

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Neuthard

Bebauungsplan "Auf das Dorf - Änderung
Nachverdichtung Büchenauer Straße / Jahnstraße"

| | | | |
|--------------------------------------|------------|--------------------------------|------|
| Planstand | | Projekt-Nr. | |
| Endfassung vom 07.02.2022 | | 07ZSO19012 | |
| Zeichnerischer Teil | | Datum | Name |
| | bearbeitet | Feb. 2022 | dme |
| | gezeichnet | Feb. 2022 | dme |
| | geprüft | Feb. 2022 | dme |
| | | | |
| Maßstab | | Plan-Nr. | |
| 1 : 500 | | SB03BP001 | |
| EDV: 07ZSO19012_SB03BP001_220207.dwg | | Layout: BP_500 | |
| | | Plangröße: 0,35 m ² | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| Auftraggeber | | Planverfasser | |
| <p>Gemeinde Karlsdorf-Neuthard</p> <p>Amalienstraße 1</p> <p>76689 Karlsdorf-Neuthard</p> <p>Telefon: +49 7251 443-0</p> <p>E-Mail: gemeinde@karlsdorf-neuthard.de</p> | | <p>BIT STADT + UMWELT</p> <p>BIT Stadt + Umwelt GmbH</p> <p>Am Storrenacker 1 b</p> <p>76139 Karlsruhe</p> <p>Telefon: +49 721 96232-70</p> <p>Telefax: +49 721 96232-46</p> <p>info@bit-stadt-umwelt.de</p> <p>www.bit-stadt-umwelt.de</p> <p>Stuttgart Karlsruhe Freiburg Heilbronn Villingen-Schwenningen Öhringen Donaueschingen</p> | |
| | | <p>Karlsruhe, den 07.02.2022</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i></p> | |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)


Verfahrensvermerke

| | |
|--|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am 06.08.2019 |
| Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am 06.09.2019 |
| Beschluss zur öffentlichen Auslegung | am 06.08.2019 |
| Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am 06.09.2019 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 16.09.2019 bis 16.10.2019 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 28.08.2019 bis 02.10.2019 |
| Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | am 20.07.2021 |
| Beschluss zur zweiten öffentlichen Auslegung | am 20.07.2021 |
| Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am 30.07.2021 |
| Zweite öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 09.08.2021 bis 12.09.2021 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 29.07.2021 bis 10.09.2021 |
| Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | am 14.12.2021 |
| Beschluss zur dritten öffentlichen Auslegung | am 14.12.2021 |
| Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am 23.12.2021 |
| Dritte öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 03.01.2022 bis 03.02.2022 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 20.12.2021 bis 28.01.2022 |
| Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | am 15.02.2022 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | am 15.02.2022 |

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Karlsdorf-Neuthard, den **28. Feb. 2022**
~~16.02.2022~~



~~Sven Weigt (Bürgermeister)~~
Bürgermeister-Stellvertreter



Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 04.03.2022 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2022 in Kraft.

Karlsdorf-Neuthard, den 04.03.2022


~~Sven Weigt (Bürgermeister)~~
Bürgermeister-Stellvertreter



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

| | |
|----|-------------------------------------|
| WA | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) |
|----|-------------------------------------|

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

| | |
|-----|------------------------|
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
|-----|------------------------|

| | |
|----|------------------------|
| II | Zahl der Vollgeschosse |
|----|------------------------|

| | |
|--------|---------------------|
| WH, FH | Wandhöhe, Firsthöhe |
|--------|---------------------|

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


| | |
|---|-----------------|
| o | Offene Bauweise |
|---|-----------------|

| | |
|---|----------------------|
| a | Abweichende Bauweise |
|---|----------------------|

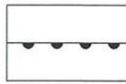
| | |
|---|------------|
|  | Baugrenzen |
|---|------------|

| | |
|---|-----------|
|  | Baulinien |
|---|-----------|

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

| | |
|---|---|
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
|---|---|

| | |
|----|--------------|
| PR | Privatstraße |
|----|--------------|



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

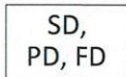
Sonstige Planzeichen



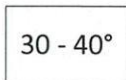
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



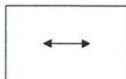
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Dachform Satteldach, Pultdach, Flachdach



Zulässige Dachneigung



Hauptfirstrichtung



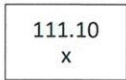
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Aufstellfläche für Müllbehälter zur Abholung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



Geplanten Grundstücksgrenzen (Vorschlag)



Bestandshöhen bezogen auf NHN

Nutzungsschablonen

Füllschema

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Wandhöhe Gebäudehöhe |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Zahl der Vollgeschosse |
| Dachform, Dachneigung | Bauweise |
| Max. Zahl der Wohnungen | |

| | |
|------------------|------------------------------|
| WA 1 | WH 6,0 - 8,0 m GH 10,50 m |
| 0,4 | II |
| SD 30 - 45° | O |
| max. 3 Wohnungen | |

| | |
|----------------------------------|------------|
| WA 2 | GH 10,50 m |
| 0,4 | II |
| SD max. 40° PD max. 15° FD | O |
| max. 1 Wohnung | |

| | |
|----------------------------------|------------|
| WA 3 | GH 10,50 m |
| 0,4 | II |
| SD max. 40° PD max. 15° FD | O |
| max. 1 Wohnung | |

| | |
|----------------------------------|------------|
| WA 4 | GH 10,50 m |
| 0,4 | II |
| SD max. 40° PD max. 15° FD | O |
| max. 8 Wohnung | |

| | |
|----------------|-------------------------|
| WA 5 | WH 6,50 m GH 10,50 m |
| 0,4 | II |
| SD 30 - 45° | a |
| max. 6 Wohnung | |

| | |
|----------------|-------------------------|
| WA 6 | WH 6,50 m GH 10,50 m |
| 0,4 | II |
| SD 30 - 45° | O |
| max. 6 Wohnung | |

SATZUNG
über
**den Bebauungsplan „Auf das Dorf – Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße/
Jahnstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hat am 15.02.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
2. § 74 Abs. 1 und 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit gültigen Fassung
3. in Verbindung mit der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung

den neuen Bebauungsplan „Auf das Dorf – Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ sowie die mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der neue Bebauungsplan „Auf das Dorf – Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ in der Endfassung vom 07.02.2022 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Der neue Bebauungsplan „Auf das Dorf – Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“, bestehend aus
 - Rechtsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Maßstab 1:500 vom 07.02.2022
 - Planungsrechtliche Festsetzungen vom 07.02.2022
2. Die örtlichen Bauvorschriften zum neuen Bebauungsplan „Auf das Dorf – Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ vom 07.02.2022

Beigefügt sind

- Hinweise
- Begründung
- Artenschutzrechtliches Gutachten

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der neue Bebauungsplan „Auf das Dorf – Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Karlsdorf-Neuthard, den 28.02.2022




Harald Weschenfelder
Bürgermeister-Stellvertreter



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Neuthard

Bebauungsplan "Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße / Jahnstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

07.02.2022

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO19012

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße / Jahnstraße“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist allgemein eine Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Unterirdische Bauteile von Hauptgebäuden (z. B. Tiefgaragen) sind nicht auf die GRZ anzurechnen, wenn sie vollständig erdüberdeckt und begrünt bzw. begeh- oder befahrbar sind.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind allgemein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Gehweghinterkante) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt in WA 1 minimal 6,0 und maximal 8,0 m, in WA 5 und WA 6 6,50 m. In WA 2, WA 3 und WA 4 ist keine maximale Wandhöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweghinterkante) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt allgemein 10,50 m.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Büchenauer Straße bzw. Jahnstraße und der zu diesen Straßen ausgerichteten Baulinien (Vorgartenbereich).

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

In WA 5 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die mit einer Baulinie gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist zwingend anzubauen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen mit Balkonen und Terrassen bis max. 5 m Breite und 1,5 m Tiefe überschritten werden.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen (auch Tiefgaragen), Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich zwischen Büchenauer Straße bzw. Jahnstraße und der zu diesen Straßen ausgerichteten Baulinien ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

1.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig in WA 1 sind Gebäude mit maximal drei Wohnungen, in WA 2 und WA 3 mit einer Wohnung. In WA 4 sind maximal acht Wohnungen, in WA 5 und WA 6 maximal sechs Wohnungen je Gebäude zulässig.

1.8 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig. Alternativ dürfen maximal zwei Senkrechtparkplätze in Angrenzung zu öffentlichen Straßen angelegt werden.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Rodungs- und Abbrucharbeiten

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutperiode bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Vor Abbruch von Gebäuden sind diese auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen.

1.9.2 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit einer maximalen korrelierten Farbtemperatur von 3000 K) einzusetzen. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgerichtete Leuchten zulässig.

1.9.3 Fledermaus-Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme)

Innerhalb des Plangebietes oder im räumlichen Umfeld sind mindestens folgende Fledermaus-Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 10 x Fledermausflachkasten z. B. Schwegler 1 FF bzw. FD

Standorte und Zeitpunkt der Anbringung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern. Die Nistkästen sind ggf. mit einem Katzen- bzw. Marderschutz zu versehen. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen ist durch ein 3-jähriges Monitoring im Spätjahr zu gewährleisten.

Nach Umsetzung der Bauvorhaben wird die Anbringung von weiteren Fledermaus-Ersatzquartieren oder die Schaffung von Quartieren am Gebäude (z. B. Unverschlossene Wandverschalungen, Dachzwischenräume) empfohlen.

1.9.4 Brutvogel-Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme)

Innerhalb des Plangebietes oder im räumlichen Umfeld sind mindestens folgende Brutvogel-Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 3 x Halbhöhlennistkästen z. B. Schwegler Halbhöhle 2 HW
- 5 x Höhlennistkästen z. B. Schwegler „Nistkasten für Sperlingskolonie mit drei Brutkammern“

Standorte und Zeitpunkt der Anbringung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern. Die Nistkästen sind ggf. mit einem Katzen- bzw. Marderschutz zu versehen. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen ist durch ein 3-jähriges Monitoring im Spätjahr zu gewährleisten.

1.9.5 Sandmulden (CEF-Maßnahme)

Im Plangebiet und/oder im räumlichen Umfeld sind als Sandbadestelle für Vögel sowie als Fläche zur Eiablage von Zauneidechsen mindestens zehn Bodenmulden mit einer Tiefe von 30 bis 50 cm auszuheben und mit substrat- bzw. humusfreiem Sand aufzufüllen. Pflanzenaufwuchs ist durch eine einmalige Pflege pro Jahr zu verhindern.

Standorte und Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern.

1.9.6 Vermeidung von Vogelkollisionen

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen ist zu verzichten. Alternativ können diese mit einer geeigneten Schutzfolie zur Vermeidung von Vogelkollisionen versehen werden.

1.9.7 Umsiedlung Mauereidechsen (CEF-Maßnahme)

Vor Beginn des Eingriffs auf den jeweiligen Grundstücken sind im Eingriffsbereich ggf. vorkommende Mauereidechsen Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde einzufangen und in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (vgl. Ziffer 1.11) zu versetzen. Nach Umsiedlung ist der jeweilige Eingriffsbereich z. B. durch einen Reptilienschutzzaun vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.

1.9.8 Ökologische Baubegleitung

Für die Umsetzung der Planung ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Sie überwacht und dokumentiert die Durchführung der Maßnahmen und berät bei möglichen Konflikten.

1.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11 Dem Plangebiet zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

Im Vorfeld der Planung ist ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse herzustellen und die im Plangebiet eingefangenen Tiere anschließend in dieses umzusiedeln (vgl. Ziffer 1.9.7.). Für das Ersatzhabitat ist in räumlicher Umgebung ein Böschungsbereich auszubilden und mit fünf Steinlinsen (Steinhaufen, Steinplatten) sowie Totholzbereiche zu versehen. Einzelne Steinlinsen sind mit einer Benjeshecke zu verbinden. In der Umgebung des Ersatzhabitats muss ein ausreichendes Nahrungsangebot für Zauneidechsen vorhanden sein.

Die Gesamtgröße des Ersatzhabitats muss ca. 2.000 m² betragen. Die Flächen außerhalb der Steinlinsen sind als magere, artenreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Innerhalb der Flächen können Sandmulden (vgl. Ziffer 1.9.5) integriert werden.

Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, jedoch nicht vor Ende Juni. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung der Flächen ist unzulässig.

Lage der Fläche und Umsetzung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern. Die Pflege der Fläche ist dauerhaft zu sichern. Ein Monitoring hat nach einem, drei und fünf Jahren zu erfolgen.

Ausgefertigt:



Karlsdorf-Neuthard, den 28.02.2022


Harald Weschenfelder
Bürgermeister-Stellvertreter

2 Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Gebäudegestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Es wird empfohlen, auf größeren Wandflächen eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind in WA 1, WA 5 und WA 6 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad. In WA 2, WA 3 und WA 4 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 40 Grad, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad sowie Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Flachdächer bis 5 Grad sind - mit Ausnahme von als Terrasse genutzten Dachflächen - zwingend zu begrünen (Mindestsubstratdicke 10 cm).

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig. Aufständerungen von Solaranlagen sind nur auf Flachdächern bis 5 Grad bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Solaranlagen befreien nicht von der Pflicht zur Dachbegrünung. Ausnahmen können bei plan auf den Dachflächen aufliegenden Anlagen zugelassen werden.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestneigung des Hauptdaches 30 Grad
- Ausbildung als Schlepp- oder Satteldachgaube
- Maximale Breite aller Dachgauben je Dachseite 1/2 der Gebäudelänge

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Breite 1/2 der Gebäudelänge

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als Sockelmauer bis 0,30 m Höhe und/oder freiwachsender oder geschnittener Hecke aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Gesamthöhe von Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,20 m nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Als weitere Elemente der Freiflächengestaltung werden Lesesteinhaufen, Totholzflächen sowie Benjeshecken empfohlen.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Bei der Anlage von Stellplätzen sind die Regelungen der EAR 05 („Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“) zu beachten.

2.5 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück ist zu prüfen. Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist oder wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen, kann eine Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen. Eine Überlastung der Kanalisation ist dabei durch ausreichend dimensionierte Retentionsanlagen innerhalb des Plangebietes (z. B. Retentionszisternen) auszuschließen.

Die Entwässerungskonzeption ist mit den zuständigen Behörden (Landratsamt, Abwasserzweckverband) abzustimmen.

Ausgefertigt:

Karlsdorf-Neuthard, den 28.02.2022



[Handwritten signature]
Harald Weschenfelder
Bürgermeister-Stellvertreter

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Auf den Flurstücken 2344 und 2345 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort AS Elektrounternehmen Krieger vermerkt. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht nicht. Die aktuelle Bewertung „Belassen - Entsorgungsrelevanz“ bedeutet das nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Aushub ausgegangen werden kann. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen. Im Zuge der Bauarbeiten ist auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöle, Teer) oder verunreinigtes Grundwasser zu achten. Sofern sich hierzu Hinweise ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Möglicher anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr entsprechend der VwV Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) zu untersuchen.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen eine Neubewertung der Flurstücke bzw. das Ausscheiden aus dem Bodenschutzkataster angestrebt wird, sind die Ergebnisse der benannten Bodenanalysen in Form einer durch einen Sachverständigen erstellten Dokumentation mit Bewertungsvorschlag zur Prüfung beim Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - vorzulegen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt/Gemeinde oder einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Rodungsarbeiten zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Grundwasser

Anfragen zu Grundwasserständen können an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten. Die Einbaumächtigkeit richtet sich nach den Vorgaben der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

3.6 Freiflächengestaltung

Gemäß § 21a NatSchG ist die Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten unzulässig.

Ausgefertigt:

Karlsdorf-Neuthard, den 28.02.2022



[Handwritten signature]
Harald Weschenfelder
Bürgermeister-Stellvertreter

~~Ausfertigung~~

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Karlsdorf-Neuthard, den 16.02.2022

~~Inkrafttreten~~

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 04.03.2022 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2022 in Kraft.

Karlsdorf-Neuthard, den 04.03.2022

~~Sven Weigt (Bürgermeister)~~

~~Sven Weigt (Bürgermeister)~~



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Neuthard

Bebauungsplan "Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße / Jahnstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

07.02.2022

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO19012

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Jahnstraße/Büchenauer Straße“

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis | 1 |
| Vorbemerkungen | 3 |
| 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 4 |
| 2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens | 5 |
| 3 Lage und Größe des Plangebietes | 6 |
| 4 Bestand | 7 |
| 5 Planung | 8 |
| 5.1 Städtebauliches Konzept | 8 |
| 5.2 Technische Erschließung | 10 |
| 5.3 Ökologie und Klimaschutz | 10 |
| 6 Übergeordnete Planungen | 10 |
| 7 Schutzvorschriften und Restriktionen | 11 |
| 7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope | 11 |
| 7.2 Gewässerschutz | 11 |
| 7.3 Hochwasserschutz | 11 |
| 7.4 Denkmalschutz | 11 |
| 7.5 Altlasten | 11 |
| 8 Fachgutachten | 11 |
| 8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung | 11 |
| 9 Beschreibung der Umweltauswirkungen | 12 |
| 9.1 Schutzgüter | 12 |
| 9.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB | 13 |
| 10 Planungsrechtliche Festsetzungen | 16 |
| 10.1 Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 10.2 Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 10.3 Nebenanlagen | 17 |
| 10.4 Bauweise | 17 |
| 10.5 Überbaubare Grundstücksflächen | 17 |
| 10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) | 17 |

| | | |
|--------|--|----|
| 10.7 | Zahl der Wohnungen..... | 18 |
| 10.8 | Zufahrten..... | 18 |
| 10.9 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 18 |
| 10.10 | Pflanzgebote..... | 18 |
| 10.11 | Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen | 19 |
| 11 | Örtliche Bauvorschriften | 19 |
| 11.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 19 |
| 11.1.1 | Fassadengestaltung..... | 19 |
| 11.1.2 | Dächer | 19 |
| 11.1.3 | Dachaufbauten..... | 19 |
| 11.2 | Einfriedungen | 20 |
| 11.3 | Gestaltung der unbebauten Flächen..... | 20 |
| 11.4 | Zahl der Stellplätze | 20 |
| 11.5 | Umgang mit Niederschlagswasser | 20 |
| 12 | Städtebauliche Kenngrößen..... | 21 |

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (RIFCON GmbH)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2021 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Zweite öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Dritte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Auf das Dorf“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand von Neuthard geschaffen. Inhalt des Bebauungsplanes war die Anlage neuer Erschließungsstraßen sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen. In Teilen wurden bereits bestehende Gebäude in die Planung miteinbezogen. Wie zur damaligen Zeit üblich wurde mit dem Bebauungsplan ein weitestgehend homogenes Straßenbild mit einheitlichen Gebäudekörpern und -ausrichtungen angestrebt. Die Umsetzung dieser (oder vergleichbarer Planungen) ist in der Gemeinde in vielen Straßenzügen mit relativ einheitlicher Bebauung noch ablesbar. Der Bebauungsplan wurde in seiner Urfassung 1966 aufgestellt.

1995 wurde für das Quartier zwischen Büchenauer Straße, Jahnstraße, Marienstraße und Schulstraße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, um der übermäßigen Errichtung von Mehrfamilienhäusern Einhalt zu gebieten. In diesem Zuge wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wesentlich überarbeitet.

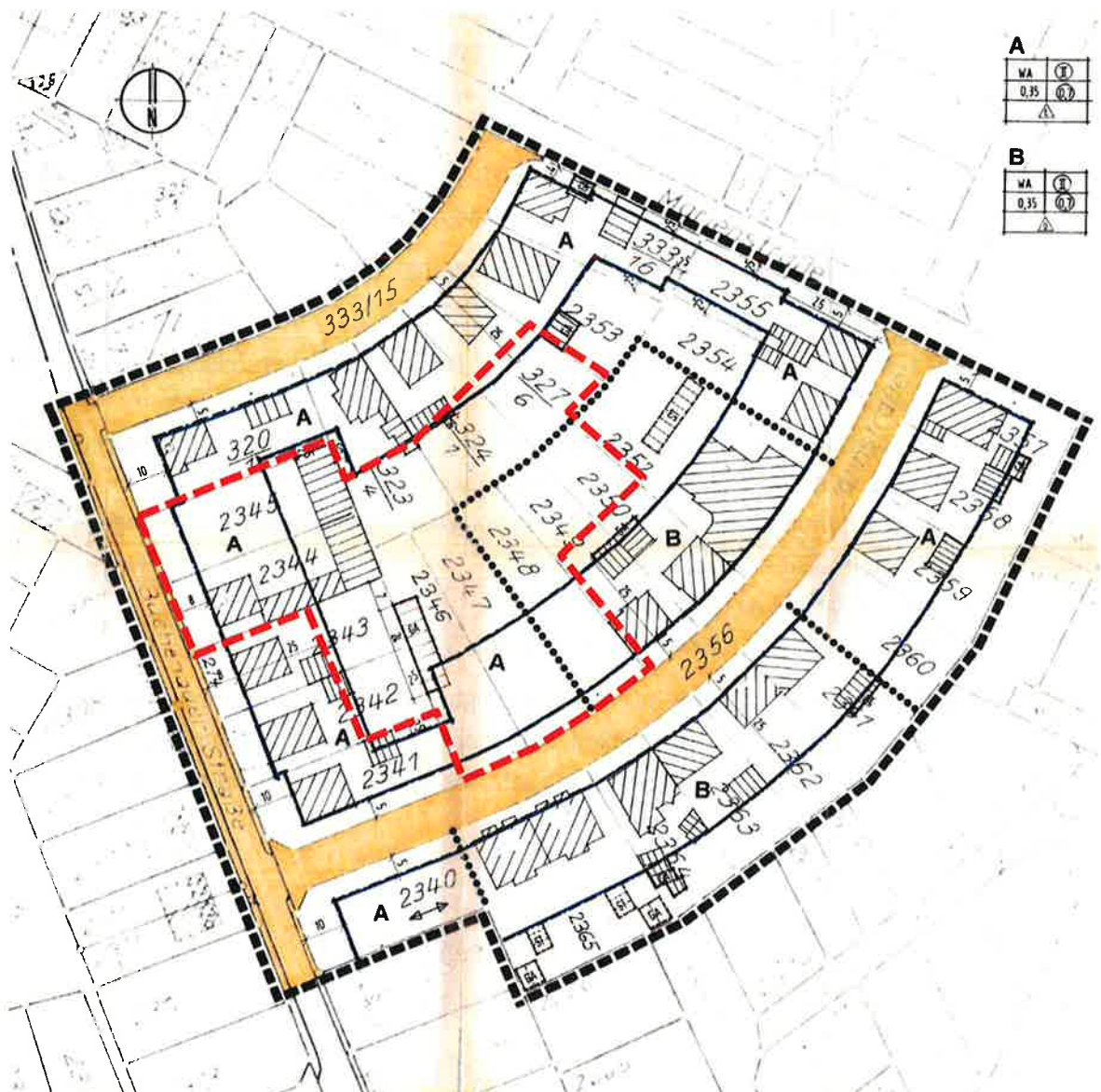


Bild 1: Bebauungsplan „Auf das Dorf“ - Teilaufhebung und Neuaufstellung, 1995; mit aktuellem Änderungsgebiet (rot)

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich ein gewerblich genutztes Areal, welches historisch entstanden ist, jedoch nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht. Das Areal besteht aus einem Teilbereich an der Büchenauer Straße, welcher mit einem Wohnhaus sowie einer Gewerbehalle überbaut ist, sowie einem zu großen Teilen unbebauten Teilbereich an der Jahnstraße.

Inzwischen wurde die gewerbliche Nutzung auf dem Areal weitestgehend aufgegeben, die Flächen bzw. Gebäude liegen brach. Da eine Nachnutzung der Bausubstanz nicht lohnend erscheint, wird seitens des Eigentümers angestrebt, die Flächen nach Abriss der Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen. Geplant ist dabei die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen, die über private Stichstraßen verkehrlich erschlossen werden.

Das vorliegende Baukonzept sieht eine Wohnbebauung, bestehend aus mehreren Baukörpern vor. Dabei soll entlang der Büchenauer Straße und der Jahnstraße die bereits bestehende Baustruktur sinngemäß ergänzt werden. In den rückwärtigen Bereichen sollen Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen.

Das Vorhaben lässt sich auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht realisieren, da dieser eine Bebauung lediglich entlang der Straßenzüge vorsah. Aus diesem Grund ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines geänderten Bebauungsplanes erforderlich.

Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben vor dem Hintergrund knapper werdenden Baulandreserven und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum ausdrücklich begrüßt. Die Bebauung der im bisherigen Bebauungsplan außerhalb der Baufenster liegenden rückwärtigen Grundstücksteile wird als vertretbar eingestuft, da diese vorliegend teilweise bereits bebaut sind bzw. eine nur mäßige ökologische Wertigkeit aufweisen. Weiterhin kann durch Umsetzung des Projektes die Schaffung von Wohnraum ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen erfolgen; den Forderungen des Gesetzgebers nach Reduzierung des Flächenverbrauchs wird damit entsprochen. Zusätzlich führt die Schließung der Baulücken zu einer Aufwertung des Ortsbildes. Aus diesen genannten Gründen soll daher der bisher rechtsgültige Bebauungsplan überplant und das Vorhaben ermöglicht werden.

Im Zuge des Verfahrens wurden intensive Gespräche mit Angrenzern an das Projektgebiet geführt. Diese hatten zum Ergebnis, dass auch dort ein Interesse an einer rückwärtigen Bebauung der teilweise großzügig dimensionierten Grundstücke vorliegt. Jedoch wird eine angedachte Planung mittels einer Stichstraße diese rückwärtigen Bereiche zu erschließen, nunmehr nicht weiterverfolgt. Mit der vorliegenden Planung wird den Grundstücken eine rückwärtige Baumöglichkeit eingeräumt, die verkehrliche und technische Erschließung hat jedoch über das jeweilige Grundstück zu erfolgen.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet ist vollständig mit dem Bebauungsplan „Auf das Dorf - Aufhebung und Neuaufstellung“ von 1995 überplant. Zur Umsetzung der Planung ist jedoch eine erneute Überplanung erforderlich.

Bei der Planung handelt es sich um die partielle Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes unter Ausnutzung von brachliegenden Flächen. Neue Bauflächen im Außenbereich werden nicht generiert. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind dabei erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Änderungsbereich ca. 0,55 ha. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit deutlich unterschritten. Eine überschlägige Umweltvorprüfung ist jedoch vorzunehmen, da die Grundfläche des Ursprungsplanes den Grenzwert von zwei Hektar überschreitet.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 2344, 2345, 2346, 2347 und 2348 sowie teilweise die Flurstücke 324/1, 324/4, 327/6, 2342, 2343, 2349 und 2350. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,72 ha.

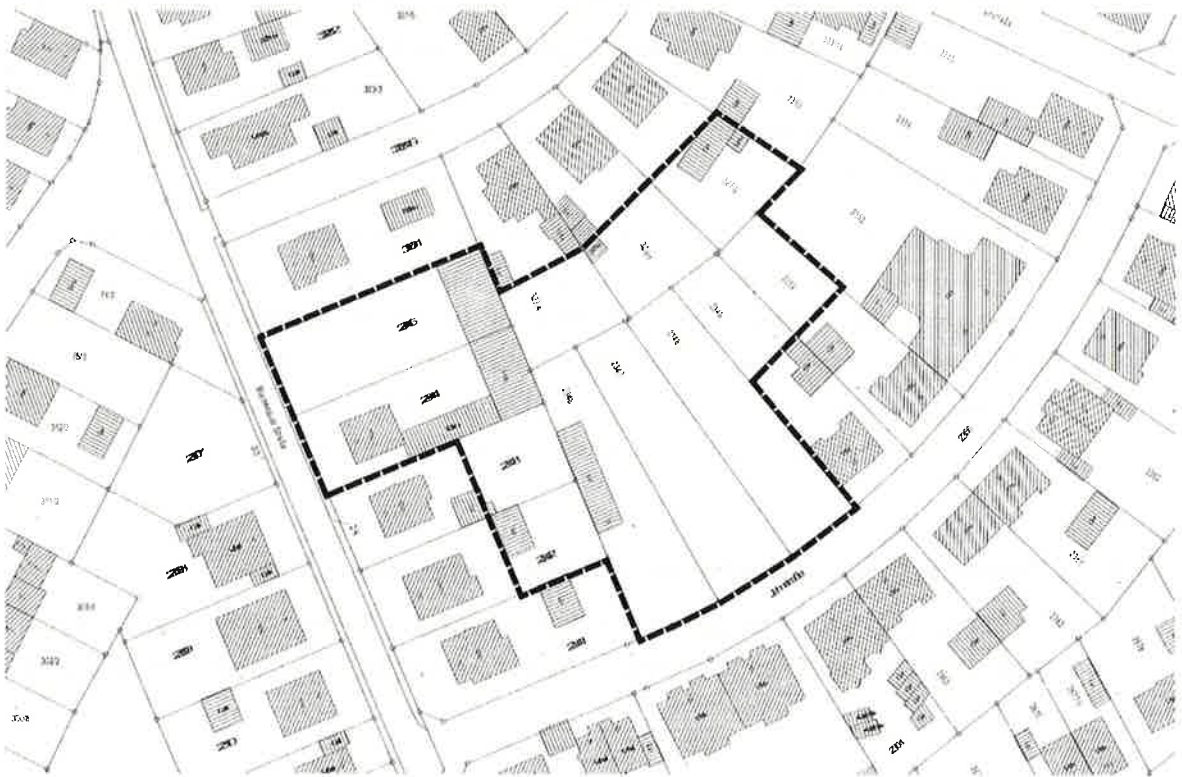


Bild 2: Katastralauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in dem vom Wohnen geprägten Bereich zwischen Schulstraße und Sebastianallee südlich des Ortskerns von Neuthard. Dieses Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in überwiegend einheitlicher Trauf- oder Giebelstellung sowie einzelnen, in den Wohnhäusern integrierten Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich u. a. um ein ehemaliges Betriebsgelände. Dieses besteht aus einem Teilbereich an der Büchenauer Straße, welches mit Betriebs- bzw. Lagergebäuden sowie einem Wohnhaus bebaut ist. Der Teilbereich an der Jahnstraße ist mit Ausnahme einiger Garagen unbebaut und fungiert als Parkplatz.

Die an den Vorhabenbereich angrenzenden Grundstücke sind mit einzelnen zweigeschossigen, giebelständigen Wohnhäusern mit ausgeprägten Satteldächern entlang der Büchenauer Straße sowie mit ebenfalls zweigeschossigen, jedoch traufständigen Wohngebäuden entlang der Jahnstraße bebaut. In den rückwärtigen Bereichen der teilweise großzügigen Grundstücke bestehen Gartenflächen, Nebenanlagen und Garagen mit ihren Zufahrten.

Die Bebauung außerhalb des Plangebietes weist eine vergleichbare Struktur auf, so dass die Straßenzüge entlang der Büchenauer Straße und der Jahnstraße eine sehr homogene Optik aufweisen. Das Gewerbeareal bzw. die Freifläche werden hierbei als fremde Elemente bzw. als Baulücke wahrgenommen.

Wie die gesamte Umgebung weist das Plangebiet keine ausgeprägte Topografie aus, das Geländeniveau ist mit ca. 111 m+NNH nahezu einheitlich.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 4: Freifläche/Parkplatz an der Jahnstraße



Bild 5: Blick entlang Jahnstraße



Bild 6: Gewerbeareal an der Büchenauer Straße



Bild 7: Blick entlang Büchenauer Straße

5 Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Planung liegt ein Baukonzept zugrunde. Vorgesehen ist eine Beseitigung der bestehenden Gebäudesubstanz einschließlich des Wohngebäudes an der Büchenauer Straße sowie eine vollständige Neubebauung.

Die bestehende Bebauung entlang der Büchenauer Straße besteht aus giebelständigen Wohngebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen. Zielsetzung der Neubebauung ist es, dieses prägende Straßenbild durch eine angepasste, ebenfalls zweigeschossige und giebelständige Bebauung zu erweitern und zu ergänzen. Im rückwärtigen Bereich sind zwei weitere Neubauten möglich, die auch in „moderner“ Architektursprache mit Flach- oder Pultdach realisiert werden können.

Entlang der Jahnstraße ist eine zweigeschossige, traufständige Bebauung vorherrschend. Weiterhin besteht auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Nr. 28 eine Grenzbebauung. Mit dem vorliegenden Baukonzept wird Kubatur und Ausrichtung der bestehenden Bebauung übernommen und das Straßenbild somit ergänzt. Darüber hinaus können Flächen im rückwärtigen Bereich für eine Bebauung erschlossen werden. Hier ist die Errichtung eines kleineren Mehrfamilienhauses sowie von zwei Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die an die Büchenauer Straße angrenzenden Gebäude sollen maximal drei Wohnungen, die zurückgesetzten Einfamilienhäuser maximal eine Wohnung aufweisen. Die Gebäude an der Jahnstraße lassen maximal sechs Wohnungen, die rückwärtigen Einfamilienhäuser jeweils eine und das Mehrfamilienhaus maximal acht Wohnungen zu. Somit können in den neun geplanten Gebäuden im Vorhabenbereich maximal 30 Wohnungen entstehen und dabei ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungsformen und -größen bereitgestellt werden.

Die dadurch entstehende Verdichtung wird als städtebaulich vertretbar und als guter Kompromiss zwischen dem Erfordernis zur Bereitstellung von Wohnraum und Sicherung der Wohnqualität im Quartier eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Jahnstraße sowie die Büchenauer Straße vollständig gewährleistet. Beide Straßen weisen einen ausreichenden Ausbaustandard auf, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die innere Erschließung erfolgt über private Stichstraßen. Dabei zweigt eine kurze Stichstraße von der Büchenauer Straße ab und bindet die rückwärtig befindlichen beiden Grundstücke an. Eine zweite Stichstraße ist von der Jahnstraße vorgesehen. Über diese werden die beiden Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich des Vorhabensgebietes erschlossen. Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke können zwar bebaut werden, die verkehrliche Erschließung ist jedoch über das jeweilige Grundstück zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der geplanten Mehrfamilienhäuser an der Jahnstraße erfolgt in einer Tiefgarage. Für andere Gebäude werden die erforderlichen Stellplätze oberirdisch nachgewiesen. Durch die Anlage der Stichstraße sowie die Tiefgaragenzufahrt müssen die bestehenden öffentlichen Parkplätze an der Jahnstraße nur geringfügig reduziert werden.



Bild 8: Bebauungskonzept

5.2 Technische Erschließung

Die technische Erschließung soll über die bestehenden Versorgungssysteme bzw. das Kanalnetz in den o.g. Straßen erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser zu einem erheblichen Teil auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden kann. Die Entwässerungskonzeption für das Vorhabengebiet wird im Zuge der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist die technische Erschließung der rückwärtigen Bereiche über das jeweilige Grundstück zu gewährleisten.

5.3 Ökologie und Klimaschutz

Durch die Umwandlung einer innerörtlichen Brachfläche in ein Wohngebiet wird durch die damit verbundene Schonung von Außenbereichsfläche bereits ein Beitrag zur Flächeneinsparung geleistet. Das Plangebiet wird zwar maßvoll verdichtet, durch eine adäquate Bepflanzung können jedoch negative Auswirkungen wie z. B. Aufheizung erheblich reduziert werden. Die Bebauung im rückwärtigen Bereich kann wahlweise mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden, was der Aufheizung ebenfalls entgegenwirkt und sich ausgleichend auf den Wasserabfluss auswirkt. Die Anlage von Fotovoltaik-Anlagen wird grundsätzlich ermöglicht.

Für die Wärmeversorgung werden verschiedene Varianten untersucht. Die Anlage eines Blockheizkraftwerkes ist dabei Teil dieser Untersuchungen.

Die Freiflächengestaltung soll möglichst naturnah erfolgen, so dass durch Umsetzung der Planung neue Lebensräume für die Tierwelt geschaffen werden.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet trotz der bisherigen gewerblichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird damit dem Flächennutzungsplan entsprochen.

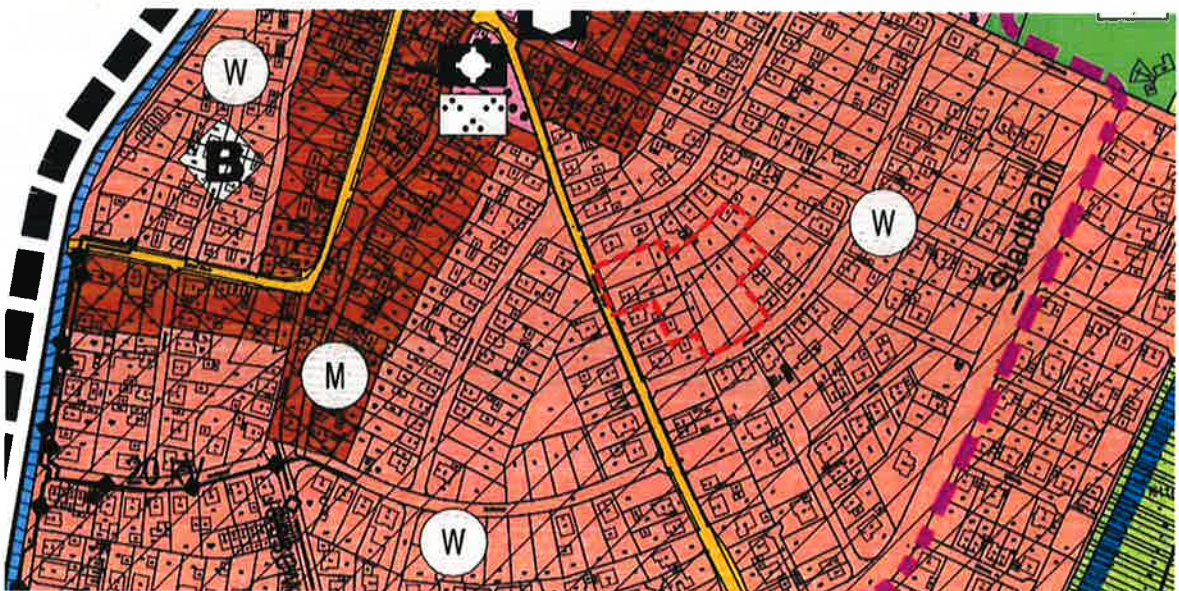


Bild 9: Flächennutzungsplan der VG Bruchsal, Ausschnitt Neuthard mit Plangebietsabgrenzung

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.2 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.3 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser ist keine Überflutung zu erwarten.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Altlastenfläche:

- Flurstück 2344 und 2345, Objektname 02832 - 000 AS Elektrounternehmen Krieger I - B Entsorgungsrelevanz BN 1

Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich und besteht aus einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück, einer größtenteils unbebauten Brachfläche sowie den rückwärtigen Bereichen einiger Wohnbaugrundstücke. Auf den unbebauten Flächen wie auch in Gebäuden können Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde das Büro RIFCON GmbH, Hirschberg mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung beauftragt, welche im Juli 2021 vorgelegt wurde. Anhand der vorliegenden Habitatstrukturen ergibt sich eine potenzielle Eignung für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien.

Fledermäuse: Die auf der Brachfläche befindlichen Garagen und Container besitzen kein Quartierspotenzial für Fledermäuse. Dagegen weisen mehrere Haupt- und Nebengebäude Spalten auf, welche als Fledermausquartier dienen können. Weiterhin können Baumhöhlen im Gehölzbestand auf den Wohngrundstücken nicht ausgeschlossen werden. Darüber besitzt das Plangebiet eine Eignung als Jagdhabitat.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten bei Abriss von Gebäuden oder Rodung von Gehölzen eine ökologische Begleitung. Diese sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen. Weiterhin besteht die Empfehlung zur Anbringung von Fledermauskästen in räumlicher Umgebung des Plangebietes sowie der Ersatz der entfallenden Blühfläche. Weiterhin sollten an den entstehenden Neubauten neue Fledermausquartiere vorgesehen werden.

Brutvögel: Im Plangebiet wurden überwiegend siedlungsbewohnenden Arten beobachtet, welche nicht in den Roten Listen Baden-Württembergs aufgeführt sind. Festgestellt wurden u. a. der Hausrotschwanz, der Haussperling sowie Rauchschwalbe und Star. Für entfallende Nistmöglichkeiten in Gehölzen wie auch im Gebäudebestand empfiehlt das Gutachten die Anbringung von Ersatzquartieren in Form von Nistkästen in räumlicher Umgebung. Weiterhin dürfen Rodungs- und Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Weiterhin sollten „Sandbädern“ für den Haussperling in räumlicher Nähe angelegt werden.

Reptilien: Im Zuge der Begehung wurden zwei Zauneidechsen im Norden des Plangebietes im Bereich der Privatgärten festgestellt. Das Gutachten empfiehlt die Umsiedlung der Eidechsen in geeignete Ersatzhabitate.

Das Gutachten enthält **zusätzliche Empfehlungen.** Dazu zählen die Minimierung der Außenbeleuchtung, Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, der Verzicht auf spiegelnde Glasflächen, die Begrünung von Dächern und Wandflächen, die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese sowie die naturnahe Gestaltung von Außenanlagen.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

9.1 Schutzgüter

Der Bebauungsplan „Auf das Dorf“ ist inzwischen nahezu vollständig umgesetzt, die Grundstücke sind überwiegend mit Wohngebäuden überbaut. Der Bereich der vorliegenden Nachverdichtung (Vorhabenbereich) ist an der Büchenauer Straße mit einem Wohnhaus sowie einem zurückgesetzten Betriebsgebäude überbaut. Der Teil an der Jahnstraße ist mit Ausnahme einiger Garagen unbebaut und eingeschottert. Die von der Planung ebenfalls miteinbezogenen Grundstücke sind jeweils mit Wohngebäuden bebaut. Im rückwärtigen sind Nutz- oder Ziergärten angelegt.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht negativ betroffen. Durch Umsetzung der Planung im Vorhabenbereich kann eine innerörtliche Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt und damit zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Auf angrenzenden Grundstücken können Gartenflächen in Baufläche umgewandelt werden, dies ist jedoch lediglich ein Angebot für die jeweiligen Eigentümer.

Bezüglich der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ist das Plangebiet zweigeteilt. Der Bereich an der Büchenauer Straße ist nahezu vollständig versiegelt, Grünflächen bestehen lediglich in Form einer Einfriedung aus Hecken - teilweise aus Nadelgehölz. Der Bereich an der Jahnstraße ist zum Teil eingeschottert, teilweise hat sich eine Trittrasenvegetation ausgebreitet. Die an den Vorhabenbereich angrenzenden Grundstücke weisen Nutz- und Ziergärten auf. Insgesamt besteht im Plangebiet eine begrenzte Vielfalt an Habitatstrukturen, auch der Gehölzanteil ist gering.

Dennoch kann eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tierarten (insbesondere Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien) nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Empfehlungen erstellt (vgl. Ziffer 8.1). Nach Umsetzung der Planung kann durch entsprechende Gestaltung der Außenanlagen eine ökologische Aufwertung erzielt werden.

Durch die bestehenden Bodenversiegelungen und -verdichtungen sind Eingriffe in den Boden bereits vorhanden. Die Privatgärten sind teilweise mit Nebengebäuden überbaut. Durch Umsetzung der Planung wird es zu weiteren Eingriffen kommen. Durch partielle Entsiegelungen erfolgen dabei auch Aufwertungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die ehemalige gewerbliche Nutzung zu Bodenverunreinigungen kam. Diese werden im Zuge der Nachnutzung beseitigt. Insgesamt ist für das Schutzgut Boden wie auch Wasser von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und der großflächigen Versiegelung ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf das Lokalklima.

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich keine negativen Auswirkungen, die Festsetzungen werden in der Form gewählt, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Durch die Lückenschließungen kann sogar eine Verbesserung erzielt werden.

Mit der Planung wird den gesetzlichen Anforderungen nach flächensparender Siedlungsentwicklung unter Einbezug von innerörtlichen Potenzialen vollumfänglich entsprochen. Der Druck zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich wird damit gedämpft.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nutzung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits zulässig. Die Nachverdichtung im geplanten Umfang wäre jedoch nicht möglich.

9.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, wenn die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m² beträgt. Maßgebend ist hierbei nicht nur der Änderungsbereich, sondern der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

| Nummer | Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB – abgeleitete Fragestellung | Beantwortung der Frage | Falls Ja: Sind des- wegen erhebliche, abwägungsrele- vante Umweltaus- wirkungen zu er- warten? |
|--------|---|---------------------------|---|
| 1 | Merkmale des Bebauungsplanes | | |
| 1.1 | Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässig- keit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Be- deutung für spätere Zulassungsentscheidungen ent- hält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Stand- ort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressour- cen? | Nein | |
| 1.2 | Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerhebli- chem Ausmaß andere Planungen und Programme? | Nein | |
| 1.3 | Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umwelt- bezogener, einschließlich gesundheitsbezogene Erwä- gungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung? | Nein | |
| 1.4 | Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, ein- schließlich gesundheitsbezogene Probleme besonde- res relevant? | Nein | |
| 1.5 | Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Be- deutung für die Durchführung nationaler und europäi- scher Umweltvorschriften? | Nein | |
| 2 | Merkmale der möglichen Auswirkungen und der vo- raussichtlich betroffenen Gebiete | | |
| 2.1 | Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter | | |
| 2.1.1 | Tiere | Ja | Nein |
| 2.1.2 | Pflanzen | Ja | Nein |
| 2.1.3 | Boden | Ja | Nein |
| 2.1.4 | Wasser | Ja | Nein |
| 2.1.5 | Luft | Nein | |
| 2.1.6 | Klima | Nein | |
| 2.1.7 | Landschaft | Nein | |
| 2.1.8 | Fläche | Ja | Nein |
| 2.1.9 | Biologische Vielfalt | Nein | |
| 2.1.10 | Mensch und Gesundheit | Nein | |
| 2.1.11 | Bevölkerung | Nein | |
| 2.1.12 | Kulturgüter | Nein | |
| 2.1.13 | Sonstige Sachgüter | Nein | |
| 2.1.14 | Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen? | Nein | |

| | | | |
|-------|--|------|--|
| 2.2 | Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen? | Nein | |
| 2.3 | Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen? | Nein | |
| 2.4 | Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang? oder eine besondere räumliche Ausdehnung? | Nein | |
| 2.5 | Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten? | Nein | |
| 2.6 | Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete: | | |
| 2.6.1 | Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete? | Nein | |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst? | Nein | |
| 2.6.3 | Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst? | Nein | |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes? | Nein | |
| 2.6.5 | gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes? | Nein | |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes? | Nein | |
| 2.6.7 | Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind? | Nein | |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes? | Nein | |
| 2.6.9 | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind? | Nein | |

Ergebnis

Durch den Bebauungsplan entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan setzt für das vorliegende Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet auf Grundlage der BauNVO von 1962 fest. Allerdings entsprach die bisherige gewerbliche Nutzung nicht dieser Festsetzung - sie genoss jedoch Bestandsschutz. Mit der vorliegenden Nachnutzung sollen die Grundstücke einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird daher übernommen. Der Nutzungskatalog der BauNVO wird zu diesem Zweck überarbeitet, dabei werden Nutzungen mit potenziell erhöhtem Konfliktpotenzial oder an diesem Standort ungeeignete Nutzungen wie z. B. Verwaltungen, Tankstellen o. ä. von der Zulässigkeit ausgenommen. Weitere Nutzungen wie sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes müssen nicht automatisch zu Konflikten führen. Ihre Verträglichkeit ist daher im Einzelfall zu prüfen.

Aufgrund abweichender Festsetzungen wird das Plangebiet in insgesamt sechs Teilbereiche gegliedert. WA 1 umfasst die Bebauung entlang der Büchenauer Straße, WA 2 und WA 3 die rückwärtige Bebauung an der Büchenauer Straße wie auch der Jahnstraße. WA 4 umfasst das Baufeld für das Mehrfamilienhaus und WA 5 sowie WA 6 die Bebauung in direkter Angrenzung zur Jahnstraße. Der Katalog zulässiger oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ist jedoch in allen Teilbereichen identisch.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Urfassung des Bebauungsplanes „Auf das Dorf“ war allgemein eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese war vor dem Hintergrund der großzügig geschnittenen Grundstücke mit großen Gärten ausreichend. Mit der vorliegenden Planung soll bewusst eine innerörtlichen Nachverdichtung erfolgen. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl allgemein auf 0,4 erhöht, damit eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet ist und der Orientierungsgröße von § 17 BauNVO entsprochen.

Der bisherige Bebauungsplan sah für das Plangebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Diese Regelung wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in die vorliegende Änderung übernommen, jedoch vereinheitlicht.

Wand- und Firsthöhen waren in der Urfassung des Bebauungsplanes nicht geregelt. Diese sind für die Begrenzung der Gebäudekubatur jedoch maßgebend und werden daher ergänzt. Dabei werden Wand- und Gebäudehöhen entsprechend der städtebaulichen Konzeption geregelt. Entlang der Büchenauer Straße wie auch der Jahnstraße soll die straßenbildtypische Bebauung fortgesetzt bzw. ergänzt werden. Aus diesem Grund wird entlang der Büchenauer Straße eine Wandhöhe von minimal 6,0 bis maximal 8,0 m vorgegeben. Die Gebäudehöhe von 10,50 m ermöglicht das städtebaulich gewünschte Satteldach.

Entlang der Jahnstraße sind die Wandhöhen der bestehenden Bebauung etwas geringer, so dass hier für die geplanten Neubauten eine Wandhöhe von 6,50 m und eine Gebäudehöhe von 10,50 m vorgegeben werden. Für die rückwärtigen Bereiche ist das Satteldach nicht zwingend. Hier wird lediglich eine Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt, womit auch zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Flachdach möglich sind.

Insgesamt sind die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen als ortsbildverträglich einzustufen und orientieren sich an der Bebauung der angrenzenden Grundstücke.

Bezugshöhe für Wand- und Firsthöhe ist jeweils das öffentliche Straßen- bzw. Gehwegniveau, welches bereits besteht und daher für Bauinteressenten gut nachvollziehbar ist. Zur Orientierung werden einzelne Höhen, bezogen auf NHN, im Bebauungsplan dargestellt.

10.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Fahrradunterstelldächern o. ä. sollen flexibel auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet werden können und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Allerdings sind im Bestand die Vorgartenbereiche von Nebenanlagen freigehalten worden. Dies wird zur Wahrung des Straßenbildes in die vorliegende Planung als Vorgabe übernommen.

10.4 Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird im Plangebiet überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen gemäß LBO sind somit zu beachten. Lediglich im Teilbereichen WA 5 wird eine abweichende Bauweise gewählt. Diese resultiert aus der bestehenden Grenzbebauung auf dem nordöstlich anschließenden Grundstück.

10.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit dem relativ eng gefassten Baufenster soll bewusst die gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung gewährleistet werden. Eine Überschreitung der Baufenster mit Terrassen oder Balkonen kann dabei jedoch zugelassen werden, um Eigentümern eine größere Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke einzuräumen.

An die Grenze zu Grundstück 2349 ist zwingend anzubauen, um die vorgegebene Gebäudeabfolge zu erhalten. Hierfür ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Baulinie festgesetzt.

10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Analog zu Nebenanlagen sind Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können somit flexibel angeordnet werden. Jedoch ist auch hier zur Wahrung des Straßenbildes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit mit Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßengrenze einzuhalten.

10.7 Zahl der Wohnungen

Mit Umsetzung der Planung soll bewusst auch ein Angebot für Geschosswohnungsbau in Neuthard geschaffen werden. Aus diesem Grund wird eine Staffelung der maximalen Wohnungszahl vorgenommen. In WA 1 entlang der Büchenauer Straße können maximal drei Wohnungen je Gebäude vorgesehen werden, dies entspricht der bereits bestehenden Struktur. Im rückwärtigen Bereich (WA 2) sollen Einfamilienhäuser entstehen. Somit ist hier eine Wohnung je Gebäude zulässig. Die Bebauung entlang der Jahnstraße darf maximal sechs Wohnungen, das dahinter geplante Mehrfamilienhaus maximal acht Wohnungen beinhalten.

Die Einfamilienhäuser im rückwärtigen Teil wie auch auf den an den Vorhabensbereich angrenzenden Grundstücken dürfen ebenfalls nur mit einer Wohnung geplant werden. Insgesamt können somit im Vorhabensbereich maximal 30 Wohnungen, im gesamten Plangebiet maximal 37 Wohnungen entstehen.

10.8 Zufahrten

Die Anlage von übermäßig breiten Zufahrten schwächt die städtebauliche Struktur im Plangebiet und ist zur Wahrung des Straßenbildes zu vermeiden. Daher werden Zufahrten in ihrer Anzahl und Breite beschränkt. Sofern keine Zufahrt angelegt wird, können alternativ auch zwei Senkrechtparkplätze angelegt werden.

10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Insbesondere zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese betreffen den Abbruch von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen, welche nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Fledermaus-Aktivitätszeit stattfinden dürfen.

Weiterhin sind Beleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Vermeidung von Vorkollisionen ist auf großflächige spiegelnde Glasflächen möglichst zu verzichten oder diese mit einer entsprechenden Schutzfolie zu versehen.

Für die im Plangebiet potenziell vorhandenen Fledermaus- und Brutvogelquartieren sind entsprechende Ersatzquartiere in räumlicher Umgebung in Form von Nistkästen zu schaffen. Weiterhin sind im Plangebiet vorkommende Zauneidechsen ggf. einzufangen und in ein vorbereitetes Ersatzquartier zu verbringen. Als „Badestelle“ z. B. für den Haussperling, aber auch als Eiablagefläche für Zauneidechsen sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet zusätzlich Sandmulden anzulegen.

10.10 Pflanzgebote

Es ist städtebauliche wie auch ökologische Zielsetzung, auch bestehende Baugebiete ausreichend zu durchgrünen. Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist.

10.11 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Für die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen ist in räumlicher Umgebung ein geeignetes Ersatzhabitat anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür soll eine ca. 2.000 m² große Fläche mit geeigneten Strukturen wie Sandflächen, Totholzhaufen, Steinriegel etc. versehen werden. Außerhalb der Ersatzhabitate ist die Fläche als Magerwiese auszubilden.

Der genaue Standort, die Ausführung sowie die dauerhafte Pflege sind mit der Unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder reflektierenden Materialien führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist daher unzulässig.

Zur ökologischen Aufwertung werden Fassadenbegrünungen empfohlen.

11.1.2 Dächer

Die bestehende Bebauung entlang der Büchenauer Straße ist von giebelständigen Gebäuden mit Satteldach, entlang der Jahnstraße mit traufständigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Es ist städtebauliche Zielsetzung, dieses gestalterische Element in die vorliegende Planung zu übernehmen. Aus diesem Grund werden für diese Bereiche giebel- bzw. traufständige Satteldächer mit deutlicher Neigung vorgegeben.

In den rückwärtigen Bereichen sollen dagegen auch „moderne“ Gestaltungsformate umgesetzt werden können. Daher wird hier neben dem Satteldach auch das Flachdach oder das Pultdach zugelassen.

Die Dächer der näheren Umgebung sind in den Farbtönen rot, braun oder grau ausgeführt. Diese Farbvorgaben werden in die vorliegende Planung übernommen. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind aus ökologischen Gründen erwünscht und daher zulässig. Für Flachdächer ist dabei zwingend eine Dachbegrünung vorzusehen.

11.1.3 Dachaufbauten

Die ursprüngliche Bebauung im Baugebiet erfolgt ohne Dachaufbauten. Inzwischen sind in mehreren Fällen Dachaufbauten ergänzt worden, um die Dachgeschosse besser ausnutzen zu können. Vorliegend werden Dachaufbauten wie auch Zwischbauten zugelassen, hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung jedoch beschränkt.

11.2 Einfriedungen

Die Vorgartenbereiche der umgebenden Bebauung sind durch fehlende oder niedrige Einfriedungen geprägt. Dieser „offene“ Charakter soll auch bei der vorliegenden Nachverdichtung beibehalten werden. Einfriedungen zur Büchenauer Straße sowie zur Jahnstraße werden daher in Höhe und Gestaltung beschränkt. In den rückwärtigen Bereichen werden dagegen keine Regelungen getroffen. Bei Einfriedungen ist jedoch das Nachbarrecht BW zu beachten.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Verringerung des Abflusses von Oberflächenwasser sind offene Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Weiterhin sind unbebaute Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist auf möglichst naturnahe Gestaltung zu achten. Zur Schaffung neuer Lebensräume wird die Integration von Lesesteinhaufen oder Totholzflächen in die Freiflächengestaltung empfohlen.

In den letzten Jahren hat die Anlage von Schottergärten stark zugenommen. Diese besitzen nahezu keine ökologische Wertigkeit und sind daher gemäß Novelle des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg nicht mehr zulässig.

11.4 Zahl der Stellplätze

Insbesondere in Bestandsgebieten besteht häufig ein Mangel an Stellplätzen auf privaten Flächen, was zu einem verstärkten Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum führt. Dies hat eine optische Beeinträchtigung des Straßenbildes wie auch die potenzielle Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern, insbesondere Kinder, zur Folge. In der vorliegenden Planung werden daher je Wohnung zwei Stellplätze gefordert, um den Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum nicht weiter zu erhöhen.

11.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Für das Plangebiet liegt derzeit noch keine explizite Entwässerungskonzeption vor. Es ist aufgrund der in der Gemeinde verbreiteten Bodenverhältnisse jedoch davon auszugehen, dass Oberflächenwasser zu großen Teilen versickert werden kann. Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation wird daher nur im Ausnahmefall und unter Bereitstellung ausreichender Rückhaltevolumen vorgesehen.

Die Entwässerungskonzeption wird im Zuge der Genehmigungsplanung mit dem Landratsamt abgestimmt.

12 Städtebauliche Kenngrößen

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Änderungsbereiches | 0,72 ha | 100,0 % |
| Bauflächen | 0,68 ha | 94,4 % |
| Private Verkehrsflächen | 0,03 ha | 5,6 % |

Ausgefertigt:

Karlsdorf-Neuthard, den 28.02.2022




Harald Weschenfelder
Bürgermeister-Stellvertreter

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung „Auf das Dorf – Nachverdichtung Jahnstraße/ Büchenauer Straße“ in Karlsdorf-Neuthard

Autor

Dr. Marcel Münsterle
Isabelle Hanebeck

Ortsbegehung durch RIFCON GmbH

Dr. Marcel Münsterle (27.06., 08.07. & 12.07.2021)
Isabelle Hanebeck (02.07.2021)
Gianpaolo Montinaro (07.07.2021)

RIFCON GmbH Berichtsnummer

P2150017

14. Juli 2021

Auftraggeber

R. Münch
Robert-Koch-Str. 7
76689 Karlsdorf-Neuthard

Bearbeitung

RIFCON GmbH
Goldbeckstraße 13
D-69493 Hirschberg
Tel.: 06201-8452834
Mobil: 0170-9149617

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG | 4 |
| 2 | UNTERSUCHUNGSRAUM UND NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG | 5 |
| 3 | SCHUTZSTATUS | 5 |
| 4 | BESTAND UND HABITATSTRUKTUREN DES PLANGEBIETES | 6 |
| 5 | ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTE ARTEN(GRUPPEN) | 16 |
| 5.1 | Fledermäuse | 17 |
| 5.1.1 | Potentialabschätzung | 17 |
| 5.1.2 | Artenschutzrechtliche Bewertung | 18 |
| 5.2 | Vögel | 19 |
| 5.2.1 | Potentialabschätzung | 19 |
| 5.2.2 | Artenschutzrechtliche Bewertung | 21 |
| 5.3 | Reptilien | 22 |
| 5.3.1 | Potentialabschätzung | 22 |
| 5.3.2 | Artenschutzrechtliche Bewertung | 23 |
| 6 | AUSGLEICHSKONZEPT | 24 |
| 6.1 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 24 |
| 6.2 | CEF-Maßnahmen („Continuous Ecological Functionality-measures“) | 25 |
| 6.3 | Ausgleichsmaßnahmen | 28 |
| 7 | ÜBERSICHTSTABELLE MIT ANGABE BEVORZUGTE ZEITRÄUME ZUR UMSETZUNG VON MAßNAHMEN | 29 |
| 8 | ZUSAMMENFASSUNG UND GUTACHTERLICHES FAZIT | 30 |
| 9 | LITERATURVERZEICHNIS | 32 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Habitatstrukturen „Informationssystem ZAK“ im Plangebiet | 7 |
| Tabelle 2: Übersicht über die Ortsbegehungen | 16 |
| Tabelle 3: Kartierte Vogelarten im Plangebiet, ihre Häufigkeit, Richtlinien und Verordnungen sowie Gefährdung und Schutzstatus | 20 |
| Tabelle 4: Kartierte Reptilienarten im Plangebiet, ihre Häufigkeit, Sichtungsdatum und Standort, Gefährdungskategorie und Schutzstatus | 22 |
| Tabelle 5: Bevorzugte Maßnahmenzeiträume für das Jahr 2021/2022 | 29 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Neuthard, Gemeinde Karlsdorf-Neuthard..... | 5 |
| Abbildung 2: Übersichtskarte des Plangebietes..... | 6 |
| Abbildung 3: Übersichtskarte der Abrißgebäude im Plangebiet..... | 7 |
| Abbildung 4: Abrissgebäude A: Container und Garagenkomplex..... | 8 |
| Abbildung 5: Abrissgebäude A: Schuppen..... | 9 |
| Abbildung 6: Abrissgebäude C: Aufgegebene Werkstatt..... | 9 |
| Abbildung 7: Abrissgebäude D: Wohnhaus und Pizzeria..... | 10 |
| Abbildung 8: Abrissgebäude E: Container und Garagen..... | 10 |
| Abbildung 9: Abrissgebäude F: Lagerhalle..... | 10 |
| Abbildung 10: Abrissgebäude F: Lagerhalle..... | 11 |
| Abbildung 11: Abrissgebäude F: Lagerhalle..... | 11 |
| Abbildung 12: Abrissgebäude F: Lagerhalle..... | 11 |
| Abbildung 13: Geschotterte Stellplätze und Schotterweg..... | 12 |
| Abbildung 14: Geschotterte Stellplätze..... | 13 |
| Abbildung 15: Geschotterte Stellplätze und Schotterweg..... | 13 |
| Abbildung 16: Schotterweg (links) und sandiger Offenbodenbereich (rechts)..... | 13 |
| Abbildung 17: Wiesenfläche..... | 14 |
| Abbildung 18: Apfel- und Zwetschgenbäume..... | 14 |
| Abbildung 19: Private Gärten..... | 14 |
| Abbildung 20: Private Gärten..... | 15 |
| Abbildung 21: Private Gärten..... | 15 |
| Abbildung 22: Private Gärten..... | 15 |
| Abbildung 23: Private Gärten..... | 16 |

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Auf dem Gelände der Büchenauer Straße und der Jahnstraße in Karlsdorf-Neuthard (Flurstücke¹ 2342 -2345, 2346 - 2350, 323/4, 324/1 und 327/6) ist eine Bebauung im Sinne der Nachverdichtung geplant. Einige Gebäude, u.a. eine leerstehende Lagerhalle mit Werkstatt und Wohnhaus, sowie Garagen und Schuppen sollen in Folge dessen abgerissen werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die RIFCON GmbH beauftragt, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung im Sinne des § 44 BNatSchG auf dem Plangebiet durchzuführen. Diese umfasst die Benennung der artenschutzrechtlich relevanten Arten(gruppen) sowie eine orientierende Begehung des Geländes zur Potentialanalyse der Habitatausstattung für artenschutzrechtlich relevante Arten(gruppen).

Mittels dieser Relevanzprüfung soll eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten, natürlich vorkommenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) bzw. weiterer planungsrelevanter Arten im Plangebiet ermittelt werden. Ferner soll festgelegt werden, ob diese in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu untersuchen sind und ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das Bauvorhaben erfüllt werden. Die Daten fließen in die Erstellung eines Bebauungsplans ein; Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nach § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) vorgeschlagen.

¹ Gesamtes oder anteiliges Flurstück

2 UNTERSUCHUNGSRAUM UND NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard gehört zum Landkreis Karlsruhe (Baden-Württemberg) und liegt ca. 18 km nordöstlich von Karlsruhe.

Das Plangebiet (Abbildung 1) liegt in der Hardtebene im Norden der Großlandschaft Oberrheinisches Tiefland, welche überwiegend von sandig-kiesigem Niederterrassenschottern aufgebaut und mit einer Schicht aus kalkigem Flugsand überdeckt ist.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Neuthard, Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Quelle: Google Earth Pro Version 7.1.7.2606 (lizensiert für RIFCON GmbH)

3 SCHUTZSTATUS

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG vorhanden.

4 BESTAND UND HABITATSTRUKTUREN DES PLANGE- BIETES

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Teil von Neuthard und weist eine Flächengröße von etwa 7,200 m² auf. Es liegt in einem bereits vorhandenen Wohngebiet und ist von Wohnhäusern und Gärten umgeben. Es grenzt im Westen an die Büchenauer Straße und im Süden an die Jahnstraße. Eine Übersichtskarte des Plangebietes ist in Abbildung 2 dargestellt; eine Übersicht über die Bestandsgebäude ist in Abbildung 3 dokumentiert.



Abbildung 2: Übersichtskarte des Plangebietes

Quelle: Google Earth Pro Version 7.1.7.2606 (lizensiert für RIFCON GmbH)

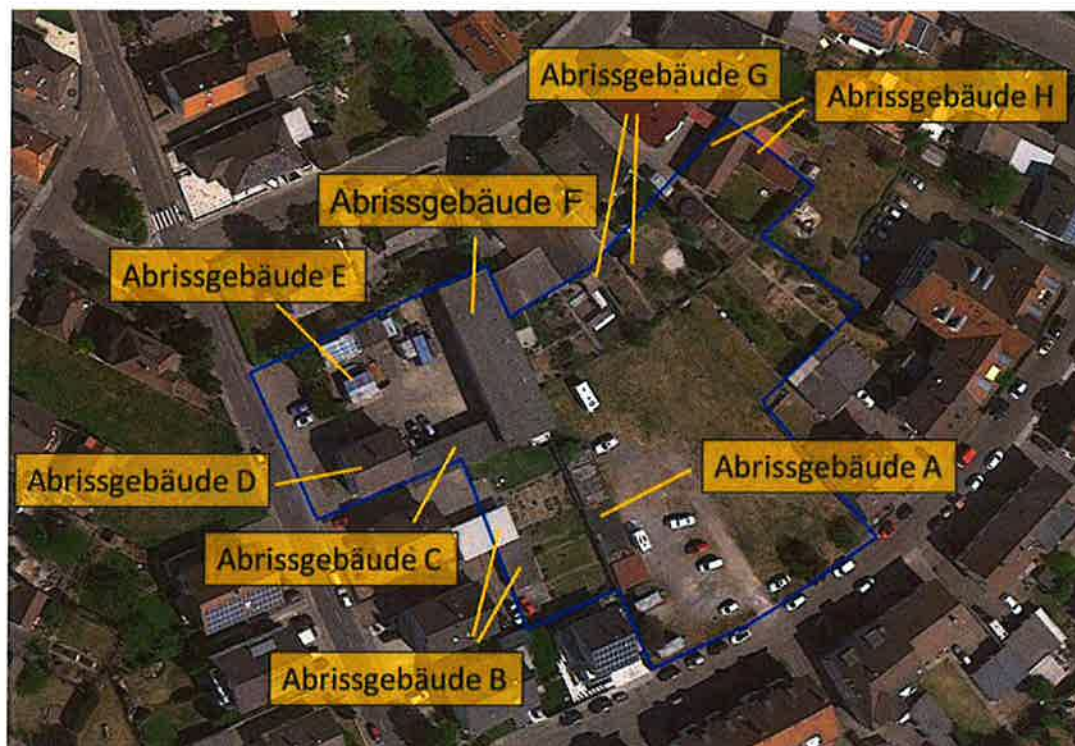


Abbildung 3: Übersichtskarte der Abrißgebäude im Plangebiet

Die Nummerierung mit Buchstaben erfolgt im Uhrzeigersinn.

Quelle: Google Earth Pro Version 7.1.7.2606 (lizensiert für RIFCON GmbH)

Die relevanten Arten und Artengruppen wurden sowohl im Ermessen des Gutachters während der Ortsbegehung am 27.06.2021 sowie anhand des Informationssystems Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ZAK) ermittelt; diese sind Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

Im Plangebiet selbst befindet sich folgende Habitatstruktur gemäß der Liste des Zielartenkonzeptes: *Gebäude und andere technische Bauwerke* (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Habitatstrukturen „Informationssystem ZAK“ im Plangebiet

| Habitatstrukturtypen „Informationssystem ZAK“ | | Biotoptypen Baden-Württembergs (LFU 2001) | |
|---|--|---|----------------------------------|
| Kürzel | Habitatstrukturtyp | Nr. | Biotoptypen |
| F | GEBÄUDE UND ANDERE TECHNISCHE BAUWERKE | | |
| F1 | Außenfassaden, Keller, Dächer, Schornsteine, Dachböden, Ställe, Hohlräume, Fensterläden oder Spalten im Bauwerk mit Zugänglichkeit für Tierarten von außen; ohne dauerhaft vom Menschen bewohnte Räume | 60.10 | Von Bauwerken bestandene Flächen |

Das gesamte Plangebiet ist durch verschiedene Störungen vorbelastet. Durch die Lage im Siedlungsbereich kann von einem erhöhten Prädationsdruck durch freilaufende Katzen ausgegangen werden. Diese Annahme wurde bei den Ortsbegehungen bestätigt.

Abrissgebäude

Die Nummerierung der Abrissgebäude auf der Karte erfolgte im Uhrzeigersinn (Abbildung 3). Die Beschreibung der Gebäude erfolgt hingegen nach thematischen Gesichtspunkten und nicht zwangsläufig nach der numerischen Reihenfolge.

Das Abrissgebäude A befindet sich auf dem Flurstück 2346. Es handelt sich um einen Komplex aus Garagen, zwei Containern sowie einem aus der Nutzung genommenen Kleintierschuppen (Abbildung 4, Abbildung 5 und Abbildung 15). Die Garagen und Container sind für Tiere nicht zugänglich und verschlossen, lediglich der Kleintierschuppen weist potentiell geeignete Strukturelemente auf, die als Lebensräume für Vögel und Fledermäuse des Siedlungsbereiches in Frage kommen. Nennenswert ist, dass dieser Anbau für Tiere offen zugänglich und sich somit beispielsweise für den Hausrotschwanz als Ruhe-, Nist- und Brutplätze als potentiell geeignet erweist.



Abbildung 4: Abrissgebäude A: Container und Garagenkomplex

Foto: RIFCON GmbH – 27.06.2021



Abbildung 5: Abrissgebäude A: Schuppen

Foto: RIFCON GmbH – 27.06.2021

Die Abrissgebäude B befindet sich auf dem Flurstück 2342/2343, das Abrissgebäude G auf dem Flurstück 323/4 und 324/a; das Abrissgebäude H auf dem Flurstück 327/6. Diese Abrissgebäude stehen in privaten Gärten und konnten bei der Relevanzprüfung nicht untersucht werden.

Die Abrissgebäude C und D befinden sich auf dem Flurstück 2344, das Abrissgebäude E auf den Flurstücken 2344 und 2345, das Abrissgebäude F auf dem Flurstück 2345. Bei dem Abrissgebäude C handelt es sich um eine aufgegebene Werkstatt (Abbildung 6). Angrenzend befindet sich im Westen das Abrissgebäude D, welches als Wohnhaus und Pizzeria fungiert (Abbildung 7), sowie das Abrissgebäude F, einer aus der Nutzung gefallenen Lagerhalle (Abbildung 9 bis Abbildung 12). Das Abrissgebäude E besteht aus einem Komplex aus Containern, Garagen und Bauwagen (Abbildung 8).



Abbildung 6: Abrissgebäude C: Aufgegebene Werkstatt

Foto: RIFCON GmbH – 12.07.2021



Abbildung 7: Abrissgebäude D: Wohnhaus und Pizzeria

Foto: RIFCON GmbH – 12.07.2021



Abbildung 8: Abrissgebäude E: Container und Garagen

Foto: RIFCON GmbH – 12.07.2021



Abbildung 9: Abrissgebäude F: Lagerhalle

Foto: RIFCON GmbH – 12.07.2021

**Abbildung 10: Abrissgebäude F: Lagerhalle**

Foto: RIFCON GmbH – 12.07.2021

**Abbildung 11: Abrissgebäude F: Lagerhalle**

Foto: RIFCON GmbH – 12.07.2021

**Abbildung 12: Abrissgebäude F: Lagerhalle**

Foto: RIFCON GmbH – 12.07.2021

Neben den Bestandsgebäuden weist das Plangebiet potentiell geeignete Strukturelemente auf, die als Lebensräume für Vögel des Siedlungsbereiches in Frage kommen.

Nennenswert ist, dass der Parkplatz auf den Flurstücken 2346, 2347 und 2348 an der Jahnstraße unversiegelt ist und somit vor allem für Haussperlinge als „Sandbäder“ für die Gefiederpflege geeignet ist. Die Brachfläche ist zudem mit Arten der Ruderal- und Wiesenvegetation bewachsen (Abbildung 15). Kennzeichnend ist die Grau-Kresse (*Berteroa incana*), als Vertreter sandiger Ruderalflächen. Zudem bietet die blütenreiche Wiese (im Norden und Osten der Flurstücke 2346, 2347 und 2348) ein unmittelbares Nahrungsangebot in Form von Insekten und Pflanzensamen (Abbildung 17). Einige einheimische standorttypische Gehölze stehen an den Grundstücksgrenzen der „Park-Wiesenfläche“: ein efeubewachsener Holunderstrauch nahe des Schuppens im Nord-Westen (Abbildung 5), ein Zwetschgenbaum im Süd-Westen, sowie ein Apfel- und Zwetschgenbäume nahe des Zauns im Süd-Osten (Abbildung 18). Diese Bäume wurden auf das Vorhandensein von Höhlen bzw. abstehenden Rindenabschnitten untersucht; weder Höhlungen noch abstehende Rindenabschnitte konnten festgestellt werden. Die privaten Gärten befinden sich auf den Flurstücken 2342, 2343, 323/4, 324/1 327/6 und 2349 und 2350 (Abbildung 19 bis Abbildung 23). Diese dienen teilweise als Nutzgärten, sodass sich Gemüsebeete, Beerensträucher und Obstbäume vorfinden, ebenso wie Geflügel zur privaten Nutzung. Sie weisen eine Vielzahl von kleinflächigen Strukturen aus; so können beispielsweise Holzlagerstätten als Versteck- und Sonnenplätze von der Zauneidechse genutzt werden (Abbildung 23). Eine Begehung der privaten Gärten im Rahmen der Relevanzprüfung war nicht möglich.



Abbildung 13: Geschotterte Stellplätze und Schotterweg

Foto: RIFCON GmbH – 02./08.07.2021

**Abbildung 14: Geschotterte Stellplätze**

Foto: RIFCON GmbH – 02./08.07.2021

**Abbildung 15: Geschotterte Stellplätze und Schotterweg**

Foto: RIFCON GmbH – 02./08.07.2021

**Abbildung 16: Schotterweg (links) und sandiger Offenbodenbereich (rechts)**

Foto: RIFCON GmbH – 02./12.07.2021

**Abbildung 17: Wiesenfläche**

Foto: RIFCON GmbH – 27.06./ 02.07.2021

**Abbildung 18: Apfel- und Zwetschenbäume**

Foto: RIFCON GmbH – 27.06.2021

**Abbildung 19: Private Gärten**

Foto: RIFCON GmbH – 27.06.2021

**Abbildung 20: Private Gärten**

Foto: RIFCON GmbH – 27.06.2021

**Abbildung 21: Private Gärten**

Foto: RIFCON GmbH – 12.07.2021

**Abbildung 22: Private Gärten**

Foto: RIFCON GmbH – 12.07.2021



Abbildung 23: Private Gärten

Foto: RIFCON GmbH – 12.07.2021

5 ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTE ARTEN(GRUPPEN)

Aufgrund der Habitatausprägung des Plangebietes sollen folgende artenschutzrechtlich relevanten Arten(gruppen) im Rahmen einer Potenzialanalyse betrachtet werden: Fledermäuse, Vögel und Reptilien (s. auch Kapitel 4).

Im Rahmen der Potentialabschätzung wurden folgende Ortsbegehungen durchgeführt:

Tabelle 2: Übersicht über die Ortsbegehungen

| Kartierung | Datum | Uhrzeit | Wetter | Bearbeiter |
|-------------|------------|---------------|-------------------------------------|------------------|
| 1. Begehung | 27.06.2021 | 18:00-19:00 | bewölkt, trocken, 29 °C | Dr. M. Münsterle |
| 2. Begehung | 02.07.2021 | 10:15 – 11:30 | sonnig, wenige Quellwolken, 20-25°C | I. Hanebeck |
| 3. Begehung | 07.07.2021 | 13:00 – 14:00 | sonnig, 25°C | G. Montinaro |
| 4. Begehung | 08.07.2021 | 08:30-09:30 | bewölkt, trocken, 19°C | Dr. M. Münsterle |
| 5. Begehung | 12.07.2021 | 11:00-13:00 | leicht bewölkt, trocken, 20°C | Dr. M. Münsterle |

5.1 Fledermäuse

5.1.1 Potentialabschätzung

Im Rahmen der Ortsbegehungen konnten lediglich zugängliche bzw. von außen einzusehende Gebäude auf potenzielle Fledermausquartiere überprüft werden.

Prinzipiell lassen sich Sommerquartiere als Eistan, Tagesverstecke oder für die Wochenstuben von den Winterquartieren unterscheiden (BRAUN & DIETERLEIN 2003, MEINIG & BOYE 2004, MEINIG et al. 2020, MESCHÉDE & HELLER 2000, SIMON et al. 2003, TRESS 1994).

Abrissgebäude A: Der Garagenkomplex auf dem Flurstück 2346 weist bei genauer Betrachtung keine geeigneten Quartiere auf. Hierbei wurde besonderes Augenmerk auf die Garagenverkleidungen gelegt, welche als Sommerquartiere von Zwergfledermäusen genutzt werden können (Abbildung 4). Es sind keine geeigneten Spalten entlang der Außenkante der Garagen vorhanden. Sowohl die Garagen als auch die Container sind verschlossen und somit nicht zugänglich für Tiere. Der angebaute Schuppen (Abbildung 5) erscheint von geringer Qualität für Fledermausquartiere (Wochenstuben und Winterquartiere). Zwar sind die mikroklimatischen Ansprüche der Quartiere im Sommerhalbjahr wesentlich geringer als die Anforderungen an die Winterquartiere, dennoch bietet der Schuppen keine geeigneten Quartiere, da kein ausreichender Schutz vor zu hohen Temperaturen während der Reproduktionsphase gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass aufgrund der sehr geringen Ausflughöhe des Schuppens, das Quartierpotenzial von vornherein als gering eingestuft werden kann. Zudem erfüllt der Schuppen nicht die mikroklimatischen Ansprüche an Winterquartiere. Winterquartiere von Fledermäusen werden ab Oktober/ November bis etwa März/ April genutzt, sollten überwiegend hohe Luftfeuchtigkeit aufweisen und müssen frost- bzw. zugfrei sein. Die entsprechenden Anforderungen sind beim vorliegenden, offenen Schuppen nicht gegeben.

Abrissgebäude B, G und H: Bei den Abrissgebäude B und G handelt es sich vermutlich um Schuppen und Anbauten mit geringem Quartierpotential für Fledermäuse. Das Abrissgebäude H weist ein Satteldach auf. Eine Quartiersuche ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erforderlich.

Abrissgebäude C und F: Bei der leerstehenden Werkstatt und der Lagerhalle kann eine Quartiernutzung durch Fledermäuse nach Einschätzung des Gutachters ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, da es mehrere Möglichkeiten für Fledermäuse gibt, in das Gebäude einzufliegen und diese potentiell als Tagesversteck oder als Wochenstubenquartier zu nutzen. Da der Gebäudekomplex allerdings von Haussperlingen zur Brutzeit aufgesucht wird, sind aktuelle Fledermausquartiere eher unwahrscheinlich.

Eine zeitnahe Erfassung der Flugaktivität und eine gründliche Gebäudeinspektion ist notwendig, bei der Spalten und Ritzen nach Wochenstuben abgesucht sowie nach Kotspuren bzw. Nahrungsresten (z.B. Insektenflügel) geschaut werden sollte.

Abrissgebäude D: Das Dach des Gebäudes besteht aus einem Satteldach mit Dachstuhl. Es wurden mehrere Spalten und Schlitze gesichtet, die als potenzielle Quartiere für Fledermäuse geeignet wären. Aufgrund des verwendeten Baumaterials (Holz) und der ausreichenden Ausflughöhe (> 4,0 m) kann das Quartierpotenzial dieser Gebäude als hoch eingestuft werden.

Abrissgebäude E: Die Container und Garagen sind größtenteils verschlossen und aufgrund der mikroklimatischen Gegebenheiten und der geringen Höhe weisen sie ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse auf.

Gehölze:

Die Gehölze in den privaten Gärten weisen potentiell geeignete Gehölzstrukturen auf, beispielsweise der Obstbaumbestand auf dem Flurstück 2340 (Abbildung 23). Gehölze, welche im Zuge der Baufeldfreiräumungen gefällt werden sollen, müssen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung nach Höhlen bzw. abstehende Rindenabschnitte abgesucht werden. Habitatbäume als Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse außerhalb der privaten Gärten konnten nicht ermittelt werden.

Jagdhabitate:

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet mit den blütenreichen Grünlandbereichen von Arten der Siedlungen, wie beispielsweise der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) zur Jagd aufgesucht wird. Ein Neubau von Wohngebäuden auf der Fläche betrifft somit potentiell das Jagdrevier von Fledermäusen. Allerdings ist davon auszugehen, dass keine erheblichen (anlage-, betriebs- und baubedingten) Beeinträchtigungen für die Art zu erwarten sind, da auf angrenzende optimale Lebensräume ausreichend ausgewichen werden kann.

5.1.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten des Anhangs IV FFH-RL in den Abrissgebäuden kann auf Basis der derzeitigen Datenlage nicht bestimmt werden. Verbotstatbestände in den Gebäuden können folglich nicht ausgeschlossen werden. Zur Klärung der Sachlage sind weitere zeitnahe Untersuchungen oder im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erforderlich; hierzu zählen Kontrollen/ Erfassungen von Fledermäusen

am frühen Abend vor Ausflugsbeginn und nächtliche Begehungen. Dabei sollte auf Hinweise geachtet werden, die auf Fledermauskolonien bzw. Wochenstuben schließen lassen (beispielsweise Sozialrufe, ausfliegende Fledermäuse oder Schwärmaktivität). Zudem sollten die Gebäude nach Hinweisen auf Fledermausvorkommen abgesucht werden. Ferner müssen potentiell geeignete Gehölze in den privaten Gärten nach Quartieren abgesucht werden.

Um die Tötung oder Verletzung von Jungtieren auszuschließen, sollten die Abbrucharbeiten generell außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen. Um zudem überwinternde Tiere nicht zu gefährden, sollten die Abbrucharbeiten idealerweise im Zeitraum von etwa Mitte September bis Ende Oktober durchgeführt werden.

5.2 Vögel

5.2.1 Potentialabschätzung

Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Vogelarten sind primär als euryöke/ ubiquitäre und typische siedlungsbewohnende Arten zu betrachten, welche landesweit als häufig und verbreitet gelten und daher auch nicht in den Roten Listen Baden-Württemberg (BAUER et al. 2016) und Deutschland (RYSILAVY et al. 2020) geführt werden.

In Bezug auf die Habitatausstattung können sich zwei ökologische Gilden (konkret Nistgilden) ermitteln lassen: (1) Gebüsch-, Hecken- bzw. Baumbrüter und (2) Gebäudebrüter.

Die Gilde der Gebüsch-, Hecken- bzw. Baumbrüter umfasst Arten, die in Gebüsch, Hecken und Bäumen brüten. Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass durch den geplanten Eingriff keine Arten der Gebüsch-, Hecken- bzw. Baumbrüter nachhaltig tangiert werden, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten in umgebenden, vom Bauvorhaben nicht betroffenen Bereiche nach wie vor zur Verfügung stehen. Bäume und andere Gehölze dürfen jedoch nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) gerodet werden.

Die Gilde der Gebäudebrüter umfasst Arten, die ihren Brutplatz in oder an Gebäuden bauen (GLUTZ VON BLOTZHEIM & BAUER 1985, HÖLZINGER 1999, HÖLZINGER et al. 2007). Hierzu zählen Hausrotschwanz und Haussperling, welche im Plangebiet während der Ortsbegehungen als Brutvögel ermittelt werden konnten und vom Bauvorhaben direkt betroffen sind (Tabelle 3, grau markiert).

Tabelle 3: Kartierte Vogelarten im Plangebiet, ihre Häufigkeit, Richtlinien und Verordnungen sowie Gefährdung und Schutzstatus

| Art | Häufigkeit ¹ | Status im Gebiet ² | Habitatpräferenz ³ | Richtlinien und Verordnungen | | | Gefährdung und Schutzstatus | | |
|--|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|
| | | | | EG-VO ⁴ | Art. 1 VS-RL ⁵ | BartSchV ⁶ | RL BW ⁷ | RL D ⁸ | BNatSchG ⁹ |
| Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>) | I | BV | S | | x | | | | b |
| Hausperling* (<i>Passer domesticus</i>) | III | BV | S | | x | | V | | b |
| Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>) | I | NG | O, S | | x | | 3 | V | b |
| Star (<i>Sturnus vulgaris</i>) | III | NG | O, S | | x | | | 3 | b |

¹ Häufigkeit: I = Einzelindividuum/ Paar; III = > 10 Individuen/ > 5 Paare

² Status im Gebiet: NG = Nahrungsgast;

³ Habitatpräferenz: O = Offenland; S = Siedlung

⁴ Verordnung (EG) Nr. 318/ 2008 vom 31. März 2008; A = in Anhang A geführt

⁵ Vogelschutz-Richtlinie der Richtlinie 79/409/EWG vom 02. April 1979: x = in Europa natürlich vorkommende Vogelart⁶ Bundesartenschutzverordnung;

Rote Liste Baden-Württemberg (Bauer et al. 2016); Gefährdungskategorie: 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste

⁸ Rote Liste Deutschland (Ryslavý et al. 2020); Kategorien siehe oben

⁹ Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz (vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. 2542]); b = besonders

* SPEC = Species of European Conservation Concern (BirdLife International 2004): SPEC 3 = sonstige Art mit ungünstigem Erhaltungszustand

Hausrotschwanz

Mit dem Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) wurde ein Vertreter der Nischenbrüter im Abrissgebäude F als Brutvogel nachgewiesen (Tabelle 3). Die Art gilt als ungefährdet und ist ein häufiger und weit verbreiteter Brutvogel der Siedlungen, weshalb die Art keine besondere naturschutzfachliche Relevanz hat.

Hausperling:

Der Hausperling (*Passer domesticus*) wurde innerhalb der Begehungen mit insgesamt 20 - 30 Individuen nachgewiesen (Tabelle 3). Die Art ist ein typischer Bewohner von Siedlungen und landwirtschaftlichen Betrieben. Die Art benötigt Staubbäder für die Gefiederpflege, welche durch Versiegelung der Landschaft und durch den Ordungs- und Sauberkeitssinn des urbanen Menschen verloren gingen. Als Brutplätze werden diverse Höhlen, Spalten und Nischen genutzt; zudem treten gelegentlich Freibruten in Bäumen auf. Er errichtet Nester u.a. an Scheunen, Ställen und Wohnhäusern in Löchern im Gemäuer, unter Dachrinnen und Verkleidungen (Hölzinger 1997). Im Plangebiet konnten Fortpflanzungsstätten der Art in der ehemaligen Lagerhalle (Abrissgebäude F) nachgewiesen werden. Die vorhandenen Gehölze im

Plangebiet wurden als Ruheplätze und zur Nahrungssuche aufgesucht. Samen verschiedener Gräser und Kräuter und Insekten dienen als Nahrung und dienen der Jungenaufzucht. Sandige Offenbodenbereiche auf dem Parkplatz können als Sandbadestellen genutzt werden (Abbildung 16).

Rauchschwalbe und Star:

Die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und der Star (*Sturnus vulgaris*) konnten während der Ortbegehung als Nahrungsgäste jagend im Plangebiet festgestellt werden (Tabelle 3). Die Arten sind vom Bauvorhaben nicht direkt betroffen, da Ausweichmöglichkeiten zur Nahrungssuche in angrenzenden Gebieten gegeben sind.

5.2.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Gilde der Gebüsch-, Hecken- bzw. Baumbrüter

Da durch das Bauvorhaben potentiell Bruthabitate in den privaten Gärten verloren gehen, ist es unumgänglich entsprechende Nisthilfen an geeigneten, von der Baumaßnahme nicht betroffenen Bestandsgebäude möglichst frühzeitig anzubringen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten (Schadigungsverbote gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 u. 3 BNatSchG) und der Erhaltungszustand der lokalen Population der nachgewiesenen Arten bleibt weiterhin gewahrt (Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG). Zudem dürfen Bautätigkeiten und Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, um eine Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern bzw. Tötung von Tieren zu verhindern.

Gilde der Gebäudebrüter

Für den Hausrotschwanz als auch für den Haussperling kann folgende artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgen:

Da es sich bei den Lebensstätten der genannten Arten um Abrissgebäude handelt, sind die Vorkommen von Haussperling und Hausrotschwanz direkt betroffen. Daher ist es unumgänglich entsprechende Nisthilfen (als CEF-Maßnahme) an geeignete, Bestandsgebäude in der nahen Umgeben möglichst frühzeitig anzubringen sowie ebenfalls an den neu errichteten Häusern. Damit bleibt die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang insgesamt gewahrt. Zudem wird die Anlage künstlicher Sandbäder für den Haussperling empfohlen.

Eine Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern bzw. Tötung von Tieren durch einen Abriss des Gebäudes vor Beginn der Brutsaison soll vermieden werden, indem notwendige Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Ferner sollte an den Neubauten von vornherein auf große spiegelnde Glasflächen verzichtet werden, da sie eine ernst zu nehmende Kollisionsgefahr für Vögel darstellen.

Im Lebensraum der genannten Arten ergeben sich durch den Baubetrieb Belastungen. Arten des Siedlungsbereiches, von Gärten und Parkanlagen reagieren jedoch allgemein wenig empfindlich auf Belastungen, die durch den Baubetrieb verbunden sind. Störungen ruhender oder nahrungssuchender Vögel sind zwar nicht auszuschließen; da ein Ausweichen in ungestörte Bereiche ggfs. sogar innerhalb der Reviere möglich ist, ist eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Populationen nicht anzunehmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen infolge von Störungen nicht signifikant verschlechtert.

5.3 Reptilien

5.3.1 Potentialabschätzung

Während der Ortsbegehungen konnten zwei Nachweise der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Plangebiet erbracht werden (Tabelle 4). Die Fundorte befanden sich im nördlichen Bereich der Wiese nahe der privaten Gärten.

Tabelle 4: Kartierte Reptilienarten im Plangebiet, ihre Häufigkeit, Sichtungsdatum und Standort, Gefährdungskategorie und Schutzstatus

| Art | Häufigkeit | Datum der Sichtung | Standort ¹ | Richtlinien und Verordnungen | | | Gefährdung und Schutzstatus | | |
|--|------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|----------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|
| | | | | EGVO 338/97 | FFH-Richtlinie ² | BArtSchV | RL BW ³ | RL D ⁴ | BNatSchG ⁵ |
| Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) | 2 Weibchen | 07.07.2021 | 2 | - | IV | - | V | V | b, s |

² FFH-Richtlinie (Anhang der FFH-Richtlinie, auf dem die Art geführt wird)

³ Rote Liste Baden-Württemberg (LAUFER 2007); Gefährdungskategorie: V = Vorwarnliste

⁴ Rote Liste Deutschland (HAUPT ET.AL. 2009); Kategorien siehe oben

⁵ Schutzstatus nach BNatSchG: b = besonders geschützte Art; s = streng geschützte Art

In den privaten Gärten sind zahlreiche Kleinstrukturen vorhanden. Dazu gehören beispielsweise nach Süden exponierte Lagerstätten und Steinhäufen, die als Versteckplätze und Sonnenplätze von der Art genutzt werden. Eiablageplätze und Winterquartiere sind in Form von sandigen Rohbodenstellen, Mauern und Kleinsäugerbauten vorhanden. Die Wiese wird von den Zauneidechsen als Jagdgebiet genutzt. Die Tiere wandern in die hohe, aber mitunter lückige Vegetation der extensiv genutzten Wiesenbereiche und Ruderalbereiche. Diese weisen ein hohes Angebot an Wildkräutern auf und bieten der Zauneidechse folglich ein gutes Angebot an Nahrung, vorzugsweise Insekten und Spinnen. Zudem sind Rohbodenflächen mit Kies und sandige Offenbodenbereiche/ Störstellen vorhanden.

5.3.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Es ergibt sich nach BNatSchG gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 für die Zauneidechse ein Konfliktpotenzial, sodass eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme (Erstellung eines Ersatzhabitats und Umsiedlung der betroffenen Population) vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen ist.

6 AUSGLEICHSKONZEPT

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V 1: Erhalt vorhandener Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten möglichst auf dem Gelände erhalten in den Bebauungsplan integriert werden. Dem Erhalt ist der Vorzug gegenüber Neuanpflanzungen zu geben. Vor allem die Gehölze an den Grundstücksgrenzen bieten sich hierfür an. Durch diese Vermeidungsmaßnahme können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gebüsch-, Hecken- bzw. Baumbrüter und potentielle Fledermausquartiere erhalten bleiben.

V 2: Einhaltung von zeitlichen Abbrucharbeiten

Abbrucharbeiten sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen der genannten Arten(gruppen) zulässig, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und somit außerhalb der Fortpflanzungszeit (1. März bis 30. September). Sollten während den Abbrucharbeiten trotz des geringen Quartierpotentials überwinternde Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese von sachkundigem Personal (z.B. RIFCON GmbH) zu versorgen.

V 3: Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten

Die Rodungszeiten der Bäume im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nach §39 BNatSchG einzuhalten. Diese Vorgaben gelten auch für die Entfernung von Gebüsch und Sträuchern im Vorhabensbereich.

M 1: Minimierung der Außenbeleuchtung (Straßen- und Gebäudebeleuchtung)

Bei dem Bau der Außenbeleuchtungsanlagen sollten insektenfreundliche, d.h. insektendichte Lampen verwendet werden, welche das Licht zielgerichtet lediglich nach unten ausstrahlen und eine Oberflächentemperatur von maximal 60°C aufweisen. Die Anzahl und Leistung der Beleuchtungskörper sollte auf ein Minimum reduziert werden und eine UV-absorbierende Leuchten-Abdeckung verwendet werden. Nach Eisenbeis & Eick 2011 konnte an LED-Lampen der geringste Insektenanflug beobachtet werden. Ferner eignen sich Natriumdampf-Niederdrucklampen.

M 2: Maßnahmen zum Fledermausschutz an den Neubauten: Offene Wandverschalungen und Dachblenden, Einflugmöglichkeiten in Zwischendächer

Neben der Schaffung weiterer Quartiere durch die Anbringung von Fledermauskästen an der Hauswand, sollten bei den Neubauten Dachblenden und Wandverschalungen nicht verschlossen werden (d.h. offene Unterkanten belassen) und Einflug- und Einschlupfmöglichkeiten in Zwischendächer und ungenutzte Dachräume bestehen bleiben (beispielsweise durch Lüfterziegel ohne Siebeinsatz). Ferner können Dehnungsfugen zumindest partiell offengelassen werden.

M 3: Verzicht auf spiegelnde Glasflächen im Neubau

An den Neubauten sollte von vornherein auf große spiegelnde **Glasflächen** verzichtet werden, da sie eine ernst zu nehmende Kollisionsgefahr für Vögel darstellen. Aus diesem Grund sollten bei der Planung der Gebäude die Erkenntnisse der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasfassaden einbezogen werden (SCHMID et al. 2012). Ausführliche Informationen sind unter der folgenden Web-Adresse erhältlich:

http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf.

M 4: Dach- und Fassadenbegrünungen bei den Neubauten

Der durch die bauliche Nachverdichtung bedingte Verlust an Grünflächen kann durch den Bau von Gebäuden mit Dach- und Fassadenbegrünung minimiert werden. So können begrünte Flachdächer und Fassaden bei entsprechender Ausgestaltung einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt in Gemeinden und Städten erfüllen (SCHMAUCK 2019). Ausführliche Informationen sind unter der folgenden Web-Adresse erhältlich:

<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript538.pdf>

6.2 CEF-Maßnahmen („Continuous Ecological Functionality-measures“)**CEF 1: Anbringen von 10 Fledermauskästen (künstliche Nisthilfen)**

Für die potentiell vom Bauvorhaben betroffenen und in der Gemeinde vorkommenden Fledermausarten (v.a. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Breitflügelfledermaus) sollen zur Förderung der hiesigen Population, **zehn** geeignete Fledermauskästen (Beispiel Typ: „Fledermausflachkasten 1 FF bzw. FD“ von Schwegler) in den Neubauten sowie an umliegenden

vergleichsweise ähnlichen Strukturen an Gebäuden (ggfs. auch an Bäumen, oder dem Trafohäuschen in der Marienstraße in Neuthard) angeboten werden. Die notwendige Anzahl der Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich abgeschätzten potenziellen Quartiermöglichkeiten.

Die Maßnahme wird empfohlen und kann direkt in den Wintermonaten 2021/ 2022 durchgeführt werden; sowie zu einem späteren Zeitpunkt an die neu zu errichtenden Gebäude angebracht werden.

CEF 2: Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Gebäudebrüter (5 Nistkästen für Sperlingskolonien und 3 Halbhöhlenkästen)

Für die vom Bauvorhaben direkt betroffenen Gebäudebrüter **Hausrotschwanz** und **Hausperling** sollen im räumlichen Zusammenhang Nistkästen angebracht werden. Hierzu eignen sich Gebäude in der unmittelbaren Nähe, beispielsweise das Trafohäuschen in der Marienstraße in Neuthard, sowie zusätzlich die Neubauten. Als Nistkästen werden drei Halbhöhlennistkästen (Beispiel Typ: „Halbhöhle 2HW“ von Schwegler) und fünf Höhlennistkästen (Bsp. „Nistkasten für Sperlingskolonie mit drei Brutkammern“ von Schwegler) empfohlen. Die Maßnahme kann direkt vor Beginn der Brutsaison in den Wintermonaten 2021/ 2022 durchgeführt werden; darüber hinaus wird empfohlen weitere Nistkästen zu einem späteren Zeitpunkt an den Neubauten zu errichten.

CEF 3: Anlage von 10 Sandhaufen als künstliche Sandbäder für Sperlinge sowie zur Eiablage von Zauneidechsen

Sandige (und staubige) Flächen sind wertvolle und wichtige Kleinbiotope, die zudem für die Gefiederpflege etlicher Vogelarten wie z.B. **Hausperling** essentiell sind. Als Ausgleichsmaßnahme wird empfohlen **zehn** künstliche Sandbadestellen an geeigneten Stellen zu errichten; hierfür sind etwa 30 – 50 cm tiefe Bodenmulden auszuheben und mit substrat- bzw. humusfreiem Sand aufzufüllen. Eine Verwendung von nährstoffreichem Sand/ Boden ist aufgrund einer zu schnellen Sukzession durch Pflanzen insbesondere mit langen Wurzeln zu vermeiden. Eine einmalige Pflege pro Jahr durch Entfernen von sich ausbreitenden Pflanzen genügt, um ein Überwachsen der Sandbadestelle zu verhindern.

CEF 4: Schaffung eines Ersatzhabitates für die Zauneidechse (Steinlinsen, Totholz) und Umsiedlung

Für die hiesige Zauneidechsen-Population muss ein im räumlichen Zusammenhang befindliches Ersatzhabitat geschaffen werden; Abbildung 19 zeigt eine Steinlinse schematisch dargestellt, welche Winterquartiere (Hohlraumsysteme), Sonn- und Balzplätze (Steinhaufen, Steinplatten, Holzelemente), Eiablageplätze (West exponierte Sandböschungen), Nahrungsflächen (schütterer Ruderalfluren) aufweist und gezielt auf einer geeigneten Fläche angelegt werden kann.

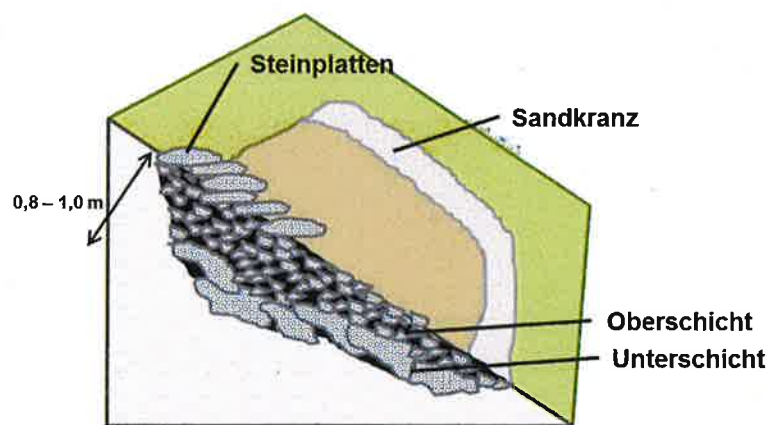


Abbildung 19: Schema zur Anlage von Steinlinsen für Zauneidechsen

Quelle: Wildtierschweiz aus Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM) (2009), Abbildung von RIFCON GmbH modifiziert

Als Ausgleichsmaßnahme sollte ein Böschungsbereich hergestellt werden, welcher fünf dieser **Steinlinsen** mit jeweils einer Fläche von grob 5 m x 5-10 m sowie **Totholzbereiche** als Deckungsstrukturen aufweist. Die für die Maßnahme ausgewählte Fläche muss auch hinsichtlich des Nahrungsangebotes geeignet sein und sollte in etwa 2000 qm entsprechen; ideal wäre **artenreiches, mageres Grünland in der unmittelbaren Umgebung** der Ausgleichsfläche. Ferner sollten die einzelnen Steinlinsen mit einer entsprechenden **Anlage einer Benjeshecke** verbunden werden. In der Regel sollte die Ersatzfläche etwa ein Jahr vor der eigentlichen Umsiedlung der Tiere fertiggestellt werden.

Die Umsiedlung selbst sollte vor Baufeldfreimachung im zeitigen Frühjahr durchgeführt werden, wobei die Tiere durch einen Methodenmix aus Schlingenfäng, Handfang und dem Einsatz sogenannter Reptilienpappen abgefangen und in die ökologischen funktionsfähigen Ersatzflächen verbracht werden.

Ein entsprechendes Monitoring zur erfolgreichen Umsetzung der CEF-Maßnahme sollte in regelmäßigen Abständen nach 1, 3 und 5 Jahren erfolgen.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

A 1: Ausgleich Wiesenfläche: Entwicklung einer artenreichen Magerwiese

Gemäß den rechtlichen Vorgaben muss ein entsprechender Ausgleich für die zu bebauende Wiesenfläche und Gärten im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden.

Eine Flächenaufwertung kann durch Aushagerung einer intensiv genutzten Grünlandfläche oder eines Ackers erfolgen. Durch regelmäßige einschürige Mahd mit Abtragung des Mähguts soll eine Aushagerung der Fläche erfolgen, hin zu einem artenreichen Sandmagerrasen. Der Mahdzeitpunkt sollte nicht vor Ende Juni erfolgen. Auf diesen Teilflächen sollen die Maßnahmen CEF 3 (Sandbäder) und CEF 4 (Ersatzhabitate für die Zauneidechse) umgesetzt werden. Eine partielle Abtragung des Oberbodens ist empfehlenswert, sodass sich für wertgebenden Insektenarten (insbesondere Wildbienen) ansiedeln können.

A 2: Naturnahe Gestaltung der Außenanlage und Pflanzung einheimischer Gehölze

Eine naturnahe und ökologische Gestaltung der zukünftigen Außen- bzw. Freiflächen im Bereich der neu entstehenden Mehrfamilienhäuser wird als zwingend notwendig erachtet.

Geeignete Maßnahmen zur ökologischen Gestaltung der Außenanlagen sind beispielsweise auch das Anlegen von Lesesteinhaufen und Totholzflächen sowie von Benjeshecken. Bei der Bepflanzung zukünftiger Gartenanlagen mit Gehölzen sollten auf standorttypische und einheimische Bäume und Sträucher, wie z.B. hochstämmige Obstbäume, Felsenbirne, Schlehdorn, Weißdorn, zurückgegriffen werden. Auch Pflanzen, die Raupen vieler Nachschmetterlinge als Nahrung dienen, sind empfehlenswert, wie z.B. Feldahorn, Weide, Holunder, sowie nachtblühende Arten wie der Sommerflieder.

Die konzipierten Maßnahmen haben ferner das Ziel, kleinflächige Brut- und Sammelhabitate für blütenbesuchende Insekten, Reptilien und Vögel zu schaffen. Meist sind diese Flächen gerade bei der Gestaltung von Außenanlagen im Sinne des „Eh da-Prinzips“ (DEUBERT et al. 2016) frei verfügbar und unterliegen keiner landwirtschaftlichen oder naturschutzfachlichen Nutzung. Somit eignen sie sich hervorragend zur Schaffung wertvoller Habitate für z.B. anspruchsvoller Wildbienen oder Reptilien.

7 ÜBERSICHTSTABELLE MIT ANGABE BEVORZUGTE ZEITRÄUME ZUR UMSETZUNG VON MAßNAHMEN

Tabelle 5: Bevorzugte Maßnahmenzeiträume für das Jahr 2021/2022

Bevorzugte Zeiträume sind grün hinterlegt; Zeiträume, die sich nur bedingt eignen sind gelb hinterlegt und Zeiträume, die unbedingt vermieden werden müssen sind rot hinterlegt; Anpassungen können vom Spezialisten vor Ort erfolgen

| Arten- gruppe | Kategorie | Monat | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|------------------|-------------|---|---|---|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Maßnahme | | | | | | | | | | | | |
| FM + Vögel | Vermeidung | Erhalt vorhandener Gehölze | | | | | | | | | | | | |
| FM + Vögel | Vermeidung | Abriss von Gebäuden* | | | | | | | | | | | | |
| FM + Vögel | Vermeidung | Rodung von Bäumen* | | | | | | | | | | | | |
| ZE | Vermeidung | Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen | | | | | | | | | | | | |
| FM | Minimierung | Insektenfreundliche Lampen bei der Außenbeleuchtung | | | | | | | | | | | | |
| FM | Minimierung | Offene Wandverschalungen + Dachblenden, Einflugsmöglichkeiten in Zwischendächer | | | | | | | | | | | | |
| Vögel | Minimierung | Verzicht auf spiegelnde Glasflächen im Neubau | | | | | | | | | | | | |
| divers | Minimierung | Dach- und Fassadenbegrünungen bei den Neubauten | | | | | | | | | | | | |
| FM | CEF | Anbringen von 10 Fledermauskästen | | | | | | | | | | | | |
| Vögel | CEF | Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter (3 + 10) | | | | | | | | | | | | |
| HS, ZE | CEF | Anlage von 10 Sandhaufen | | | | | | | | | | | | |
| ZE | CEF | Schaffung eines Ersatzhabitates | | | | | | | | | | | | |
| divers | Ausgleich | Entwicklung einer artenreichen Magerwiese | | | | | | | | | | | | |
| divers | Ausgleich | Naturnahe Gestaltung der Außenanlage und Pflanzung einheimischer Gehölze | | | | | | | | | | | | |

FM = Fledermäuse, HS = Haussperling, ZE = Zauneidechse

*vorheriger Kontrolle hinsichtlich der Abwesenheit von Einzeltieren und Winterquartieren

8 ZUSAMMENFASSUNG UND GUTACHTERLICHES FAZIT

Im Zuge der Nachverdichtung in der Büchenauer und Jahnstraße in Karlsdorf-Neuthard kommt es zum Abriss bestehender und zur Errichtung neuer Gebäude. Im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung nach § 44 BNatSchG wurde eine Potentialanalyse von geeigneten Habitatstrukturen für Fledermäuse, Vögel und Reptilien durchgeführt. Demzufolge ist im Plangebiet nicht mit Arten aus dem Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg zu rechnen. Aufgrund dessen wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf Basis der vorhandenen Daten für nicht notwendig erachtet, allerdings müssen Untersuchungen zur Erfassung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten in den Abrissgebäuden und in geeigneten Gehölzen zeitnah oder im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden.

Für die vom geplanten Bauvorhaben betroffenen Tierartengruppen werden generelle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie empfohlene Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten und Lebensräume vorgeschlagen.

Diese sind im Einzelnen:

V 1: Erhalt vorhandener Gehölze

V 2: Einhaltung von zeitlichen Abbrucharbeiten

V 3: Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten

M 1: Minimierung der Außenbeleuchtung (Straßen- und Gebäudebeleuchtung)

M 2: Maßnahmen zum Fledermausschutz an den Neubauten: Offene Wandverschalungen und Dachblenden, Einflugsmöglichkeiten in Zwischendächer

M 3: Verzicht auf spiegelnde Glasflächen im Neubau

M 4: Dach- und Fassadenbegrünungen bei den Neubauten

CEF 1: Anbringen von 10 Fledermauskästen (künstliche Nisthilfen)

CEF 2: Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Gebäudebrüter (5 Nistkästen für Sperlingskolonien und 3 Halbhöhlenkästen)

CEF 3: Anlage von 10 Sandhaufen als künstliche Sandbäder für Sperlinge sowie zur Eiablage von Zauneidechsen

CEF 4: Schaffung eines Ersatzhabitates für die Zauneidechse (Steinlinsen, Totholz) und Umsiedlung

A 1: Ausgleich Wiesenfläche: Entwicklung einer artenreichen Magerwiese

A 2: Naturnahe Gestaltung der Außenanlage und Pflanzung einheimischer Gehölze



.....
Dr. Marcel Münderle
Hirschberg, 14. Juli 2021



.....
Isabelle Hanebeck
Hirschberg, 14. Juli 2021

9 LITERATURVERZEICHNIS

- BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., FÖRSCHLER, M. I., HÖLZINGER, J., KRAMER, M. & MAHLER, U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31. 12. 2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- BRAUN, M. & DIETERLEIN, F (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I: Allgemeiner Teil, Fledermäuse (Chiroptera). 687 S., Verlag Eugen Ulmer - Stuttgart.
- DEUBERT, M., TRAPP, M., KROHN, K., ULLRICH, K., BOLZ, H., KÜNST, R. & KÜNST, C. (2016): Das Eh da-Konzept: Ein Weg zu mehr biologischer Vielfalt in Agrarlandschaften und im Siedlungsbereich. In: Naturschutz und Landschaftsplanung 48 (7), 2016, 209-217. Internet: <https://www.nul-online.de/Das-Konzept-der-Eh-da-Flaechen,QUIEPTUwO-TYyMDAmTUIEPTExMTE.html> (05.11.2019).
- EISENBEIS & EICK (2011): Studie zur Anziehung nachtaktiver Insekten an die Straßenbeleuchtung unter Einbeziehung von LEDs. In: NATUR UND LANDSCHAFT 86 (7), 2011, 298-306.
- GLUTZ VON BLOTZHEIM, N. & BAUER, K. 1985. Handbuch der Vögel Mitteleuropas Band 10/1. Wiesbaden: AULA Verlag GmbH.
- HÖLZINGER, J. 1999. Die Vögel Baden-Württembergs, Bd. 3.1. Singvögel. Stuttgart: Eugen Ulmer Verlag.
- HÖLZINGER, J., BAUER, H.-G., BERTHOLD, P., BOSCHERT, M. & MAHLER, U. (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 5. Fassung. Stand 31.12.2004. Karlsruhe 2007.
- LAUFER, H., FRITZ, K. & SOWIG, P. (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Stuttgart: Eugen Ulmer Verlag.
- MEINIG, H. & BOYE, P. (2004): *Pipistrellus pipistrellus* LEACH, 1825. In: PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E. & SSYMANK, A.. Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bd. 2: Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 69/2: 570-575.
- MEINIG, H., BOYE, P., DÄHNE, M., HUTTERER, R. & LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.

- MESCHEDE, A. & HELLER, K.-G. (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz). – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 66: 374 S.
- RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHRER, J., SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020; Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112
- SCHMAUCK, S. (2019): Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich. Fakten, Argumente und Empfehlungen Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), BfN Skripten 541, 96 S.
- SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- SIMON, M., HÜTTENBÜGEL, S. & SMIT-VIERGUTZ, J. (2003): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 76.
- TRESS, C. (1994): Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* (SCHREBER, 1774). – In: TRESS, J., TRESS, C. & WELSCH, K.-P. (Hrsg.): Naturschutzreport – Fledermäuse in Thüringen. – Jena (Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege) 8: 90-97.

