



Städtebaulicher Vertrag (Vertragsänderung)

zum
**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien)
im Stadtbezirk Möhringen (Mö 238)**

zwischen

**Diak Altenhilfe Stuttgart gemeinnützige GmbH
Seidenstraße 35
70174 Stuttgart**

(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

und

**der Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
(im Folgenden: Stadt)**

Vorbemerkung:

Die Vorhabenträgerin ist Erbbauberechtigte am Grundstück Flurstücke 2600/1 und 2600/26, Gemarkung Möhringen, betreibt auf dem Grundstück ein Pflegezentrum und beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung des Grundstückes. Um die geplanten Bauvorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplan Balingen Straße, Teil B₂, 1972/27, in einem Teilbereich erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23. Februar 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) im Stadtbezirk Möhringen beschlossen. Nach Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vom 1. Februar 2017 schlossen die Vorhabenträgerin und die Stadt am 5./12. Juli 2017 einen städtebaulichen Vertrag, welcher u. a. eine Verpflichtung zur Realisierung des Projektes, Vorgaben zur Energiekonzeption, zum Arten- und Umweltschutz sowie zu Vertragsstrafen enthielt. Sodann wurde am 25. Juli 2017 der Auslegungsbeschluss im Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst und die Auslegung vom 11. August bis zum 25. September 2017 durchgeführt. Während der Auslegung gingen mehrere kritische Stellungnahmen von berührten Trägern öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit ein, die insbesondere den Bereich des

Artenschutzes betrafen. Die Anregungen werden teilweise aufgegriffen, sodass Änderungen des Bebauungsplanentwurfes und des städtebaulichen Vertrages sowie eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich sind.

Dies vorausgeschickt ändern die Vertragsparteien den städtebaulichen Vertrag vom 5./12. Juli 2017 und schließen auf Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgende ergänzende

Vereinbarung:

1. Das Inhaltsverzeichnis („Übersicht“) wird um die Punkte „6a Haustechnische Anlagen“ und „7a Erbbaurecht“ ergänzt.
2. Die Ziffer 4 des Vertrages wird wie folgt neugefasst:

„4. Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung vom November 2017 (siehe Anlage D) beschriebenen Empfehlungen umsetzen. Hierbei verpflichtet sich die Vorhabenträgerin insbesondere zu Folgendem:

- 4.1 Eingriffe in vorhandene Baum- und Gehölzbestände und der Abriss von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- bzw. Fledermausarten, von 1. Oktober bis zum 28. Februar (in einem Schaltjahr: 29. Februar), erfolgen. Eine Abweichung kann im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz) erteilt werden, wenn durch eine artenschutzfachliche Untersuchung kurz vor Beginn der Eingriffe nachgewiesen und durch eine Baubegleitung während der Eingriffe sichergestellt wird, dass baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Quartieren und eine damit verbundene Tötung anwesender Jungtiere mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- 4.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 75 Ersatznistkästen (mindestens 50 Sperlingskästen, 20 Mauerseglerkästen und fünf Fledermausbretter) am Gebäude bzw. in den Grünflächen als CEF-Maßnahmen zu errichten (CEF-Maßnahme: continuous ecological functionality measures – Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion). Hierbei ist der etwaige Verlust der Niststätten am derzeitigen vorhandenen ein- bis viergeschossigen Gebäudebestand entlang des Ebinger Wegs vor dessen Abbruch durch entsprechende Nistkästen am bestehenden Gebäude des Gerontopsychiatrischen Fachbereiches bzw. der Grünanlage am östlichen Rand des Plangebietes auszugleichen. Der Verlust der Niststätten am derzeit vorhandenen achtgeschossigen Pflegeheim-Altbau am Onstmettinger Weg bzw. ggf. an der derzeit vorhandenen Pforte und Kapelle ist vor deren Abbruch am vorgesehenen Pflegeheimneubau durch entsprechende Ersatznistkästen auszugleichen.

Der genaue Umfang der Maßnahmen ist rechtzeitig vor den jeweiligen Abbrüchen durch weitere Untersuchungen gemäß den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (Anlage D) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz) zu konkretisieren. Der Nistkästen sind dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten und entsprechend zu warten.

Während und nach Abschluss des Bauvorhabens, beginnend im Sommerhalbjahr nach der Umsetzung der CEF-Maßnahmen sind die Nistkästen in Form eines Monitorings nach dem 1., 3. und 5. Jahr auf erfolgreichen Besatz durch Mauersegler und Haussperling zu überprüfen und – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – gegebenenfalls ergänzende Maßnahmen (Nachsteuerung) zur Sicherung der ökologischen Funktion zu treffen.

- 4.3 Die durch Rodungen oder Ähnliches verursachten Verluste sind durch entsprechende Nachpflanzungen von einheimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Freiflächengestaltungsplan (siehe Ziffer 5) auszugleichen.
- 4.4 Vor Beginn der Bautätigkeiten ist im Bereich des Onstmettinger Weges ein Amphibienschutzzaun auf dem Gelände des Pflegeheimgrundstückes zu errichten. Die genaue Lage, Dauer der Maßnahme und weitere Anforderungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz) abzustimmen.“

2. Nach Ziffer 6 wird eine neue Ziffer 6a eingefügt:

„6a Haustechnische Anlagen

Haustechnische Anlagen auf den Dachflächen sind in begrenztem Maße zulässig, soweit sie mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt werden.“

3. Nach der Ziffer 7 wird eine neue Ziffer 7a eingefügt:

„7a Erbbaurecht

Für die Vorhabenträgerin ist an dem städtischen Grundstück (Flurstücke 2600/1 und 2600/26, Gemarkung Möhringen) ein Erbbaurecht bestellt. Bevor das Neubauvorhaben umgesetzt werden kann, ist der bestehende Erbbaurechtsvertrag anzupassen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, rechtzeitig vor Baubeginn Verhandlungen mit der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen) über den Inhalt des Erbbaurechts aufzunehmen.“

4. Die Anlage C, Freiflächengestaltungsplan vom 10. Mai 2017, wird durch die diesem Vertrag beigefügte Anlage C (neu), Freiflächengestaltungsplan vom 27. März 2018, ersetzt.
5. Dem städtebaulichen Vertrag wird die beigefügte gänzlich neue Anlage D, Artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom November 2017, hinzugefügt.

5. Die übrigen Regelungen des städtebaulichen Vertrages vom 5./12. Juli 2017 bleiben unverändert bestehen. Die Ziffern 8 bis 12 gelten auch für die mit diesem Vertrag geänderten Regelungen.

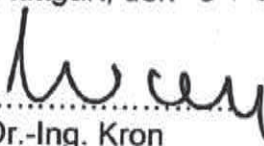
Diak Altenhilfe Stuttgart gGmbH
Seidenstraße 35
70174 Stuttgart

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und
Stadterneuerung

Stuttgart, den 29.05.2018

(Anlage SW – Rd. Nr. 6.1)

Stuttgart, den 04.06.2018


.....
Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage C(neu): Freiflächengestaltungsplan vom 27. März 2018

Anlage D: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom November 2017

Anlage C(neu)



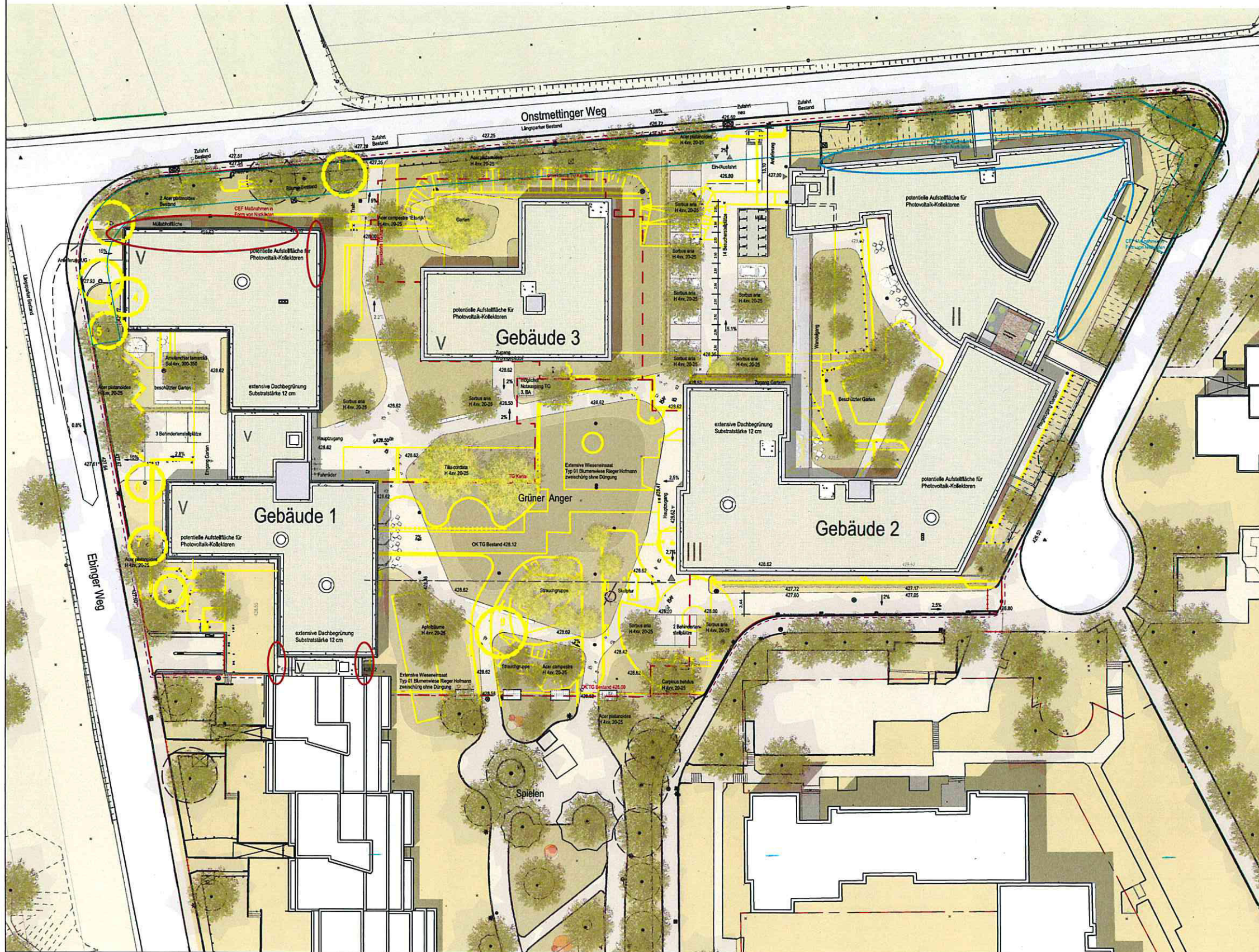
Liste der zu fällenden Bäume

Baumnr.	Art	Stammumfang (cm)
1	Weide	90
2	Ahorn	90
3	Ahorn	90
4	Fichte	90
5	Ahorn	90
6	Birke	60
7	Kiefer	90
8	Thuja	90
9	Ahorn mehrstämmig	2 x 60

Neupflanzung

Anzahl	Art	Qualität
12	Acer platanoides	H, 4xv, 20-25
3	Acer campestre 'Elsrijk'	H, 4xv, 20-25
1	Acer campestre	H, 4xv, 20-25
1	Carpinus betulus	H, 4xv, 20-25
13	Sorbus aria	H, 4xv, 20-25
2	Tilia cordata	H, 4xv, 20-25

darüber hinaus:
Obstbäume und verschiedene heimische Sträucher



ERNEUERUNG
PFLEGEZENTRUM BETHANIE
ONSTMETTINGER WEG 35

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart



PLANBEZEICHNUNG
Anlage C (neu): Freiflächengestaltungsplan

PROJEKT-NR.	PLAN-NR.	DATUM	MASSSTAB	BEARB.
16113	4001_A3	9.4.18	ohne Maßstab	Fischer

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung mit Maßnahmenkonzept

Stuttgart-Möhringen, Pflegeheim Bethanien Gebäudeabriss und Gehölzrodungen



November 2017

im Auftrag von:

JEGGLE ARCHITEKTEN
Hindenburgstraße 37
71394 Kernen-Stetten

Diak Altenhilfe Stuttgart gemeinnützige GmbH
Onstmettinger Weg 35
70567 Stuttgart

Auftragnehmer:

*Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Gutachten Ökologie Ornithologie
Essigweg 1A · 70565 Stuttgart
T. 0711.741785/0152.54343911
Natur-Voegel.QUETZ@online.de*

Inhalt

1	Einleitung, Planungsvorhaben, Aufgabenstellung	3
2	Lage, Beschreibung und wesentliche Strukturmerkmale des Untersuchungsgebiets	4
3	Artenpotenzial und faunistische Bewertung	5
4	Konfliktanalyse sowie Vermeidung und Verminderung von Verbotstatbeständen Bilder von Günther Franz. Stuttgart-Sonnenberg	7 8
Karte	Lageplan und Überblick über die einzelnen Bauabschnitte und Maßnahmen	10
5	Maßnahmenkonzept - Berücksichtigung beim Bauablauf sowie CEF-Maßnahmen	11
Abb. 1	Bauabschnitt 1.1 (Abriss Westflügel) /1.2 (Neubau Pflegeheim)	11
Abb. 2	Vorgesehene CEF-Maßnahmen im Bereich bzw. an den Gebäuden II und V	12
Abb. 3	CEF-Maßnahme Nistkästen in der Grünanlage am Gerontopsychiatrie-Gebäude	12
Abb. 4	Nordseite des Neubaus Pflegeheim mit ca. 9 Mauersegler- und 24 Haussperlingskästen in den Fugen der Lamellenverkleidung des Treppenhauses	13
Abb. 5	Ostseite des Neubaus Pflegeheim mit ca. 8 Mauersegler- und 13 Haussperlingskästen in den Fugen der Lamellenverkleidung des Treppenhauses	13
Abb. 6	Westseite des Neubaus Pflegeheim mit ca. 3 Mauersegler- und 7 Haussperlingskästen in den Fugen der Lamellenverkleidung des Treppenhauses	14
Abb. 7	Details der Lamellenverkleidung der Treppenhäuser mit Fugen und Mauersegler- bzw. Haussperlingskästen.....	14
Abb. 8	Bauabschnitt 2.1 (Abriss Pforte und Kapelle) /2.2 (Erweiterung Gerontopsychiatrie	15
Abb. 9	Bauabschnitt 3.1 (Abbruch Hauptgebäude) /3.2 (Neubau Wohngebäude)	16

1 Einleitung, Planungsvorhaben, Aufgabenstellung

Am Pflegeheim Bethanien der Diakonie Altenhilfe Stuttgart, Onstmettinger Weg 35 in Stuttgart Möhringen, sind umfangreiche Baumaßnahmen mit einem überwiegenden Abriss der Bestandsgebäude geplant. Beginnende Abrissarbeiten sind ab Mitte des Jahres 2019 vorgesehen.

Die Neubebauung erfolgt in mehreren Bauabschnitten, wobei das Hoch- und Haupthaus nicht vor 2023 abgebrochen wird. Die Bauzeit kann bis zu sechs Jahren betragen. Das Haupthaus wird in zwei Gebäude (Pflegeheime) aufgeteilt und die Gebäudehöhe von bis zu acht Stockwerken auf bis zu sechs Stockwerke begrenzt (die aktuelle Planung sieht maximal fünf Geschosse vor). Auch der umliegende Baum- und Gehölzbestand soll zu einem großen Teil gerodet und durch Neupflanzungen ersetzt werden, während die Gehölze auf der Nord- und Ostseite im Bereich der Gerontopsychiatrie erhalten bleiben.

Mit diesen Abriss- und Rodungsarbeiten sind mögliche Eingriffe in Lebensräume von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten bzw. Artengruppen verbunden, die nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verboten sind.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Voreinschätzung zwingend erforderlich, um Konflikte bei einer entsprechenden vorgesehenen Planung mit dem Artenschutz und mögliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Eingriffe auf den Artenbestand ausschließen oder durch entsprechende Maßnahmen vermeiden bzw. vermindern und ggf. ausgleichen zu können.

Bei möglichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz handelt es sich um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen besonders geschützter Tierarten (§ 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG), die erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population einer betroffenen Tierart bzw. des günstigen Erhaltungszustands (§ 44 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG) oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG).

Um feststellen zu können, ob und in welchem Umfang das Areal und die Gebäude eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten oder Artengruppen aufweist und welche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten, wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung beauftragt. Hierfür war eine Untersuchung des Areals und der Gebäude auf Biotop- respektive Habitatstrukturen sowie auf potenzielle faunistische Lebensräume, auf Niststätten und Quartiere notwendig (Habitatpotenzialanalyse).

Im Auftrag des Projektträgers und der Diakonie Altenhilfe Stuttgart wurde eine entsprechende Untersuchung des Plangebiets zur Einschätzung des möglichen Vorkommens geschützter Tierarten durchgeführt.

Zu klären war auch die Frage, ob Schutzmaßnahmen für wandernde Amphibien notwendig werden, vor allem Erdkröten, die von März bis Mai über die Felder im Norden des Grundstücks und den Onstmettinger Weg zum Laichgewässer (Probstsee) im Süden

wandern und ggfs. durch den Baustellenbetrieb und -verkehr getötet oder beeinträchtigt werden könnten.

2 Lage, Beschreibung und wesentliche Strukturmerkmale des Untersuchungsgebiets

Das Pflegeheim Bethanien der Diakonie Altenhilfe Stuttgart befindet sich in Möhringen, Stadtbezirk der Landeshauptstadt Stuttgart, Onstmettinger Weg 35, im Wohngebiet nördlich des Naturdenkmals Probstsee und am Rande der nördlichen und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Umgebung Möhringens mit Äckern, Grünlandflächen, Kleingärten, Baumschulanlagen, einzelnen Gehölzen und einem ausgedehnten System an Wegen und Trampelpfaden.

Das 1,3 ha große Areal umfasst drei Gebäude - das Empfangsgebäude mit dem benachbarten eingeschossigen Trakt im Zugangs- und Zufahrtbereich mit Stellflächen, das bis zu 8-stöckige Haupt- und Hochhaus sowie der Neubau am östlichen Rand des Grundstücks, der weitgehend erhalten bleiben soll.

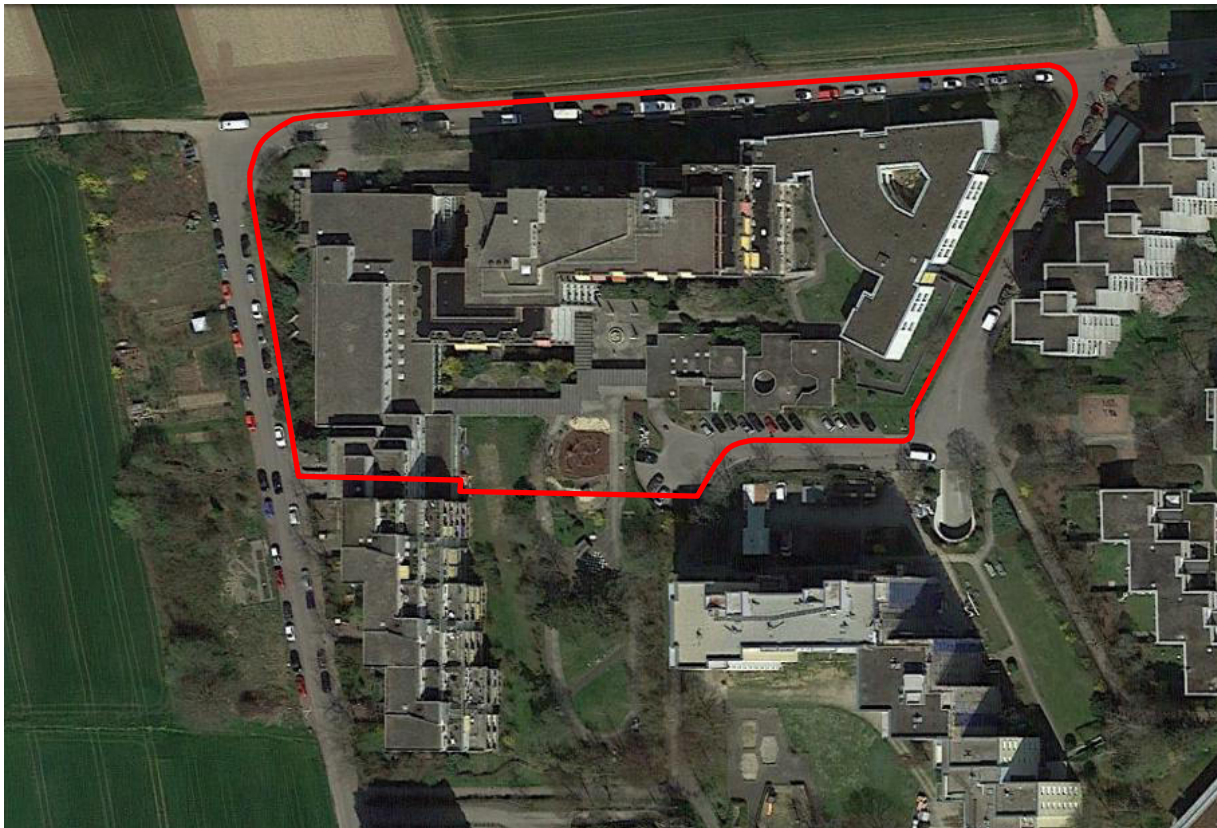
Das Grundstück ist von bis zu 40-jährigen Bäumen und Gehölzen, meist niedrige Anpflanzungen, Hecken und Ziersträucher aus Cotoneaster, Lorbeer, Liguster, Eibe, Thuja, u.a. Koniferen bestanden. Zwischen dem Pflegeheim-Neubau und dem Onstmettinger Weg am östlichen Rand des Areals besteht ein schmaler Grünstreifen mit jüngeren bis mittelalten Laubbäumen. Vor allem in einer südlich angrenzenden kleinen Grünanlage befinden sich Kiefern, einige Laubbaumarten und viele Ziersträucher sowie gepflasterte Wege und Sitzplätze mit einem Spielplatz.

Mitte 2019 soll zunächst die Küche, der Festsaal sowie das Schul- und Wohngebäude an der Westseite des Grundstücks abgebrochen und an dieser Stelle ein Pflegeheimneubau errichtet werden. Voraussichtlich Mitte 2021 folgt der Abriss des einstöckigen Gebäudes mit Flachdach, in dem u.a. der Empfangsbereich und die Kapelle untergebracht sind. An dieser Stelle entsteht die Erweiterung des Gerontopsychiatrischen Fachbereichs. Voraussichtlich Ende 2023 soll dann das Hochhaus abgebrochen werden und hier der Neubau eines Wohngebäudes entstehen.

Durch den bis zu sechs Jahren gestaffelten Abbruch und Neubau von Gebäuden wird es möglich sein, den Verlust von potenziell und tatsächlich vorhandenen Niststätten und Quartieren sukzessive und vorgezogen durch das ersatzweise Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen an dem bestehenden Gebäude des Gerontopsychiatrischen Fachbereichs am östlichen Rand des Grundstücks und mit dem Einbau in die geplanten Pflegeheim-Neubauten auszugleichen.

Auch der Baum- und Gehölzbestand im Bereich des umgebenden Grundstücks soll zu einem großen Teil gerodet und durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Nach § 33 Naturschutzgesetz kartierte und geschützte Biotope, Naturdenkmäler oder flächenhafte Schutzgebiete sind innerhalb des Areals nicht vorhanden. Die landwirtschaftlich genutzte nördlich und westlich angrenzende Umgebung ist jedoch Teil des Landschaftsschutzgebiets Glemswald (LSG 1.11.040).



3 Artenpotenzial und faunistische Bewertung

Die Geländebesichtigung zur Untersuchung des Plangebiets, Erfassung der Habitatstrukturen und der potenziellen faunistischen Lebensräume für die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen bzw. Tierarten sowie von Niststätten und Quartieren an den abzureißenden Gebäuden bzw. deren Außenfassaden sowie im Bereich des mit Bäumen und Gehölzen bestandenen Grundstücks erfolgte am 25.8.2015. Dabei wurden die Vegetationsstrukturen, Baum- und Gehölzarten aufgenommen sowie Sichtbeobachtungen von Tieren notiert. Weitere Termine erfolgten am 29.11. und 3.12.2016.

Vor allem in den Rollladenkästen und zwischen den Spalten und Ritzen der mit Betonfertigelementen errichteten Gebäude, im Bereich der Balkone und der Dach- und Balkon-

überstände, der Fenster sowie der Zwischenebenen, in zahlreich vorhandenen bau- und konstruktionsbedingten Unterschlupfmöglichkeiten des Hoch- und Haupthauses könnten sich Niststätten gebäudebrütender Vogelarten befinden, auch auf der Erdgeschossenebene bzw. in den unteren Stockwerken, etwa des Empfangsgebäudes.

Streng geschützte und in Anhang 4 der FFH-Richtlinie verzeichnete Fledermäusen wurden in den vergangenen Jahren jagend beobachtet, vor allem im Bereich des Probstsees. Quartiere etwa der im Siedlungsbereich häufigen Zwergfledermaus könnten im Bereich der Fassaden vereinzelt vorhanden sein, während Winterquartiere wegen fehlender Frostsicherheit weitgehend auszuschließen sind.

Der Gerontopsychiatrische Fachbereich am östlichen Rand des Areals weist dagegen weniger Unterschlupfmöglichkeiten auf, lediglich in den Rollladenkästen und unter der Attika bestehen potenzielle Quartiere für kleine Fledermausarten bzw. Nistplätze für einzelne Vögel.

Vor allem für die nördliche, aber auch für die südliche Fassade des Hochhauses, in Einflugschlitzen im Bereich der obersten Stockwerke, gibt es Hinweise auf Brutkolonien der besonders geschützten und in der Vorwarnliste verzeichneten Arten Mauersegler und Haussperling in den Beobachtungsjahren 2013-2016 (s. Bild-Dokumente S. 7-8). Der Haussperling kommt zudem gehäuft in den unteren Gebäudebereichen vor. Außerdem ist von einem vereinzelt Brutvorkommen von Hausrotschwanz sowie von anderen verbreiteten Vogelarten, etwa Kohl- und Blaumeise, die u.a. auch an Gebäuden brüten, auszugehen.

Die Bäume und Gehölze sowie der dichte Strauchbestand mit Unterwuchs auf dem Areal haben eine potenzielle Bedeutung für besonders geschützte gebüsch- und freibrütende Vogelarten (Zweigbrüter), etwa Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen, aber auch für den Haussperling, der in den dichten Hecken aus Koniferen und Ziersträuchern z.T. kolonierartig brütet. Mehrjährig nutzbare Niststätten in Form von Specht- oder natürlichen Baumhöhlen an den überwiegend jungen Bäumen und Gehölzen wurden nicht gefunden.

Ein Vorkommen von streng geschützten Vogelarten ist ansonsten ebenso unwahrscheinlich wie von Arten, die nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind.

Auch streng geschützte Vertreter anderer relevanter Artengruppen können wegen des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden, etwa das Vorkommen von altholzbewohnenden Käferarten (Totholzkäfer), von Zauneidechse und weiteren Reptilien- sowie von Amphibienarten (außer wandernden Erdkröten im Frühjahr), von Haselmaus, wärmeliebenden und wertanzeigenden besonders geschützten Schmetterlingsarten, von Wildbienen oder anderen Insektengruppen.

4 Konfliktanalyse sowie Vermeidung und Verminderung von Verbotstatbeständen

Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung hat ergeben, dass sich Konflikte mit dem Artenschutz vor allem im Zuge des vorgesehenen Abbruchs der Gebäude, aber auch bei der Rodung von Gehölzen und Bäumen ergeben.

Dadurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, d.h. Tiere könnten getötet (§ 44 Abs. 1, Ziff. 1) und/oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört (Ziff. 3) werden. Auch das Eintreten des Verbotstatbestands der Störung, nach der Populationen von Tieren in ihrem Erhaltungszustand erheblich beeinträchtigt werden können (Ziff. 2), ist nicht auszuschließen, da es sich bei den betroffenen Vogelarten z.T. um Arten der Vorwarnliste und um streng geschützte Fledermausarten handelt.

Eine Gefahr der Tötung durch Vogelschlag an den größeren verglasten Fensterbereichen ist kaum gegeben, da keine Durchsicht und kaum Spiegelungseffekte bestehen, weil sich die Glasflächen auf Erdgeschoss-Niveau befinden und/oder z.T. durch Balkone überdacht und verschattet sind bzw. sich keine spiegelnden Gehölze davor befinden. Bei der Planung der Freianlagen ist darauf zu achten, dass sich Gehölzanpflanzungen nach Möglichkeit nicht in großen Fenstern spiegeln.

Die Eingriffe in vorhandene Baum- und Gehölzbestände und soweit möglich der Abriss der Gebäude sollten außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- bzw. Fledermausarten, zwischen 1. Oktober und Ende Februar, erfolgen. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Quartieren und eine damit verbundene Tötung anwesender Jungtiere (Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1, Ziff. 1 BNatSchG, Tötungsverbot) kann so vermieden werden.

Sollte diese zeitliche Begrenzung der Abbrucharbeiten nicht möglich sein, sind die Gebäude im Zeitraum zwischen 1. März und Ende September bzw. kurz vor Beginn der Eingriffe, auf mögliche eintretende Verbotstatbestände hin zu untersuchen.

Beim zunächst vorgesehenen Abriss des westlichen Teils des Haupthauses und des Empfangsgebäudes sowie der Rodung kleinerer Gehölzbestände und Hecken ab Mitte des Jahres 2019 sind vermutlich hauptsächlich Niststätten des Haussperlings und einzelner anderer höhlen- und auch freibrütender Vogelarten betroffen.

Durch den Abriss- und Rodungszeitpunkt außerhalb der artenschutzrechtlich kritischen Jahreszeit wird gewährleistet, dass Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1, Ziff. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) nicht eintreten. Da davon auszugehen ist, dass durch die Eingriffe Nist- und Ruhestätten vor allem von Haussperling und Mauersegler sowie evtl. Quartiere von Fledermäusen zerstört werden und damit Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1, Ziff. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) eintreten, sind vorgezogen, als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion), zunächst an der Fassade des bestehenden Baus bzw. entlang der Grünanlage am östlichen Rand des Geländes sowie später vor allem im

Neubau Pflegeheim etwa 75 Ersatzkästen - mindestens 50 Sperlingskästen, 20 Mauerseglerkästen und fünf Fledermausbretter - anzubringen (s. Kap. 5 Maßnahmenkonzept).

Die Annahme der neuen Nistplätze durch Mauersegler könnten durch den Einsatz von Klangattrappen zur Ankunftszeiten dieser Art aus ihren Überwinterungsquartieren (Ende April/Anfang Mai) gefördert/unterstützt werden.

Die durch Rodungen verursachten Verluste sind durch angemessene Nachpflanzungen von einheimischen standortgerechten Gehölzen auszugleichen.

Um zu verhindern, dass Erdkröten bei ihrer Wanderung zum Probstsee auf dem Onstmettinger Weg überfahren werden, tragen Freiwillige seit vielen Jahren die Tiere über die Straße. Um ab Bau- bzw. Abrissbeginn auszuschließen, dass Tiere in die Baustelle geraten oder später tangiert werden, soll ein Amphibienschutzzaun errichtet werden, über dessen genaue Lage und Errichtungszeitpunkt noch entschieden wird.

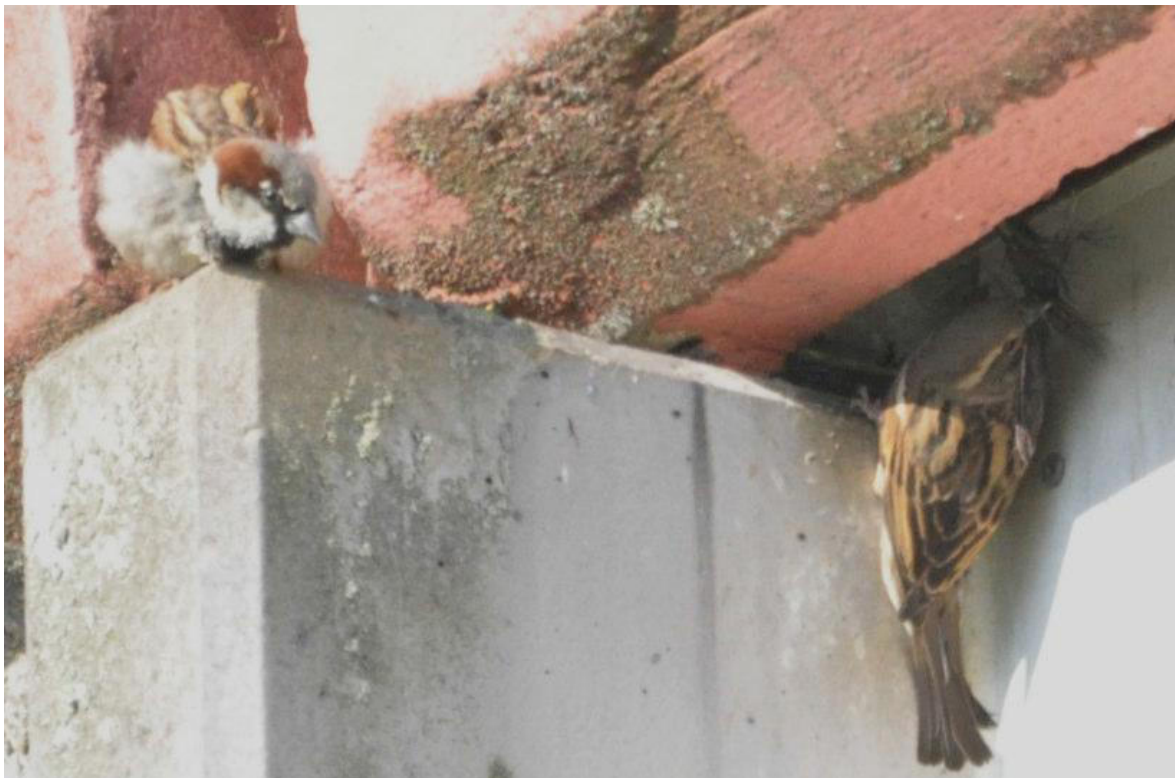
Folgende Bilder: Günther Franz, Stuttgart-Sonnenberg

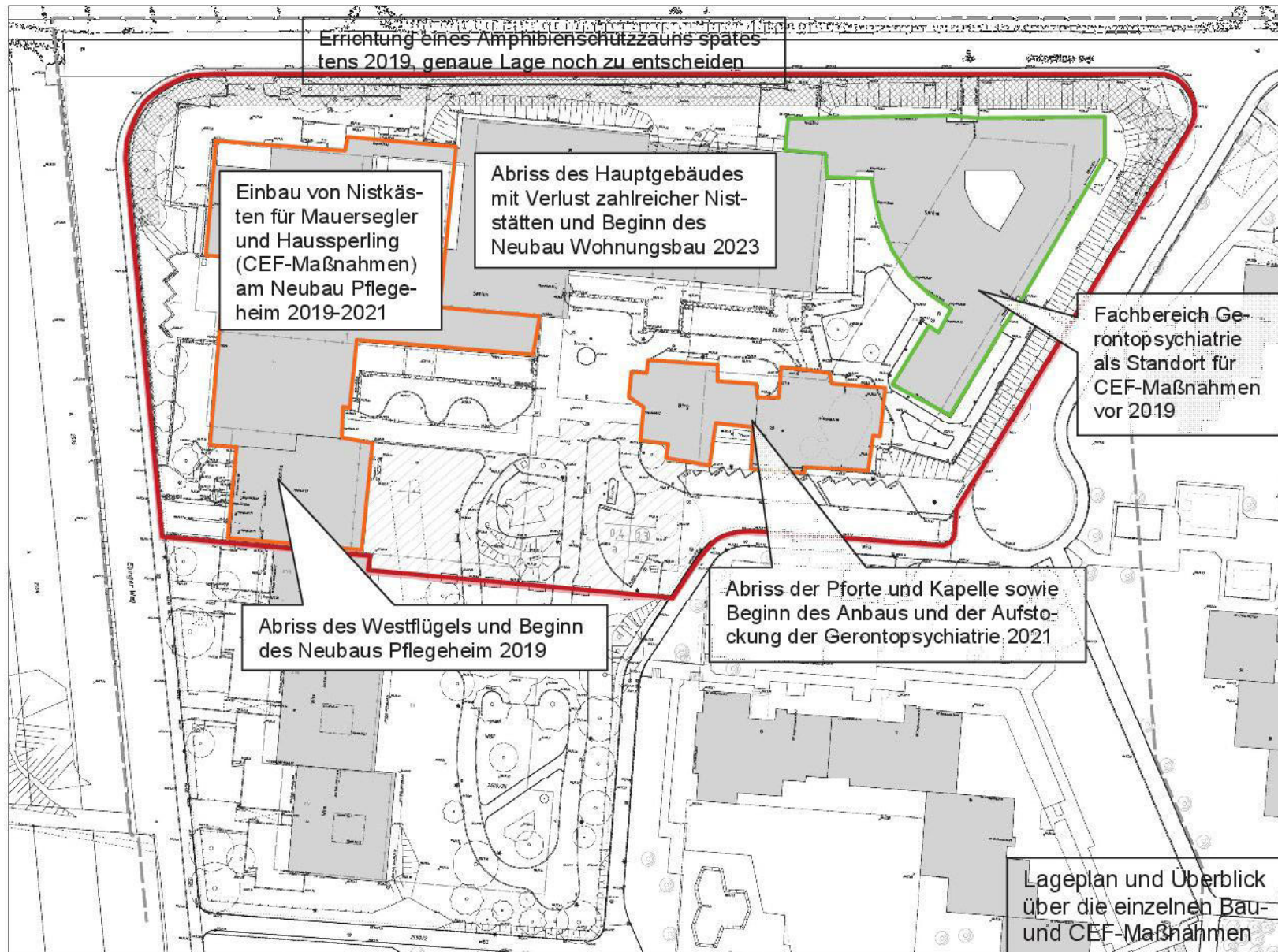


Mauersegler am Nistplatz



Haussperlinge am Nistplatz





5 Maßnahmenkonzept - Berücksichtigung beim Bauablauf sowie CEF-Maßnahmen

Im Frühjahr/Sommer 2018 soll untersucht werden, ob und ggfs. wie viele und wo genau sich die Brutplätze gebäudebrütender Vogelarten am Westflügel befinden, da mit dem Abriss dieses Gebäudeteils 2019 begonnen wird (Abb. 1: Bauabschnitt 1.1) und um bereits im Winterhalbjahr 2018/19 die erforderlichen CEF-Maßnahmen in ausreichendem Umfang - vermutlich Nistkästen für den Haussperling - umsetzen zu können.

Da mit dem Abriss noch während der Brutzeit (Juli 2019) begonnen werden soll, wird es vermutlich erforderlich sein, bereits bis Ende Februar 2019 die möglicherweise im Untersuchungs-jahr 2018 festgestellten Nistplätze des Haussperlings zu verschließen und durch eine Baubegleitung in Form von regelmäßigen Kontrollen vor und während der Abbrucharbeiten sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, d.h. keine nicht mobilen Jungtiere in evtl. noch vorhandenen Niststätten getötet werden, da natürlich nicht alle potenziellen Nistplätze vorher verschlossen werden können.

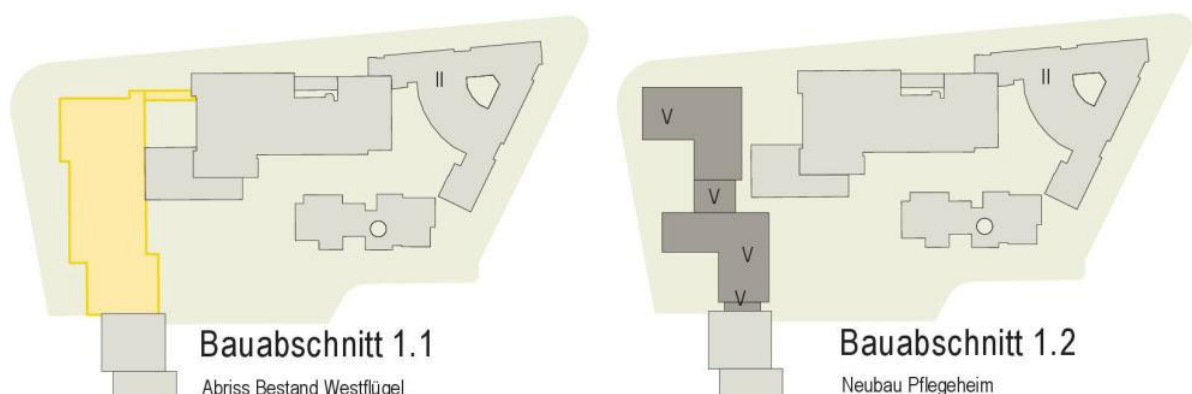


Abb. 1: Bauabschnitt 1.1 (Abriss Westflügel) /1.2 (Neubau Pflegeheim)

Evtl. notwendig werdende CEF-Maßnahmen - ggfs. Nistkästen für den Haussperling - sollen entlang der Grünfläche an der Nord- und Ostfassade des Gerontopsychiatrischen Fachbereichs, der erhalten bleibt, etwa mit Niststangen im Bereich der Bäume und Sträucher oder auch an der Fassade des Gebäudes bis Februar 2019 angebracht werden (Abb. 2: Gebäude II, 1 und 2 blau markiert; Abb. 3).

An der Fassade des Neubaus im Bauabschnitt 1 sind - im Vorgriff auf die entfallenden Niststätten für Mauersegler und Haussperling durch den Abbruch des Hauptgebäudes (Bauabschnitt 3) und evtl. der Abbrüche von Pforte und Kapelle (Bauabschnitt 2) - bereits

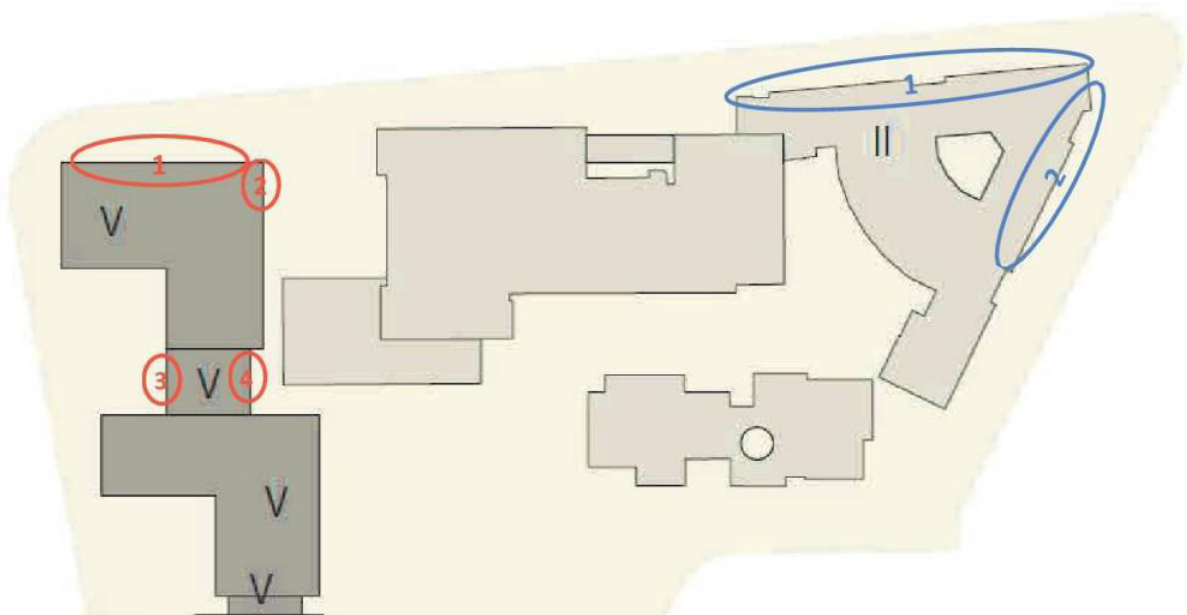


Abb. 2: Vorgesehene CEF-Maßnahmen im Bereich bzw. an den Gebäuden II und V



Abb. 3: CEF-Maßnahme Nistkästen in der Grünanlage am Gerontopsychiatrie-Gebäude

CEF-Maßnahmen in Form von Nistkästen vorgesehen (Abb. 2: Gebäude V, 1-4 rot markiert).

Insgesamt summiert sich die Anzahl an Nistkästen für den Mauersegler, die in einer Höhe zwischen 8 und 16 m an der Nord-, Ost- und Westseite des Neubaus Pflegeheim auf min-



Abb. 4: Nordseite des Neubaus Pflegeheim mit ca. 9 Mauersegler- und 24 Haussperlingskästen in den Fugen der Lamellenverkleidung des Treppenhauses



Abb. 5: Ostseite des Neubaus Pflegeheim mit ca. 8 Mauersegler- und 13 Haussperlingskästen in den Fugen der Lamellenverkleidung des Treppenhauses



Abb. 6: Westseite des Neubaus Pflegeheim mit ca. 3 Mauersegler- und 7 Haussperlingskästen in den Fugen der Lamellenverkleidung des Treppenhauses

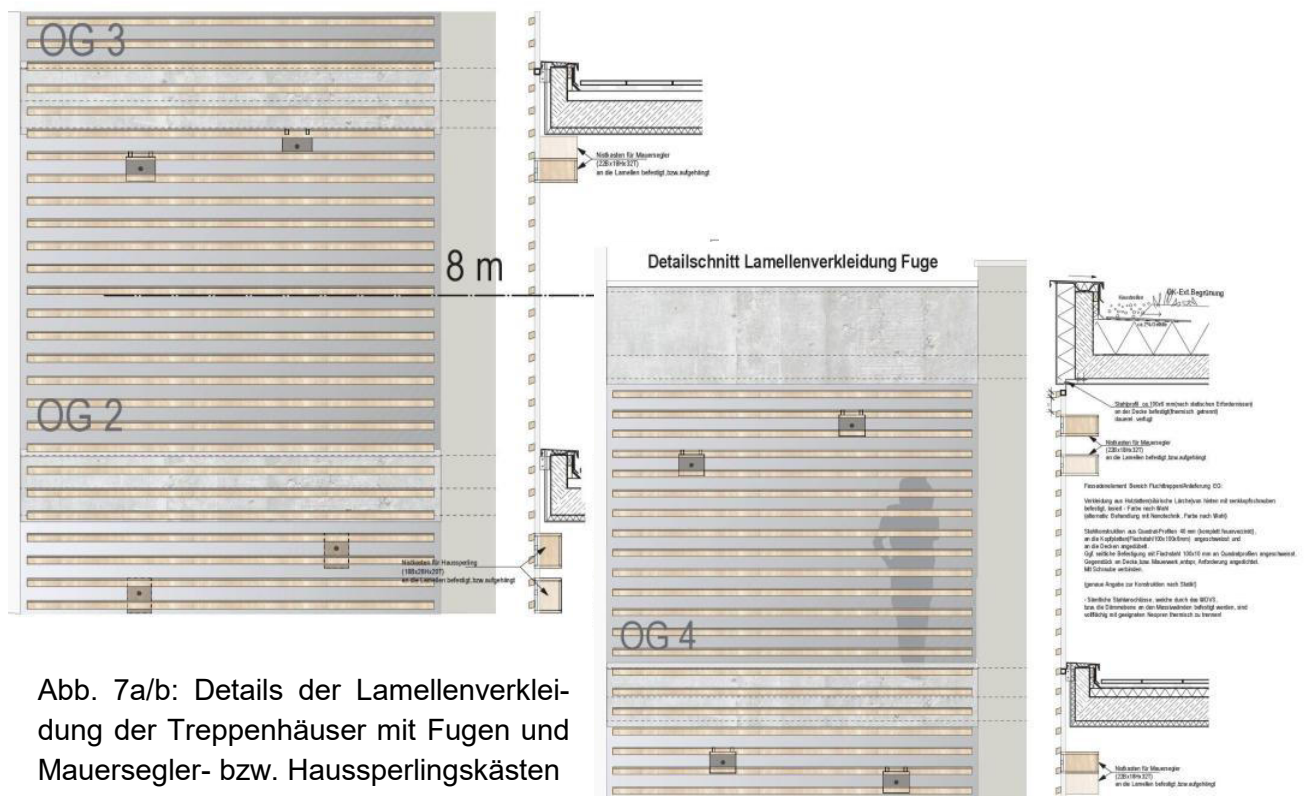


Abb. 7a/b: Details der Lamellenverkleidung der Treppenhäuser mit Fugen und Mauersegler- bzw. Haussperlingskästen

destens 20, die für den Haussperling in den unteren Bereichen der Lamellenverkleidung sowie entlang der Gehölzreihe bzw. an der Ost- und Nordfassade des Gerontopsychiatri-

schen Fachbereichs auf mindestens 55 Nistkästen (Abb. 2-3, Abb. 4-6 und Abb. 7-8).

Die fünf erforderlichen Fledermausbretter sind an den Fassaden der Gerontopsychiatrie und/oder der Pflegeheim-Neubauten in mindestens 6 m Höhe anzubringen.

Auch der Abbruch der Pforte und Kapelle (Abb. 8: Bauabschnitt 2.1) im Zuge des Bauabschnitts 2 (2021-2023) wird vermutlich innerhalb der Brutzeit erfolgen, so dass auch hier eine entsprechende Untersuchung evtl. vorhandener Brutplätze des Haussperlings im Frühjahr/Sommer 2020 und ein Verschließen der Niststätten bis Februar 2021 sowie eine Baubegleitung erfolgen muss, um sicher zu stellen, dass während der Abbrucharbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

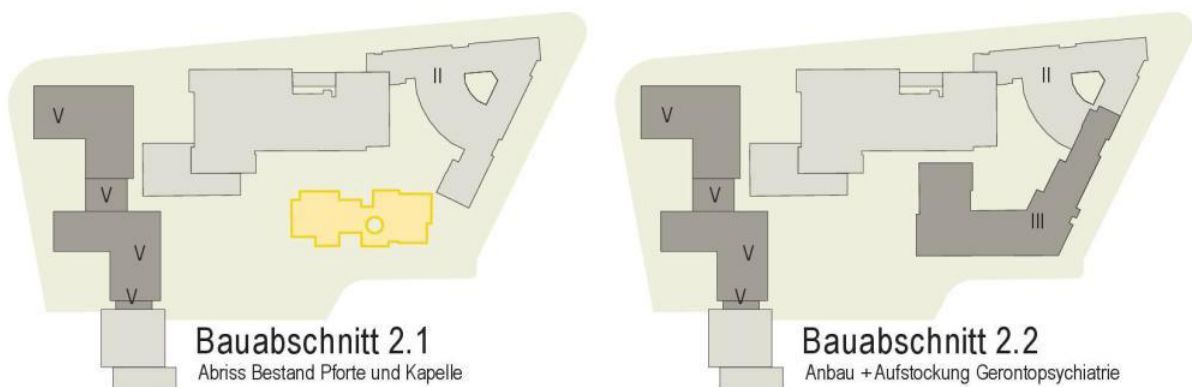


Abb. 8: Bauabschnitt 2.1 (Abriss Pforte und Kapelle) /2.2 (Erweiterung Gerontopsychiatrie)

Während der Bauabschnitte 1 und 2 bleibt das Hauptgebäude erhalten und in Betrieb, so dass auch die hier bestehenden Nistplätze von Mauersegler und Haussperling zunächst weiterhin genutzt werden können.

Dagegen wird der Beginn des Abbruchs des Hauptgebäudes (Abb. 9: Bauabschnitt 3.1) im Bauabschnitt 3 (2023-2025) erst ab Oktober und außerhalb der Brutzeit erfolgen, so dass hierbei keine Baubegleitung hinsichtlich möglicher eintretender Verbotstatbestände nach Ziff. 1 § 44 Abs. 1 (Tötungsverbot) und kein Verschließen möglicher Brutplätze erforderlich sein wird.

Bereits während und nach Abschluss des Bauvorhabens, beginnend im Sommerhalbjahr nach der Umsetzung der CEF-Maßnahmen, sollen die Nistkästen in Form eines Monitorings nach dem 1., 3. und 5. Jahr auf erfolgreichen Besatz durch Mauersegler und Haussperling überprüft werden.

Vor allem in den Randbereichen des Grundstücks entlang von Onstmettinger und Ebinger Weg sollen zehn Bäume mit ≥ 90 cm Stammumfang gerodet werden: vier Ahornbäume sowie je eine Weide, Platane, Fichte, Birke, Kiefer und Thuja, ferner Sträucher und jüngere Gehölze. Die Rodung erfolgt im Winterhalbjahr, so dass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände ausgeschlossen werden. Mehrjährig nutzbare Niststätten etwa Baumhöhlen wurden an den älteren Bäumen nicht festgestellt.

Entgegen der ursprünglichen Planung wird vorgeschlagen, die befestigten Flächen zugunsten von Grünflächen zu reduzieren und weitgehend auf die Bepflanzung von nicht einheimischen Gehölzen zu verzichten. Dabei werden folgende in Frage kommenden Gehölz- und Straucharten vorgeschlagen: Elsbeere, Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kreuzdorn, Liguster, Mehlbeere, Pfaffenhütchen, Schneeball, Vogelbeere, Weißdorn- und Wildrosen-Arten. Bei der Auswahl sollte allerdings darauf geachtet werden, dass im Innenbereich der vorgesehenen Bepflanzung wegen der Errichtung der Tiergarage z.T. nur eine Überdeckung von ca. 50 cm Bodenschicht besteht.

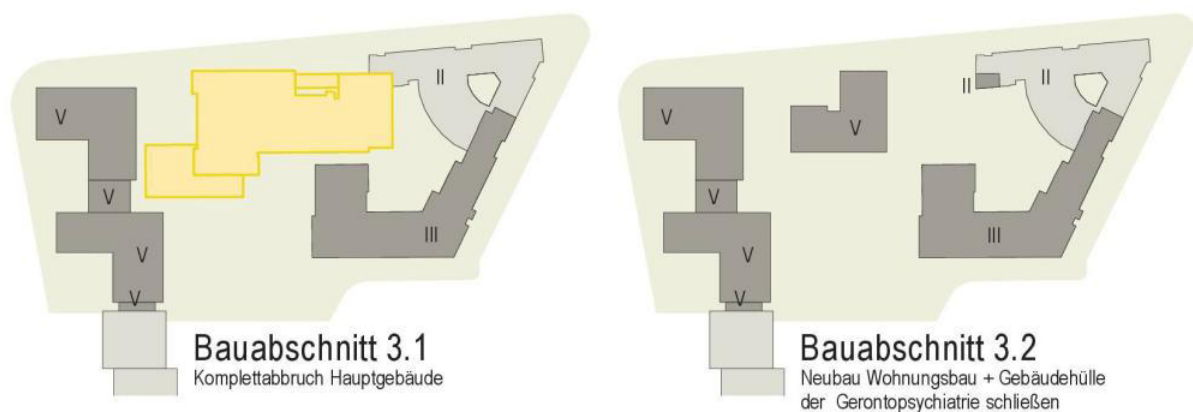


Abb. 9: Bauabschnitt 3.1 (Abbruch Hauptgebäude) /3.2 (Neubau Wohngebäude)

Der Bau der Tiefgarage wird jedoch erst während oder nach Abschluss des 3. Bauabschnitts begonnen, der Gehölzbestand bleibt solange erhalten, der südliche Teil des Gebäudebestands und der Grünanlage ohnehin unverändert erhalten bleibt.