutzung als Kinder- und Jugendfarm ausgegangen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen relevanten Arten (Brutvögel, Fledermäuse) führen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird insbesondere aufgrund der geringen Gefährdungsdiskposition der potenziell betroffenen Arten und deren vergleichsweise geringer Störungsempfindlichkeit nicht erwartet.

### Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Die mit dem Bebauungsplan zukünftig planungsrechtlich zulässige Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung führt ggf. zur Beeinträchtigung von Habitaten von Vögeln (Rauchschwalben) und eventuell Fledermäusen (bisher kein Nachweis von Fledermausquartieren im Plangebiet).

#### Rauchschwalbe

Die vorhandenen Habitate der Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) in den Stallanlagen der Kinder- und Jugendfarm sind als Habitate besonders geschützter, nach Roter Liste der Brutvogelarten Baden-Württemberg gefährdeter Arten, dauerhaft zu sichern. Beschädigungen oder Zerstörungen der Habitate im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zulässig. Können aufgrund von notwendigen Sanierungsmaßnahmen, Bauarbeiten etc. die vorhandenen Rauchschwalbenhabitate beeinträchtigt werden, sind vor Beginn der Arbeiten die betroffenen Habitate durch geeignete Vogelnistkästen nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde in ausreichender Menge für die Rauchschwalbe in den Stallanlagen der Kinder- und Jugendfarm zu kompensieren. Die Nistkästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,00 m Höhe mit freier Anflugsmöglichkeit in den bestehenden Stallgebäuden anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen. Die Nistkästen sind als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen muss vor Beginn der Bauarbeiten sichergestellt sein. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird, aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich (ggf. mit Umsetzung genannter Maßnahme), (voraussichtlich) weiterhin erfüllt. Die ergänzenden grünordnerischen Maßnahmen im östlichen Bereich des Plangebietes wirken sich zudem positiv auf die Habitatausstattung im betrachteten Raum aus. Die Baufeldfreimachung ist auf den Zeitraum außerhalb der Hauptbrutzeit beschränkt (zwischen 1. Oktober und 28. Februar). Ein Eintreten des Verbottatbestandes kann daher bau-, anlage- und betriebsbedingt, unter Berücksichtigung eventuell notwendiger Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion (siehe oben) im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen werden.

#### Fledermäuse

Mit zeitweise besetzten Einzelquartieren im Plangebiet (u.a. Potential für Spaltenquartiere an Gebäuden und im Baumbestand) ist bei den Arten Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus sowie Mückenfledermaus zu rechnen. Quartiere können im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden, wurden jedoch

bisher nicht festgestellt. Durch die zeitliche Beschränkung der Bauaufreimung sowie von Bau- und Sanierungsmaßnahmen etc. auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse kann das Eintreten des Verbotstatbestandes voraussichtlich vermieden werden. Vor Rodung der Gehölz- und Baumbestände sowie Maßnahmen an Gebäuden sind diese dennoch auf mögliches Vorkommen der Tiere (Höhlungen, Spaltungen, abstehende Rinden) hin zu prüfen (Fachmann, ökologische Baubegleitung). Sollten trotz nicht erfolgter Nachweise Fledermäuse einzelne Strukturen im Plangebiet als Quartier nutzen, kann die ökologische Funktion der mit dem Bebauungsplanverfahren betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dennoch im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes (private Grünfläche) werden zukünftig Strukturen im Sinne der vorkommenden Fledermausarten hergestellt bzw. dauerhaft erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass die verbleibenden und neu hergestellten Strukturen im Plangebiet ein ausreichendes Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen, ggf. müssen Fledermauskästen im Bereich der privaten Grünfläche fachgerecht installiert werden. Die Fledermauskästen sind als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Maßnahmen an Gebäuden bzw. dem Vegetationsbestand nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere muss vor Beginn der Maßnahmen an Gebäuden bzw. dem Vegetationsbestand im räumlichen Zusammenhang sichergestellt sein. Eine Minderung des Fortpflanzungserfolges sowie eine mangelnde Verfügbarkeit an Ruhestätten für evtl. vorkommende Fledermausarten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten. Derzeit fungiert das Plangebiet überwiegend als Jagdhabitat. Anlage- und betriebsbedingt kann das Eintreten des Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden.

#### Holzkäfer

Eine Beeinträchtigung von Totholzkäfern wird nicht angenommen, da relevante Gehölzbestände durch eine Pflanzbindung gesichert werden. Werden durch Bauvorhaben Bäume mit nachgewiesenem Vorkommen erheblich beeinträchtigt oder müssen diese aus anderen zwingenden Gründen (Verkehrssicherungspflicht) beseitigt werden, so muss eine Umsiedlung der Tiere in geeignete Ersatzbrutbäume für Totholzkäfer im Bereich der privaten Grünfläche erfolgen. Die Ersatzbrutbäume sind als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Baumfällarbeiten gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzbrutbäume muss vor Beginn der Baumfällarbeiten im räumlichen Zusammenhang sichergestellt sein.

#### Ergebnis

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Maßnahmen umgesetzt werden, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Planung nicht betroffen und es werden somit keine Ausnahmegenehmigungen nach § 45 BNatSchG erforderlich.

## **5.6 Schutzgut Boden und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)**

### **5.6.1 Boden**

#### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

##### Baubedingt

Geringfügige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen Filter- und Puffer für Schadstoffe und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf entstehen baubedingt durch das Befahren der Flächen mit Baumaschinen und damit einhergehender Bodenverdichtung während der Bauzeit. Zusätzlich kann es zu Schadstoffimmissionen oder Leckagen an Baumaschinen und -fahrzeugen kommen (z.B. Stäube, Ölaustritte).

Aufgrund der vorhandenen Altlast ist das Bodenmaterial im Plangebiet gegebenenfalls als entsorgungsrelevant eingestuft, sodass anfallendes Aushubmaterial Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen kann. Inwieweit die für die Realisierung des Planes erforderlichen Baumaßnahmen zu einem Gefährdungsrisiko werden können, ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend zu klären. Dies ist für jede Baumaßnahme im Einzelnen zu prüfen. Eine Suche nach Kampfmitteln vor Beginn der Baumaßnahme wird empfohlen.

##### Anlagebedingt

Die zulässige Überbauung bei Durchführung der Planung liegt bei 1.087 m<sup>2</sup> im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und bei 900 m<sup>2</sup> im Bereich der privaten Grünfläche. Bei einer Überbauung ist vom vollständigen, dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen auszugehen. Zusätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten auf 544 m<sup>2</sup> im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Im Bereich der teilversiegelten Stellplätze und Wegeflächen bleibt die Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eingeschränkt erhalten. Im Bereich der nicht bebauten und zu begrünenden Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten. Die vorgesehenen Maßnahmen im Sinne der Grünordnung (Erhalt des Baumbestandes, Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen, Entwicklung einer artenreichen Grünfläche etc.) wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) wird von einer Flächeninanspruchnahme für einen Kinder- und Jugendspielplatz von ca. 3.534 m<sup>2</sup> (50 % des Plangebietes) ausgegangen. Nach bisherigem Planrecht ist jedoch von einer zulässigen Bebauung durch typische Anlagen eines Kinder- und Jugendspielplatzes, bei der zumindest mit einem teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in Spielplatzbereichen) zu rechnen ist, ausgegangen. Mit dem Bebauungsplan Zu 261 besteht die Möglichkeit einer Flächeninanspruchnahme für Bebauung und Versiegelung von insgesamt ca. 2.531 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,35 sowie zulässige Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Zulässigkeiten im Bereich der privaten Grünfläche). Somit wird bei Durchführung der Planung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation die zulässige Flächeninanspruchnahme geringfügig verringert.

Die Umsetzung von Dachbegrünung mit einem Schichtaufbau von 12 cm sowie einer extensiven Begrünung mit Gräser-, Kräuter- und Sprossmischung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden (u.a. zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers) im Plangebiet aus.

## **Bodenschutzkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart - BOKS**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich. Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 2 (gering). Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergab praktisch keine Veränderung: der Bestand an Bodenindexpunkten (BX) beträgt 1,42, er verringert sich mit Umsetzung der Planung um 0,01 BX auf 1,41 BX.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

- Stellplatz- und Wegeflächen, Platz- und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
- die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (örtliche Bauvorschrift)
- Dachflächen von Gebäuden bis 15° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 12 cm Aufbaustärke zu versehen, die Substratschicht soll mind. 8 cm durchwurzelbares Substrat betragen
- Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume: An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Symbol festgesetzten Stellen sind die Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten.
- Entwicklung einer kräuter- und blütenreichen Grünfläche (pv1)
- Begrünung der privaten Grünfläche

Zur weiteren Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird darüber hinaus auf die Hinweise zum Bodenschutz (z.B. korrekter Umgang mit Oberboden, Kap. 1.7) verwiesen.

### Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

### Fazit

Durch Umsetzung der Planung (u.a. Zulässigkeit von baulichen Anlagen in einem festgesetzten Rahmen) ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Bei Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung können die nachteiligen Auswirkungen vermieden, verhindert und verringert werden. Es werden keine Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangebiets notwendig.

## 5.6.2 Fläche

### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

#### Baubedingt

Baubedingt kommt es zur Flächeninanspruchnahme für Baumaschinen, Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtungsflächen. Die Flächeninanspruchnahme geht jedoch nicht über das Plangebiet hinaus. Für notwendige Baustelleneinrichtungsflächen sowie Zufahrten etc. sind Flächen, die bereits eine Vorbelastung aufweisen (Versiegelung, Teilversiegelung), zu nutzen.

#### Anlagebedingt

Die zulässige Überbauung bei Durchführung der Planung liegt bei 1.087 m<sup>2</sup> im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und bei 900 m<sup>2</sup> im Bereich der privaten Grünfläche. Zusätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten auf 544 m<sup>2</sup> entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass entsprechend dem Bebauungsplan 1997/012 insgesamt max. 3.534 m<sup>2</sup> (50% des Plangebietes) teilversiegelt bleiben. Bei Umsetzung der Planung (Bebauungsplan Zu 261) ist eine Versiegelung von insgesamt ca. 2.531 m<sup>2</sup> zulässig. Somit wird bei Durchführung der Planung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht die zulässige Flächeninanspruchnahme geringfügig verringert (siehe auch Kap. 5.6.1 Schutzgut Boden), jedoch wird eine Zulässigkeit für bauliche Anlagen in einem festgesetzten Rahmen ermöglicht. Nach bisherigem Planrecht ist von einer zulässigen Bebauung durch typische Anlagen eines Kinder- und Jugendspielplatzes (Spielelemente etc.), bei der zumindest mit einem teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in Spielplatzbereichen) zu rechnen ist, auszugehen.

### Prognose-Nullfall

<b>Bebauungsplan Schlotwiese Zuffenhausen (1997/012)</b>	
<b>Bezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup> (gerundet)</b>
<b>Private Grünfläche Kinder und Jugendspielplatz</b>  von Bauwerken bestandene Fläche <u>Annahme 50 %</u> des Plangebietes – Spielgeräte auf teilversiegelter, wasserdurchlässiger Oberfläche	<b>3.534</b>
 Kleine Grünfläche – Rasenansaat <u>50 %</u> (entspricht pz10/pb) einschließlich der waldangrenzenden Flächen, die in einem Abstand von 6 m mit einheimischen	<b>3.534</b>

Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und so zu erhalten sind.	
<b>Gesamt</b>	<b>7.068</b>

### Prognose-Planfall

<b>Bebauungsplan Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261)</b>	
<b>Bezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup> (gerundet)</b>
<b>Gemeinbedarfsfläche</b> von Bauwerken bestandene Fläche GRZ 0,35	<b>1.087</b>
Nebenanlagen (entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO) BauNVO 2017 - bis 0,525 einschließlich Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (fr) = 67 m <sup>2</sup>	<b>544</b>
Kräuter- und blütenreiche Grünfläche (pv1)	<b>178</b>
nicht bebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen (entsprechend den örtlichen Bauvorschriften)	<b>1.296</b>
	<b>3.105</b>
<b>Private Grünfläche – Außenfläche Kinder- und Jugendfarm</b>	
Anteil Nebeneinrichtungen versiegelt (Sport, Spiel, Erholung sowie Tierhaltung – max. 100 m <sup>2</sup> sowie Reitplatz mit max. 800 m <sup>2</sup> )	<b>900</b>
Anteil sonstige Flächen begrünt (3.963 m <sup>2</sup> - 900 m <sup>2</sup> = 3.063 m <sup>2</sup> )	<b>3.063</b>
	<b>3.963</b>
<b>GESAMT</b>	<b>7.068</b>

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

## Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die grünordnerischen Maßnahmen zur Erhaltung der Einzelbäume, Begrünung der nicht bebauten Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche mit Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die Entwicklung einer kräuter- und blütenreichen Grünfläche im Bereich der Pappelbaumreihe und der Umsetzung von Dachbegrünung tragen zum Erhalt und zur Aufwertung der Flächen bei.

## Fazit

Es wird nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gerechnet. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Ziel, die erneute Inanspruchnahme bereits städtebaulich genutzter Flächen der Neuinanspruchnahme unbebauter Flächen vorzuziehen. Der vorliegende Bebauungsplan „Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261)“ sieht eine Umstrukturierung im Plangebiet gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangslage vor. Der westliche Bereich des Plangebietes soll als Baugrundstücksfläche (Gemeinbedarfsfläche) für die Umsetzung der Kinder- und Jugendfarm dienen, der östliche Teil des Plangebietes soll durch den vorliegenden Bebauungsplan als Grünfläche gesichert werden. Durch die Umsetzung der Planung (u. a. Zulässigkeit von baulichen Anlagen in einem festgesetzten Rahmen) ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

## **5.7 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g, Nr. 12 BauGB, § 78, 78b WHG)**

### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

#### Baubedingt

Bei Eingriffen in den Boden im Rahmen von Baumaßnahmen ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen (Grundwasserstand ca. 282 m ü. NN). Für größere Bauvorhaben werden ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen. Aufgrund der Größe des Baugrundstückes sowie der zulässigen Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Bebauung ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen (detaillierte Prüfung kann erst auf der nachgeordneten Genehmigungsebene erfolgen).

#### Anlagebedingt

Aufgrund der zulässigen Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung bei Vollzug des Bebauungsplanes Zu 261 wird die Versickerung im Plangebiet beeinträchtigt und es kann zu stärkerem Oberflächenabfluss und geringerer Grundwasserneubildungsrate aufgrund der oberflächigen Versiegelungen kommen. Gegenüber der bisher bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan Schlotwiese Zuffenhausen (1997/012)) wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Zu 261 voraussichtlich der Anteil an vollversiegelten Flächen (aufgrund der Zulässigkeit von Gebäuden, Stallungen etc.) zunehmen. Vor dem Hintergrund der geringen natürlichen Durchlässigkeit des Untergrunds ist jedoch nur von geringen Auswirkungen auszugehen. Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften. Zum Schutz des Grundwassers und des Wasserhaushalts werden Festsetzungen zur örtlichen, dezentralen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet getroffen. Die



Bewirtschaftung kann beispielsweise über die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den Flächen, flächenhafte Versickerung sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, erfolgen. Darüber hinaus kommt den begrünten Dachflächen eine Retentionswirkung zu.

Betriebsbedingt

Die Lagerung des anfallenden Mistes ist so vorzusehen, dass keine Verschmutzung des Grundwassers (Auswaschungen ins Grundwasser etc.) zu befürchten ist. Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden nicht erwartet.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

- Stellplätze sowie Zuwegungen, Platz- und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Dachflächen von Gebäuden bis 15° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 12 cm Aufbaustärke zu versehen, die Substratschicht soll mind. 8 cm durchwurzelbares Substrat betragen.
- Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften
- Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume: An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Symbol festgesetzten Stellen sind die Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten.
- Entwicklung einer kräuter- und blütenreichen Grünfläche (pv1)
- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen (örtliche Bauvorschrift)
- Begrünung der privaten Grünfläche

Zur weiteren Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird auf die Hinweise zum Wasserschutz, die Bestimmungen des Wassergesetzes und die des Wasserhaushaltsgesetzes verwiesen.

#### Fazit

Mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist nicht zu rechnen.

### **5.8 Schutzgut Klima und Luft (§1 Abs. 6 Nr. 7a, g, h BauGB)**

#### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Baubedingt

Baubedingt können während der Bauzeit vorübergehende Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Staub- und Schadstoffemissionen entstehen. Diese können über das eigentliche Plangebiet hinaus auch auf den Zubringerstraßen durch Baustellenverkehr verursacht werden. Aufgrund der geringen Größe sowie der begrenzten Möglichkeiten zur Bebaubarkeit des Plangebietes ist jedoch nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Zum derzeitigen Planungsstand können die baubedingten Emissionen jedoch noch nicht näher quantifiziert werden. Es ist davon auszugehen, dass es sich jedoch voraussichtlich lediglich um temporäre Beeinträchtigungen, ohne erhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft, handeln wird.

#### Anlagebedingt

Bei Durchführung der Planung ist eine Überbauung und Versiegelung in einem definierten Rahmen zulässig. Gegenüber Bebauungsplan 1997/012 (private Grünfläche Kinder- und Jugendspielplatz) besteht zukünftig die Möglichkeit, das Plangebiet in einem definierten Rahmen für bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der Lage der mit dem Bebauungsplan Zu 261 definierten überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Waldabstandes entsprechend § 4 Abs. 3 der LBO sowie der festgesetzten Flächeninanspruchnahme für Bebauung und Versiegelung kann der vorhandene wertgebende Vegetationsbestand (insbesondere Baumstandorte) jedoch gesichert werden. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 1997/012 sieht keinen Individuenschutz von vorhandenen Grünstrukturen vor. Der Charakter einer privaten Grünfläche ist zu wahren. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation werden daher mit dem Bebauungsplan Zu 261 nicht angenommen, da wertgebende Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich ebenfalls positiv auf die mikro- und lokalklimatische Situation aus. Erhebliche Auswirkungen auf das Freilandklimatop mit Funktion als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammlgebiet werden, unter anderem aufgrund der an die Umgebung angepassten überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung (einschließlich der geringen Höhe der möglichen baulichen Anlagen von max. 292,50 m ü. NN) mit einer begrenzten Überbaubarkeit, somit nicht erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms werden nicht angenommen.

#### Betriebsbedingt

Es liegt eine geringfügige und nur zeitweise wahrnehmbare (abhängig u.a. von der Windrichtung) Belastung mit Gerüchen durch die Tierhaltung im Plangebiet bereits heute vor. Auf die Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 Abs. 1 Nr.1 und 2 BImSchG wird hingewiesen. Zur Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vorliegen, sollen die in Nummer 4 festgelegten Grundsätze der TA Luft herangezogen werden. Allerdings ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass von der geplanten Nutzung keine schädlichen Luftverunreinigungen ausgehen. Gegenüber dem Bebauungsplan 1997/012, der bisher eine private Grünfläche Kinder- und Jugendspielplatz im Plangebiet vorsieht, stellt die mit dem Bebauungsplan Zu 261 verbundene Möglichkeit zur Haltung von Tieren eine nachteilige Auswirkung auf die südlich des Plangebietes liegende Kleingartenanlage (schutzbedürftige Nutzung) dar. Aufgrund des lediglich geringen Tierbestandes (ca. 20-25 Tiere, davon ein gewisser Anteil an Kleintieren), der mit dem Bebauungsplan Zu 261 beschränkten Nutzungsmöglichkeiten für die Tierhaltung und der Haupt-Windrichtung in nordöstliche Richtungen ist gegenüber dem Prognose-Nullfall nicht von einer erheblich nachteiligen Beeinträchtigung der südlich des Plangebietes liegenden Kleingartenanlage auszugehen. Klimatische Auswirkungen durch betriebsbedingte, klima-relevante Emissionen sind im vorliegenden Fall aufgrund der Größe sowie der möglichen Nutzung des Plangebietes nicht relevant. Erhöhtes erheblich nachteiliges Verkehrsaufkommen wird nicht angenommen.

## Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Die grünordnerischen Maßnahmen zur Erhaltung der Einzelbäume, Begrünung der nicht bebauten Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche mit Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die Entwicklung einer kräuter- und blütenreichen Grünfläche und die Umsetzung von Dachbegrünung tragen zu einer positiven lokalklimatischen Wirkung im Plangebiet bei. Im Einzelnen gilt:

- Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume: An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Symbol festgesetzten Stellen sind die Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten.
- Entwicklung einer kräuter- und blütenreichen Grünfläche (pv1)
- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen (örtliche Bauvorschrift)
- Begrünung der privaten Grünfläche
- Begrünung von Dachflächen (pv2)

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf ein Vollgeschoss mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 292,50 m ü. NN im Bereich der Gemeinbedarfsfläche beschränkt. Die baulichen Anlagen (Nebeneinrichtungen) in der Privaten Grünfläche dürfen die Höhe der Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche nicht überschreiten. Es sind damit Gebäudehöhen von maximal 4,5 m möglich.

## Fazit

Es entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft. Die grünordnerischen Maßnahmen wirken sich positiv auf die klimatische Situation aus.

## **5.9 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

#### Landschaftsbild

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit können Baustelleneinrichtungsflächen zu vorübergehender zusätzlicher Flächeninanspruchnahme führen. Es wird davon ausgegangen, dass diese auf bereits versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets eingerichtet werden können.

##### Anlagebedingt

Durch die zulässige Bebauung kommt es zur visuellen Veränderung im Plangebiet. Nach geltendem Planungsrecht sind bisher keine baulichen Anlagen zulässig (Zulässigkeit einer Grünfläche mit einem Kinder- und Jugendspielplatz).

Da die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf ein Vollgeschoss mit maximal 4,5 m beschränkt ist, ist hier jedoch nicht von erheblichen visuellen Auswirkungen durch die Bebauung auszugehen. Die Dachbegrünung trägt ebenfalls zur Verminderung der Störwirkung der Gebäude bei. Die zulässige

Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung ist im Plangebiet an die lockere und von Freiräumen geprägte Struktur der Umgebung angepasst. Der dauerhafte Erhalt randlicher Gehölzstrukturen (Pappelbaumreihe im südlichen Randbereich sowie Einzelbäume im Bereich der geplanten privaten Grünfläche) binden die Kinder- und Jugendfarm gut in die Umgebung ein. Durch die Neupflanzung von Gehölzstrukturen im Bereich der nicht bebauten Grundstücksfläche und im Bereich der geplanten privaten Grünfläche wird das Plangebiet zusätzlich begrünt und dadurch in seine Umgebung eingebunden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Stadtbild zu rechnen.

#### Erholungswert

Mit dem Bebauungsplan Zu 261 wird zukünftig die Zulässigkeit einer Kinder- und Jugendfarm mit zugehörigen typischen Nebeneinrichtungen planungsrechtlich gesichert. Das Spiel- und Freizeitangebot in Zuffenhausen sowie der angrenzenden Stadtbezirke wird dadurch im Sinne der Erholung gesteigert.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

- Die zulässige Gebäudehöhe wird auf ein Vollgeschoss mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 292,50m ü. NN im Bereich der Gemeinbedarfsfläche beschränkt.
- Dachflächen von Gebäuden bis 15° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 12 cm Aufbaustärke zu versehen, davon mind. 8 cm durchwurzelbares Substrat.
- Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume: An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Symbol festgesetzten Stellen sind die Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten.
- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen (örtliche Bauvorschrift)
- Begrünung der privaten Grünfläche

#### Fazit

Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung, die bei Umsetzung verschiedener planerischer bzw. grünordnerischer Maßnahmen als nicht erheblich nachteilig eingestuft werden. Der Erholungswert wird bei Umsetzung der Planung gesteigert.

### **5.10 Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB)**

#### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter sowie sonstige Sachgüter nach dem Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.

## Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Die Hinweise zum Denkmalschutz / zu Bodenfunden sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

### Fazit

Es werden derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Kultur- und Sachgüter angenommen.

### **5.11 Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)**

Verglichen mit der planungsrechtlichen Ausgangssituation ist bei Umsetzung der Planung eine Bebauung mit Gebäuden für eine Kinder- und Jugendfarm sowie typischen Nebeneinrichtungen zulässig. Die Flächenversiegelung führt zu einer Vielzahl an Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern, d.h. zieht indirekt Folgen für andere Schutzgüter mit sich. So kann beispielsweise die Schaffung neuer Baumöglichkeiten und die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme zu einer Beeinträchtigung von Bodenfunktionen führen. Die sekundären Wirkungen lassen sich nicht quantifizieren. Da insgesamt jedoch gegenüber dem Prognose-Nullfall eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, d.h. eine Flächenversiegelung für Bebauung und Versiegelung zulässig ist, kann ein sich nachteiliges Szenario als wahrscheinlich erachtet werden. Durch die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen kann dem entgegengewirkt werden. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

### **5.12 Sonstige Bewertungsaspekte soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g, h, § 1a Abs. 5, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB)**

#### **5.12.1 Betroffenheit geschützter Bereiche**

##### Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde-Lemberg“ (Nr. 1.11.037, Verordnung der Landeshauptstadt Stuttgart als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet "Reisachmulde-Lemberg" auf den Gemarkungen Weilimdorf, Feuerbach und Zuffenhausen vom 25. Juli 1995) grenzt nördlich, östlich und westlich an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Zu 261 liegt nicht innerhalb des genannten Landschaftsschutzgebietes und führt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzzwecks.

Sonstige geschützte Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

### Fazit

Im Plangebiet sind keine geschützten Bereiche betroffen. Es treten keine erheblichen Beeinträchtigungen ein.

### **5.12.2 Abwasser und Abfall (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**

#### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung und Neuerrichtung eines Gebäudes fallen zusätzliche Abfall- und Abwassermengen an.

Es gelten die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert am 20. Juli 2017, sowie der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 04. Dezember 1997.

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Es sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

#### Fazit

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **5.12.3 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e - i BauGB)**

Eine Rolle bei den genannten Schutzgütern spielen weitere Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e - i BauGB), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB), die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) und Aspekte des Immissionsschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g und h BauGB) zu berücksichtigen.

In § 1a BauGB werden ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, dabei soll nach § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

#### Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energie

Die Planung ermöglicht die Aufstellung von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen (z. B. Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen etc.).

#### Fazit

Die Nutzung von Solarenergie wird empfohlen und ist bereits angedacht.

### **6 Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee und 2e BauGB)**

Die Planung betrifft keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG oder Betriebsbereiche nach Seveso-III-Richtlinie. Von einer besonderen Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen wird daher nicht ausgegangen. Durch Umsetzung des geplanten Vorhabens bestehen keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen. Somit entstehen diesbezüglich

keine Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB.

## 7 Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

### 7.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

#### Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt nachfolgend für Pflanzen / Biotoptypen entsprechend des Stuttgarter Modells. Sonstige Schutzgüter werden generell verbalargumentativ abgehandelt. Zur Bewertung des Eingriffs werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff bewertet. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird demnach betrachtet, welche baulichen Eingriffe und Nutzungsarten bereits nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen (hier Bebauungsplan Schlotwiese Zuffenhausen 207 (1997/012)) zulässig sind. Diese sind mit dem möglichen Zustand nach Ausführung der nun vorliegenden Planung zu vergleichen und gegenüberzustellen.

#### 7.1.1 Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt

##### Bilanzierung nach dem Stuttgarter Verfahren

Die Bilanzierung der Biotoptypen erfolgt nach Werteinheiten auf Basis der zulässigen Nutzung des im Plangebiet geltenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlotwiese Zuffenhausen 207“ (1997/012). Die Bewertung des Planungszustandes erfolgt auf Basis des Bebauungsplans „Jugendfarm Schlotwiese“ (Zu 261). Die Bewertung der Biotopstrukturen erfolgt nach dem Stuttgarter Verfahren (Landeshauptstadt Stuttgart 2000: Schriftenreihe des Amtes für Umweltschutz – Heft 2/2000 – Stuttgarter Biotopatlas – Methodik, Beispiele und Anwendung) (siehe Kap. 1.6).

Tab. 4: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet

	Nr.	Biotoptypen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlotwiese Zuffenhausen 207“ (1997/012)	Fläche (qm)	Faktor	WE
Prognose-Nullfall		<b>Private Grünfläche Kinder- und Jugendspielplatz</b>			
	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche Annahme 50 % des Plangebietes – Spielgeräte auf teilversiegelter, wasserdurchlässiger Oberfläche	3.534	0,25	883,5
	33.70/44.11/4 5.21.1	Kleine Grünfläche (Annahme 50 %) - Rasenansaat / Sportrasen sowie sonstige Begrünung mit Bäumen und Sträuchern (entspricht pz10/pb) einschließlich der waldangrenzenden Flächen, die in einem Abstand von 6 m mit einheimischen Bäumen	3.534	2	7.068

	und Sträuchern anzupflanzen und so zu erhalten sind.			
	<b>Summe Ausgangszustand</b>	<b>7.068</b>		<b>7.951,5</b>

	Nr.	Biotoptyp Bebauungsplan „Jugendfarm Schlotwiese“ (Zu 261)	Fläche (qm)	Faktor	WE
Prognose-Planfall		<b>Gemeinbedarfsfläche von Bauwerken bestandene Fläche GRZ 0,35 (3.105 m<sup>2</sup> * 0,35= 1.087 m<sup>2</sup>) unter Berücksichtigung von pv2 (Dachbegrünung)</b>			
	60.55	mit Dachbegrünung (mind. 40 %) (Anteil 1.087m <sup>2</sup> * 0,4= 434,80m <sup>2</sup> )	435	0,50	217,50
	60.10	ohne Dachbegrünung (max. 60 %) (Anteil 1.087m <sup>2</sup> * 0,6= 652,20m <sup>2</sup> )	652	0,00	0,00
	60.21	<u>Nebenanlagen (entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO) bei Überschreitung bis 50 von Hundert</u> völlig versiegelte Fläche	272	0,00	0,00
	60.22	teilversiegelte Fläche unter Berücksichtigung - Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (fr) (Anteil 67 m <sup>2</sup> )	272	0,25	68,00
	33.42.1	Kräuter- und blütenreiche Grünfläche (pv1)	178	1,50	267,00
	33.42.1	Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen mit Laubbäumen, Gehölzen und heimischem Saatgut mit mind. 60 % Blütenanteil im Saatgut	1.296	1,50	1.944
		<b>Summe Planungszustand Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>3.105</b>		<b>2.496,5</b>
		<b>private Grünfläche - Außenfläche Kinder- und Jugendfarm</b>			
	60.10	Anteil Nebeneinrichtungen versiegelt (Sport, Spiel, Erholung sowie Tierhaltung und Reitplatz)	900	0	0,0
	60.61	Anteil sonstige Flächen begrünt	3.063	1,50	4.594,5
	45.21.1	Einzelbäume (je Baum 50 m <sup>2</sup> baumbestandene Fläche, 20* 50m <sup>2</sup> = 1.000) (Anm.: es werden nur WE betrachtet, keine m <sup>2</sup> )	1.000	1	1.000,0
		<b>Summe Planungszustand private Grünfläche</b>	<b>3.963</b>		<b>5.594,5</b>



		<b>Gesamtsumme Planungszustand</b>	<b>7.068</b>		<b>8.091</b>
--	--	------------------------------------	--------------	--	--------------

Der Eingriff in die Biotoptypen kann durch die Begrünung und Neubepflanzung der nicht bebauten Freiflächen und der privaten Grünfläche kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 139,50 WE.

Tab. 5: Gesamtbilanz

<b>Gesamt</b>	<b>Bilanz Biotoptypen: Prognose-Nullfall</b>	
	Bebauungsplans „Schlotwiese Zuffenhausen 207“ (1997/012)	<b>7.951,50</b>
	<b>Bilanz Biotoptypen: Prognose-Planfall</b>	
	Bebauungsplan „Jugendfarm Schlotwiese“ (Zu 261)	<b>8.091</b>
	<b>Gesamtbilanz Biotoptypen</b>	<b>139,50</b>

## 7.1.2 Sonstige Schutzgüter

### Schutzgut Boden/Fläche

Die zulässige Überbauung bei Durchführung der Planung liegt bei 1.087 m<sup>2</sup> im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und bei 900 m<sup>2</sup> im Bereich der privaten Grünfläche. Bei einer Überbauung ist vom vollständigen, dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen auszugehen. Zusätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten auf 544 m<sup>2</sup> im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Im Bereich der teilversiegelten Stellplätze und Wegeflächen bleibt die Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eingeschränkt erhalten. Im Bereich der nicht bebauten und zu begrünenden Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten. Die vorgesehenen Maßnahmen im Sinne der Grünordnung (Erhalt des Baumbestandes, Begrünung der nicht bebauten Grundstückflächen, Entwicklung einer artenreichen Grünfläche etc.) wirken sich positiv auf das Schutzgut aus. Bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) wird von einer Flächeninanspruchnahme für einen Kinder- und Jugendspielplatz von ca. 3.534 m<sup>2</sup> (50 % des Plangebietes) ausgegangen. Mit dem Bebauungsplan Zu 261 besteht die Möglichkeit einer Flächeninanspruchnahme von insgesamt ca. 2.531 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,35 sowie zulässige Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Zulässigkeiten im Bereich der privaten Grünfläche). Somit wird bei Durchführung der Planung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation die zulässige Flächeninanspruchnahme geringfügig verringert. Nach bisherigem Planrecht ist jedoch von einer zulässigen Bebauung durch Spielelemente etc., bei der zumindest mit einem teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in Spielplatzbereichen) zu rechnen ist, ausgegangen. Mit dem Bebauungsplan Zu 261 werden bauliche Anlagen sowie Versiegelung in einem definierten Rahmen im Plangebiet gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan 1997/012 zulässig sein. Die Umsetzung von Dachbegrünung mit einem Schichtaufbau von 12 cm sowie einer extensiven Begrünung mit Gräser-, Kräuter- und Sprossmischung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden (u.a. zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers) im Plangebiet aus.

Daher ist nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

#### Schutzgut Wasser

Aufgrund der zulässigen Flächeninanspruchnahme bei Vollzug des Bebauungsplanes Zu 261 wird bei Durchführung der Planung (Vollversiegelung) die Versickerung im Plangebiet beeinträchtigt und es kann zu stärkerem Oberflächenabfluss und geringerer Grundwasserneubildungsrate aufgrund der oberflächigen Versiegelungen kommen. Gegenüber der bisher bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan Schlotwiese Zuffenhausen (1997/012)) wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Zu 261 voraussichtlich der Anteil an vollversiegelten Flächen (aufgrund der Zulässigkeit von Gebäuden, Stallungen etc.) zunehmen. Vor dem Hintergrund der eher geringen natürlichen Durchlässigkeit des Untergrunds ist jedoch nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen. Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist des Weiteren im Plangebiet zu bewirtschaften. Zum Schutz des Grundwassers und des Wasserhaushalts werden Festsetzungen zur örtlichen, dezentralen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen. Die Bewirtschaftung kann beispielsweise über die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den Flächen, flächenhafte Versickerung sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, erfolgen. Darüber hinaus kommt den begrünten Dachflächen eine Retentionswirkung zu.

#### Schutzgut Klima und Luft

Bei Durchführung der Planung ist eine Überbauung und Versiegelung in einem festgesetzten Rahmen zulässig. Gegenüber dem Bebauungsplan 1997/012 (private Grünfläche Kinder- und Jugendspielplatz) besteht zukünftig die Möglichkeit, das Plangebiet in einem definierten Rahmen für bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmen. Damit einhergehend kann es durch Verlust von Vegetationsstrukturen (siehe Kap. 5.5.1) zu Veränderungen der mikroklimatischen Situation kommen. Aufgrund der Lage der mit dem Bebauungsplan Zu 261 definierten überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Waldabstandes entsprechend § 4 Abs. 3 der LBO sowie der festgesetzten Flächeninanspruchnahme kann der vorhandene wertgebende Vegetationsbestand (insbesondere Baumstandorte) jedoch gesichert werden. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 1997/012 sieht keinen Individuenschutz von vorhandenen Grünstrukturen vor. Der Charakter einer privaten Grünfläche ist zu wahren. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation werden daher mit dem Bebauungsplan Zu 261 nicht angenommen, da wertgebende Gehölzstrukturen größtenteils im Plangebiet erhalten bleiben. Die geplante festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich ebenfalls positiv auf die mikro- und lokalklimatische Situation aus. Erhebliche Auswirkungen auf das Freilandklimatop mit Funktion als Kaltluftproduktions- und Kaltluftammelgebiet werden, unter anderem aufgrund der an die Umgebung angepassten überbaubaren Grundstücksfläche, der angepassten Höhenentwicklung mit einer begrenzten Überbaubarkeit somit nicht erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms werden nicht angenommen.

#### Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Durch die zulässige Bebauung kommt es zur visuellen Veränderung im Plangebiet. Nach geltendem Planungsrecht sind bisher keine baulichen Anlagen zulässig (Zulässigkeit einer Grünfläche mit einem Kinder- und Jugendspielplatz).

Da die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf ein Vollgeschoss mit maximal 4,5 m beschränkt ist, ist hier jedoch nicht von erheblichen visuellen Auswirkungen durch die Bebauung auszugehen. Die Dachbegrünung trägt ebenfalls zur Verminderung der Störwirkung der Gebäude bei.

Der dauerhafte Erhalt randlicher Gehölzstrukturen (Pappelbaumreihe im südlichen Randbereich, sowie Einzelbäume im Bereich der geplanten privaten Grünfläche) binden die Kinder- und Jugendfarm gut in die Umgebung ein und werden erhalten. Durch die Neupflanzung von Gehölzstrukturen im Bereich der nicht bebauten Grundstücksfläche und im Bereich der geplanten privaten Grünfläche wird das Plangebiet zusätzlich begrünt und dadurch in seine Umgebung eingebunden. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen führen zu einer angemessenen Einbindung des Plangebiets in seine Umgebung.

Für die Schutzgüter Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie den Eingriffen in die Biotoptypen (Schutzgut Pflanzen) wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen. Die entstehenden Beeinträchtigungen können durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen vermieden, verhindert und verringert werden.

### **7.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.1.4 Fazit**

Bei Umsetzung der Planung ist allenfalls von nachteiligen, aber unerheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter auszugehen, die durch Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung kompensiert werden können. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

## **8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) (§ 4c, Anlage 1 S. 1 Nr. 2c und 3b BauGB)**

### Notwendigkeit zu Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß Nr. 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB hat der Umweltbericht Angaben zur Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt zu machen.

Unter Berücksichtigung des Maßstabs der Erheblichkeit und der konditionalen Verknüpfung mit dem zu Grunde zu legenden Bebauungsplan hat der Umweltbericht ein von der Gemeinde festzulegendes Konzept der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt vorzuschlagen und damit auch die Öffentlichkeit hierüber zu informieren. Gemäß der gesetzlichen Intention soll diese Überwachung insbesondere dazu dienen, frühzeitig unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu erkennen und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Nachsteuerung zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung sind nach § 4c BauGB ausschließlich erhebliche (insbesondere

unvorhergesehene) Umweltauswirkungen, soweit sie aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten. Dabei umreißt der Katalog der Belange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB den Gegenstand der gebotenen Überwachung.

Die zur Vermeidung vorgeschlagenen und mit dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bewirken, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist, mit Ausnahme ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion, daher nicht erforderlich. Die Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung ist jedoch zwingend erforderlich und zu überprüfen.

Das Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart erstellt im Rahmen seiner allgemeinen Aufgaben in der Umweltbeobachtung regelmäßig Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, z. B. verursacht durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Erhaltung der Baumstandorte, Gestaltung der Grünflächen und der Dachbegrünungen etc. wird im Rahmen nachfolgender bauordnungsrechtlicher Verfahren und der üblichen Überwachung der baulichen Entwicklung von der Landeshauptstadt routinemäßig überprüft.

#### Monitoring bei Erforderlichkeit von CEF-Maßnahmen

Sofern es zu einer möglichen Betroffenheit von Niststandorten der Rauchschnalbe (Ergebnis der Kontrollbegehung) sowie eventuell weiterer geschützter Tiergruppen (Fledermäuse, Holzkäfer) kommt, ist die Umsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen durch den Vorhabenträger und die Überwachung im Rahmen nachfolgender bauordnungsrechtlicher Verfahren erforderlich. In diesem Verfahren ist zwingend das Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart zu beteiligen. Generell ist für CEF-Maßnahmen ein Monitoring vorgesehen. Hierzu wird dem Vorhabenträger empfohlen, einen tierökologischen Fachgutachter zu beauftragen.

Eventuell notwendige Nistkästen für die Rauchschnalbe sind in ausreichender Anzahl (nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde) an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,00 m Höhe mit freier Anflugsmöglichkeit in den bestehenden Stallgebäuden anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen muss vor Beginn der Bauarbeiten sichergestellt sein.

#### Monitoring CEF-Rauchschnalbe:

Der Vorhabenträger muss durch ein Monitoring in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr nach Fertigstellung der Habitate im Plangebiet die Entwicklung der Bestände durch mindestens dreimal jährlich stattfindende Kontrollgänge überwachen. Zur Gewährleistung der Dauerhaftigkeit der Maßnahme ist die Fläche danach alle fünf Jahre zu kontrollieren. Sollten sich die Rauchschnalben nicht wie erwartet entwickeln können, müssen ggf. Korrekturen bei der Habitatpflege vorgenommen werden.

## **9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Anlage 1 S. 1 Nr. 3c BauGB)**

### Aufgabenstellung

Die Landeshauptstadt Stuttgart plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Jugendfarm Schlotwiese“ (Zu 261) und der Satzung über örtliche Bauvorschriften im Stadtbezirk Zuffenhausen. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der Jugendfarm sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für anstehende notwendige bauliche Maßnahmen.

### Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplanentwurf „Jugendfarm Schlotwiese“ (Zu 261) beansprucht den östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlotwiese Zuffenhausen 207“ (1997/012). Festgesetzt wird im östlichen Geltungsbereich eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Außenfläche Kinder- und Jugendfarm“ sowie im westlichen Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfarm“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 4122/2 auf der Gemarkung Zuffenhausen.

### Ausgangszustand

Das Plangebiet liegt in Stuttgart-Zuffenhausen und wird durch den Kinder- und Jugendfarm Zuffenhausen e.V. genutzt.

Das Plangebiet umfasst die Kinder- und Jugendfarm Schlotwiese mit einem Aufenthaltsgebäude, einem Kinder- und Jugendspielplatz mit Wiesenflächen, Schuppen, Bauwägen und Stallungen mit Gehegen, einem als Reitplatz genutzten Sandplatz etc. Die Wiesenflächen werden von mehreren trittverdichteten Fußwegen durchzogen. Im Bereich der Schuppen und Bauwägen ist die Wiesenfläche als zum Teil hochwüchsige Fettwiese ausgebildet. Im nördlichen und östlichen Plangebiet liegt ein lockerer Baum- und Gehölzbestand aus vornehmlich heimischen Arten (Eiche, Esche, Bergahorn, Silberweide, Kirsche, Kornelkirsche), am südlichen Gebietsrand verläuft eine Baumreihe (Pappel). Im Plangebiet stehen weiterhin vereinzelt Obstbäume (Kirsche, Walnuss, Esskastanie).

### Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Für den vorliegenden Umweltbericht wird in der Umweltprüfung für die Schutzgüter die derzeit bebauungsplanrechtlich zulässige Nutzung zugrunde gelegt (Bebauungsplan 1997/012 – Prognose-Nullfall). Diese Nutzung wird auch für die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung herangezogen. Die bebauungsplanrechtlich zulässige Nutzung ist entscheidend für die spätere Eingriffsregelung.

Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den Bebauungsplan Zu 261 erläutert.

#### Schutzgut Mensch

Durch die auf der Jugendfarm untergebrachten Tiere bestehen bereits heute Geruchsbelastungen (bereits heute wie auch mit Vollzug des Bebauungsplanes Zu 261) im Plangebiet und im näheren Umfeld. Als schutzbedürftige Nutzung im Umfeld

des Plangebietes ist die Kleingartenanlage zu berücksichtigen. Es liegt eine geringfügige und nur zeitweise wahrnehmbare (abhängig u.a. von der Windrichtung) Belastung mit Gerüchen durch die Tierhaltung (einschließlich einhergehende Exkrememente) im Plangebiet vor. Aufgrund des lediglich geringen Tierbestandes (ca. 20-25 Tiere, davon ein gewisser Anteil an Kleintieren) und der Hauptwindrichtung in nordöstliche Richtungen nach Osten wird bereits derzeit wie auch zukünftig mit Vollzug des Bebauungsplanes Zu 261 nicht von einer erheblich nachteiligen Belastung der südlich des Plangebietes liegenden Kleingartenanlage ausgegangen.

Die Kinder- und Jugendfarm ist eine pädagogische Einrichtung für Kinder. Im Regelfall sind nach § 22 Abs. 1a BImSchG Geräuscheinwirkungen durch Kinder, die von Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, keine schädlichen Umweltauswirkungen, sondern werden als sozialadäquat eingestuft. Technische Geräusche wie bspw. Anlieferungen oder der Umgang mit Werkzeugen und Maschinen sind aufgrund der Abstände zu den relevanten Immissionsorten unbedenklich, würden aber grundsätzlich nach der TA Lärm bzw. Freizeitlärmrichtlinie beurteilt werden.

Ein erhöhtes nachteiliges Verkehrsaufkommen mit einhergehender Lärm- und Schadstoffbelastung wird nicht angenommen. Über das umliegende Geh- und Radwegenetz ist das Plangebiet sowie das umliegende Naherholungsgebiet sehr gut erschlossen.

Zum derzeitigen Planungsstand können jedoch die baubedingten Lärm- und Schadstoffemissionen etc. noch nicht genauer quantifiziert werden (Abhandlung im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren).

#### Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Bebauung künftig auf 1.087 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,35) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Zusätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten entsprechend den Bestimmungen von § 19 Abs. 4 BauNVO auf 544 m<sup>2</sup> zulässig. Das Baufenster liegt im westlichen Bereich des Plangebietes, somit sind kleinere Gehölzstrukturen im nordwestlichen Bereich zukünftig innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche. Generell sind die nicht bebauten Flächen zu begrünen. Bei einer Neubebauung des Plangebietes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Zu 261 gehen daher gegebenenfalls kleinflächig vorhandene Grünstrukturen und einzelne Bäume im Bereich des Baugrundstückes verloren, die jedoch bisher nicht planungsrechtlich gesichert waren. Mit Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben (maximal zulässige Überbauung und Versiegelung, Pflanzverpflichtungen, private Grünfläche) können die mit dem Bebauungsplan Zu 261 verbundenen Auswirkungen der zulässigen Flächenversiegelung durch Bebauung und Versiegelung durch Maßnahmen im Sinne der Grünordnung verringert werden.

Der Bereich der privaten Grünfläche des Bebauungsplanes Zu 261 ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes Zu 261 zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher zu verwenden. Ausnahmsweise sind zukünftig typische Nebeneinrichtungen für die Tierhaltung, Sport, Spiel und Erholung auf max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie ein Reitplatz auf 800 m<sup>2</sup> zulässig. Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde-Lemberg“ sind heimische Arten zur Begrünung zu verwenden.

Die wertgebende Pappelbaumreihe im südlichen Geltungsbereich und die Einzelbäume (Eschen, Eichen, Pappeln etc.) im nördlichen und östlichen Plangebiet werden durch Pflanzbindung für Einzelbäume geschützt (insgesamt 20 Einzelbäume, davon 7 im Bereich des Baugrundstückes sowie 13 im Bereich der privaten Grünfläche). Am südlichen Rand des Plangebiets ist die Entwicklung einer kräuter- und blütenreichen Grünfläche zwischen den bestehenden Baumstandorten vorzunehmen (pv1). Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist entsprechend den örtlichen Bauvorschriften mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern/ Gehölzen sowie heimischem Saatgut mit einem Blütenanteil von mind. 60 % im Saatgut zu begrünen (s.u.). Die geplante Dachbegrünung trägt ebenfalls zur Aufwertung des Plangebiets hinsichtlich Biotopstrukturen bei.

Zur Einhaltung des Waldabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg wurde das Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes geplant. Die private Grünfläche liegt teilweise im Waldabstand. In Abstimmung mit dem zuständigen Garten-, Friedhofs- und Forstamt kann diese weiterhin mit der Zweckbestimmung als Außenfläche für die Kinder- und Jugendfarm genutzt werden.

#### Schutzgut Boden/Fläche

Im Bereich der teilversiegelten Stellplätze und Wegeflächen bleibt die Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eingeschränkt erhalten. Im Bereich der nicht bebauten und zu begrünenden Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten. Die vorgesehenen Maßnahmen im Sinne der Grünordnung (Erhalt des Baumbestandes, Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen, Entwicklung einer artenreichen Grünfläche etc.) wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) wird von einer Flächeninanspruchnahme für einen Kinder- und Jugendspielplatz von ca. 3.534 m<sup>2</sup> (50 % des Plangebietes) ausgegangen. Mit dem Bebauungsplan Zu 261 besteht die Möglichkeit einer Flächeninanspruchnahme von insgesamt ca. 2.531 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,35 sowie zulässige Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Zulässigkeiten im Bereich der privaten Grünfläche). Somit wird bei Durchführung der Planung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation die zulässige Flächeninanspruchnahme geringfügig verringert. Nach bisherigem Planrecht ist jedoch von einer zulässigen Bebauung durch typische Elemente eines Kinder- und Jugendspielplatzes (Klettergerüste etc.), bei der zumindest mit einem teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in Spielplatzbereichen) zu rechnen ist, ausgegangen.

Die Umsetzung von Dachbegrünung mit einem Schichtaufbau von 12 cm sowie einer extensiven Begrünung mit Gräser-, Kräuter- und Sprossmischung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden (u.a. zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers) im Plangebiet aus. Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergab praktisch keine Veränderung: der Bestand an Bodenindexpunkten (BX) beträgt 1,42, er verringert sich mit Umsetzung der Planung geringfügig um 0,01 BX auf 1,41 BX.

Es ist nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

#### Schutzgut Wasser

Aufgrund der zulässigen Flächeninanspruchnahme bei Vollzug des Bebauungsplanes Zu 261 wird bei Durchführung der Planung (Vollversiegelung) die Versickerung im Plangebiet beeinträchtigt und es kann zu stärkerem

Oberflächenabfluss und geringerer Grundwasserneubildungsrate aufgrund der oberflächigen Versiegelungen kommen. Gegenüber der bisher bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan Schlotwiese Zuffenhausen (1997/012)) wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Zu 261 voraussichtlich der Anteil an vollversiegelten Flächen (aufgrund der Zulässigkeit von Gebäuden, Stallungen etc.) zunehmen. Vor dem Hintergrund der geringeren natürlichen Durchlässigkeit des Untergrunds ist jedoch nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen. Dem kann durch dezentrale Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers im Plangebiet entgegengewirkt werden. Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung kann beispielsweise über die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den Flächen, flächenhafte Versickerung sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, erfolgen. Darüber hinaus kommt den begrünten Dachflächen eine Retentionswirkung zu.

#### Schutzgut Klima und Luft

Bei Durchführung der Planung ist eine Überbauung und Versiegelung in einem festgesetzten Rahmen zulässig. Gegenüber Bebauungsplan 1997/012 (private Grünfläche Kinder- und Jugendspielplatz) besteht zukünftig die Möglichkeit, das Plangebiet in einem definierten Rahmen für bauliche Anlagen und Versiegelung in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der Lage der mit dem Bebauungsplan Zu 261 definierten überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Waldabstandes sowie der festgesetzten Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung kann der vorhandene wertgebende Vegetationsbestand (insbesondere Baumstandorte) jedoch gesichert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation werden mit dem Bebauungsplan Zu 261 nicht angenommen, da wertgebende Gehölzstrukturen größtenteils im Plangebiet erhalten bleiben. Die geplante festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich ebenfalls positiv auf die mikro- und lokalklimatische Situation aus. Erhebliche Auswirkungen auf das Freilandklimatop mit Funktion als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet werden, unter anderem aufgrund der an die Umgebung angepassten überbaubaren Grundstücksfläche, der definierten maximalen Höhe baulicher Anlagen mit einer begrenzten Überbaubarkeit somit nicht erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms werden nicht angenommen.

#### Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Durch die zulässige Bebauung kommt es zur visuellen Veränderung im Plangebiet. Nach geltendem Planungsrecht sind bisher keine baulichen Anlagen zulässig (Zulässigkeit einer Grünfläche mit einem Kinder- und Jugendspielplatz). Da u.a. die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf ein Vollgeschoss mit maximal 4,5 m beschränkt ist, ist hier jedoch nicht von erheblichen nachteiligen visuellen Auswirkungen durch die Bebauung auszugehen. Die Dachbegrünung trägt ebenfalls zur Verminderung der Störwirkung der Gebäude bei. Der dauerhafte Erhalt randlicher Gehölzstrukturen (Pappelbaumreihe im südlichen Randbereich, sowie Einzelbäume im Bereich der geplanten privaten Grünfläche) binden die Kinder- und Jugendfarm gut in die Umgebung ein. Deren Erhalt wird gesichert. Durch die Neupflanzung von Gehölzstrukturen im Bereich der nicht bebauten Grundstücksfläche und im Bereich der geplanten Grünfläche wird das Plangebiet zusätzlich begrünt und dadurch in seine Umgebung eingebunden. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen führen zu einer angemessenen Einbindung



des Plangebiets in seine Umgebung. Mit dem Bebauungsplan Zu 261 wird zukünftig die Zulässigkeit einer Kinder- und Jugendfarm mit zugehörigen typischen Nebenanlagen gegenüber der bisher möglichen Umsetzung eines Kinder- und Jugendspielplatzes (Bebauungsplan 1997/012) planungsrechtlich gesichert. Das Spiel- und Freizeitangebot wird dadurch trotz Entfall eines Kinder- und Jugendspielplatzes in Zuffenhausen sowie in den angrenzenden Stadtbezirken gesichert.

**Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**  
Bezüglich etwaiger Kulturgüter oder sonstiger relevanter Sachgüter ergeben sich in Verbindung mit der Planung keine Betroffenheiten. Da an der Erhaltung möglicher Kulturdenkmale grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht und durch die Bauarbeiten im Zuge der Neubebauung Bodeneingriffe vorgesehen sind, sollen evtl. bei Ausgrabungen angetroffene archäologische Befunde (Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG) dokumentiert und sichergestellt werden. Daher wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass Bergung und Dokumentation von möglicherweise auftretenden Boden- oder Kulturdenkmälern im Vorfeld von Bodeneingriffen durchgeführt werden können (siehe unter D. Hinweise Bodendenkmalpflege in den textlichen Festsetzungen).

#### Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

#### Eingriffsbilanzierung

Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) verbunden. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können durch verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vermieden und minimiert werden.

Bei Gegenüberstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Neuplanung verbleibt ein Wertüberschuss von ca. 139,50 Werteinheiten.

#### Artenschutz

Im Plangebiet und angrenzenden Kontaktlebensräumen wurden europarechtlich geschützte Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie Fledermäuse und ein Potential für Totholzkäfer nach Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

Bei Umsetzung der Planung kann es bau- und anlagebedingt zur Tötung von Individuen, zur Störung von Individuen oder zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Zur Vermeidung sind bauzeitliche Restriktionen, Kontrollbegehungen vor Rodungsmaßnahmen oder Maßnahmen an Gebäuden sowie ggf. (falls erforderlich) Einrichtung von Nistquartieren im räumlichen Zusammenhang vorgesehen. Bei Betroffenheit der Rauchschwalbe sind an geeigneten Stellen Ersatznistkästen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Beeinträchtigung der Habitate anzubringen.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist somit, unter der Voraussetzung, dass die genannten Maßnahmen beziehungsweise erforderliche Untersuchungen umgesetzt werden, auch hinsichtlich der anderen Artengruppen, auszuschließen. Zum derzeitigen Planungsstand können zukünftig mögliche baubedingte Beeinträchtigungen nicht abschließend beurteilt werden. Die Abhandlung erfolgt im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren.

### Fazit

Die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs-, Verhinderungs-, und Verringerungsmaßnahmen vermieden oder vermindert werden. Es verbleiben somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 14. Juni 2021/ 14. Dezember 2021

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor