

Hauptsitz  
Felix-Dahn-Str. 6  
**70597 Stuttgart**  
Tel. 0711/ 97668-0  
Fax 0711/ 97668-33  
E-Mail: [Info@planung-umwelt.de](mailto:Info@planung-umwelt.de)

Büro Berlin  
Dietzgenstraße 71  
**13156 Berlin**  
Tel. 030/ 477506-14  
Fax. 030/ 477506-15  
[Info.Berlin@planung-umwelt.de](mailto:Info.Berlin@planung-umwelt.de)

## ***Einschätzung der Umweltverträglichkeit von zwei Standorten***

Projekt: Pflege- und Seniorenheim, Talheim

Datum 25.01.2016

### **1. Ausgangslage**

Die Gemeinde Talheim plant die Errichtung eines Pflege- und Seniorenheims. Zur Diskussion stehen derzeit zwei Standorte:

- Tannenäckerweg im derzeitigen Außenbereich (junge Streuobstwiese, Weinbau);
- Keltergasse im Innenbereich, Konversion vorhandener Siedlungsfläche (Parkplatz, altes Feuerwehrhaus).

Der nachfolgende Vergleich bezieht sich auf Umweltaspekte.

### **2. Tannenäckerweg**

<b>Positive Kriterien</b>		<b>Negative Kriterien</b>	
+	Sonnige südorientierte Lage mit guter Aussicht	-	Lage im Außenbereich mit Eingriffen in Natur und Landschaft (Boden, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima, Landschaftsbild)
+	Freilandklimatop mit geringer Erwärmung im Sommer und guter Abkühlung		
+	Gute Durchlüftung	-	Geringe Vorbelastung durch Landwirtschaft (Weinbau und Aussiedlerhöfe) und Verkehr
+	Freiflächen mit Anbindung an den Außenbereich möglich		

<b>0</b>	Erschließung vorhanden (Straße, Kanalisation, Wasser, Strom)
<b>0</b>	Keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten
<b>0</b>	Keine Schutzgebiete betroffen

**Hinweis zum Verfahren:** B-Plan erforderlich mit Umweltbericht und Ausgleichsregelung (Ausgleich möglich, zusätzliche Flächen erforderlich) und Änderung des FNP

**Hinweis zur Planung:** Bei der Bebauung des Gebietes ist auf die Vermeidung von Aufheizungen und die Erhaltung der Durchlüftung sowie die Einbindung in die Landschaft zu achten.

### 3. Keltergasse

Positive Kriterien		Negative Kriterien	
+	Innenentwicklung, Nutzung vorhandener Bauflächen (keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft)	-	Verschattete Lage mit eingeschränkter Aussicht
+	Einbindung in vorhandene Baustruktur	-	Eingeschränkte Durchlüftung
		-	Eingeengte Lage ohne Anbindung an Freibereiche
		-	Stadtklimatop mit Aufheizung im Sommer und eingeschränkter Abkühlung

0	Erschließung vorhanden (Straße, Kanalisation, Wasser, Strom)
0	Keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten
0	Keine Schutzgebiete betroffen

**Hinweis zum Verfahren:** B-Plan erforderlich, jedoch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich (ohne Umweltbericht und ohne Ausgleichsregelung)

**Hinweis zur Planung:** Bei der Bebauung des Gebietes ist auf die Vermeidung von Aufheizungen und die Verbesserung der Durchlüftung zu achten.

### 4. Zusammenfassung

An beiden Standorten erscheint eine Bebauung möglich. Nachteilige Umweltauswirkungen können vermieden werden, wenn entsprechende Hinweise beachtet und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ergriffen werden.

Am Standort Tannenäcker muss das reguläre B-Planverfahren angewendet werden, am Standort Keltergasse kann das vereinfachte Verfahren (nach §13a BauGB) durchgeführt werden.

Stuttgart  
Prof. Dr. Michael Koch