

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Eibensbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Löcher, 2. Änderung“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 18.07.2017

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden-und Öffentlichkeitsbeteiligung von 24.04.2017 bis 24.06.2017:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Regierungspräsidium Freiburg vom 18.05.2017	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden im nordwestlichen Drittel des Plangebietes von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit überlagert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Objektbezogenen Baugrunduntersuchungen werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan empfohlen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lcgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>2. Landratsamt Heilbronn vom 19.05.2017</p>	<p>Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Güglingen-Eibensbach nördlich der Tälestraße und enthält folgende Flurstücke: 546/3, 547 550/1; 551/1 sowie 550/2, 551/2 und 552. Auf den überplanten Flurstücken befinden sich ältere Wohn- und Wirtschaftsgebäude, sowie eine Scheune. Die restlichen Flurstücke sind als Pferdekoppel genutztes Grünland mit unterschiedlich altem Obstbaumbestand, sowie Grünland. Auf den Flurstücken 551/2 und 552 (jetzige Pferdekoppel) ist der Bau eines Wohnhauses geplant. Rodungen von Gehölzen sind nicht geplant.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Bestandssituation gesichert und der Neubau des Wohnhauses ermöglicht werden. Zudem ist der Abbruch eines Anbaus auf dem Flurstück 547 vorgesehen.</p> <p>Dieser Anbau wurde vom Gutachter untersucht und es konnten keine Vogelnistplätze bzw. Fledermausquartiere gefunden werden. Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann dem Abriss aus diesem Grund zugestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Auf den restlichen zu überplanenden Flurstücken befinden sich durchaus aufgrund der langjährigen Nutzung artenschutzrechtlich potentiell relevante Strukturen.</p> <p>Bei zukünftig geplanten Gebäudeabbrüchen oder Umbauten, sowie Eingriffen in den Obstbaumbestand ist vorab der Artenschutz abzu prüfen, um auszuschließen, dass keine Nist- oder Versteck/Überwinterungsplätze betroffen sind.</p> <p>Falls offene Parkplätze (PKW-Stellplätze) in der nicht überbaubaren Fläche zulässig sein sollen, ist der Textteil entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Nach Auskunft des Pferdehalters wurde uns versichert, dass die bestehende Pferdehaltung nicht erweitert werden soll. Bei derzeit 5 Pferden, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es kann jedoch eine Beeinträchtigung des benachbarten Flurstücks Nr. 549/1 nichtgänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Auf eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei zukünftigen Maßnahmen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen, der Textteil wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>3. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg vom 25.04.2017</p>	<p>Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>In zukünftigen Bauleitplanverfahren können Sie gerne die zuständige untere Flurbereinigungsbehörde beim Landratsamt Heilbronn direkt beteiligen und auf eine Beteiligung des LGL verzichten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>4. Bodensee-Wasserversorgung vom 24.4.2017</p>	<p>Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>5. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken. vom 19.05.2017</p>	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 6. April 2017 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>6. Handwerkskammer Heilbronn-Franken. vom 02.05.2017</p>	<p>gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
7. Stadt Brackenheim vom 26.04.2017	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
8. Gemeinde Pfaffenhofen vom 28.04.2017	Die Gemeinde Pfaffenhofen hat zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken bzw. Anregungen.	Kenntnisnahme.
9. Regionalverband Heilbronn-Franken. vom 04.05.2017	<p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, gesicherte Leitungslagen, etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
10. Stadt Güglingen vom 11.05.2017	Zu o.g. Bebauungsplanverfahren und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs werden seitens des Stadtbauamtes keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme.
11. Gemeinde Cleeborn vom 26.04.2017	<p>Zum oben genannten Verfahren und auf Ihr Schreiben vom 06.04.2017 teilen wir Ihnen mit, dass Belange der Gemeinde Cleeborn nicht berührt sind.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
12. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr. vom 19.04.2017	<p>Die Belange der Bundeswehr sind bei der o a Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr bei gleichbleibender Rechts- und Sachlage keine Bedenken und Forderungen.</p> <p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen -einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte die Hohe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung -nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
13. Amprion GmbH vom 25.04.2017	<p>Im Geltungsbereich der o. a. Bauleitplanung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	Kenntnisnahme.
14. Regierungspräsidium Stuttgart vom 24.05.2017	<p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 03.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 (BauGB zu berücksichtigen sind . Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen- soweit möglich auch in digitalisiert Form – zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung der Planunterlagen, auch in digitalisierter Form.</p>
15. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.05.2017	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Wie aus dem beigefügten Plan ersichtlich ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Fax: 071611 5670010, E-Mail: planauskunft.suedwes@telekorn.de</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Sollte an dem betreffenden Standort ein neuer Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir dies zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) uns mitzuteilen (Tel.0800 3301903, E-Mail: fmb.bhl.auftrag@telekom.de)</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>16. Unitymedia BW GmbH vom 23.05.2017</p>	<p>Gegen die o. a Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Deutsche Bahn AG vom 20.04.2017</p>	<p>Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>18. MVV Netz GmbH vom 07.06.2017</p>	<p>Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist eine Gashausanschlussleitungen der MW Energie AG verlegt. Anbei ein DIN-A3 Bestandsplanausschnitt, M 1:500, der o.g. Leitung im betreffen Bereich zur Orientierung.</p> <p>Vor Abriss bzw. Rückbau des bestehenden Gebäudes (Tälestraße Haus Nr. 15), welches einen Gashausanschluss besitzt, ist sicher zu stellen, dass die Gashausanschlussleitung unbedingt rückgebaut bzw. stillgelegt wird.</p> <p>Bei der Ausführung Ihrer geplanten Baumaßnahme verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsplatt 315 „Hinweise für Baumaßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“.</p> <p>Bezüglich dem Leitungsrückbau wenden Sie sich an einen der unten genannten Mitarbeiter der</p> <p>Hr. Steinhiller Tel. 0621/2901762 mobil 0172/6269235 Hr. Huber Tel. 0621/2901763 mobil 0172/3476435 Hr. Steffek Tel. 0621/2901764 mobil 0173/9525283</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Abriss bzw. Rückbau des Gebäudes Tälestraße 15 ist derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Des Weiteren bitten wir Sie, die bauausführenden Firmen anzuhalten, nachfolgendes zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vor Baubeginn sind Planunterlagen einzusehen, TV.G, Tel. 0621/290-3700. 2. Im Bereich der Gasleitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen. 3. Rechtzeitig vor Baubeginn ist unsere Betriebsabteilung TV.B.1, Tel. 0621/290-3872, zu verständigen bzw. sich mit einem der obengenannten Mitarbeiter in Verbindung zu setzen. <p>Sollten sich dennoch Schäden an den Versorgungsleitungen ergeben, so sind die anfallenden Kosten nach den Regularien des Konzessionsvertrages abzurechnen.</p>	Kenntnisnahme.

Gefertigt:
 Untergruppenbach, den 27.06.2017
 Matthias Käser
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Eibensbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Löcher, 2. Änderung

Maßstab 1 : 500

Entwurf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Matthias Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2013 0083



Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel. 07131.58230-0
Fax 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 04.04.2017

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	04.04.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	04.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	13.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	13.04.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	24.04.2017 bis 24.05.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	18.07.2017

Ausgefertigt: Güglingen, den

Heckmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Heckmann, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Löcher, 2. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO.
Zulässig sind Anlagen nach § 5 (2) Nr. 1 - 8 BauNVO. Anlagen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)
- b) Zahl der Vollgeschoss (vgl. Planeinschrieb)
- c) die Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb):

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) (bei Pultdächern: niedere Seite) bemisst sich von der im Mittel gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- a) offen, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o).
- b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 13 m aber mit Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- 2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und

Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 1,0 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden mindestens 5,0 m, bei offenen Seitenwänden 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) sonstige Nebengebäude
Sonstige Nebengebäude sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Außenwänden Abstände von mind. 0,5m eingehalten werden.

1.8 Private Grünfläche - Pferdehaltung - (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche ist ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von maximal 150 m² und einer Gesamthöhe von maximal 5 m zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen muss mit den Außenwänden ein Abstand von mindestens 5,5 m eingehalten werden.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der im Plangebiet bestehende Obstbaumbewuchs ist zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis:

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Löcher, 2. Änderung“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen und Carports - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach, Pultdach oder begrüntes Flachdach.
- b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau und anthrazit. Grell wirkende oder leuchtende Farben sind unzulässig. Begrünte Dächer und Dächer unter 15° Dachneigung ohne Farbfestsetzung.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen
Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.
- b) Stützmauern
Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
- b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

3/2 max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhausteil

0,6 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,6

II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B. zwei

DN zulässige Dachneigung

SD Satteldach

PD Pultdach

TH max 6,2 m Traufhöhe (als Höchstgrenze) hier z.B. 6,2 m

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

← Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehaupttrichtung

o Offene Bauweise

b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil

--- Baugrenze

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Ga/Ca Garagen -eingeschossig- und Carports

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohng. je Geb.	Dachform und Dachneigung

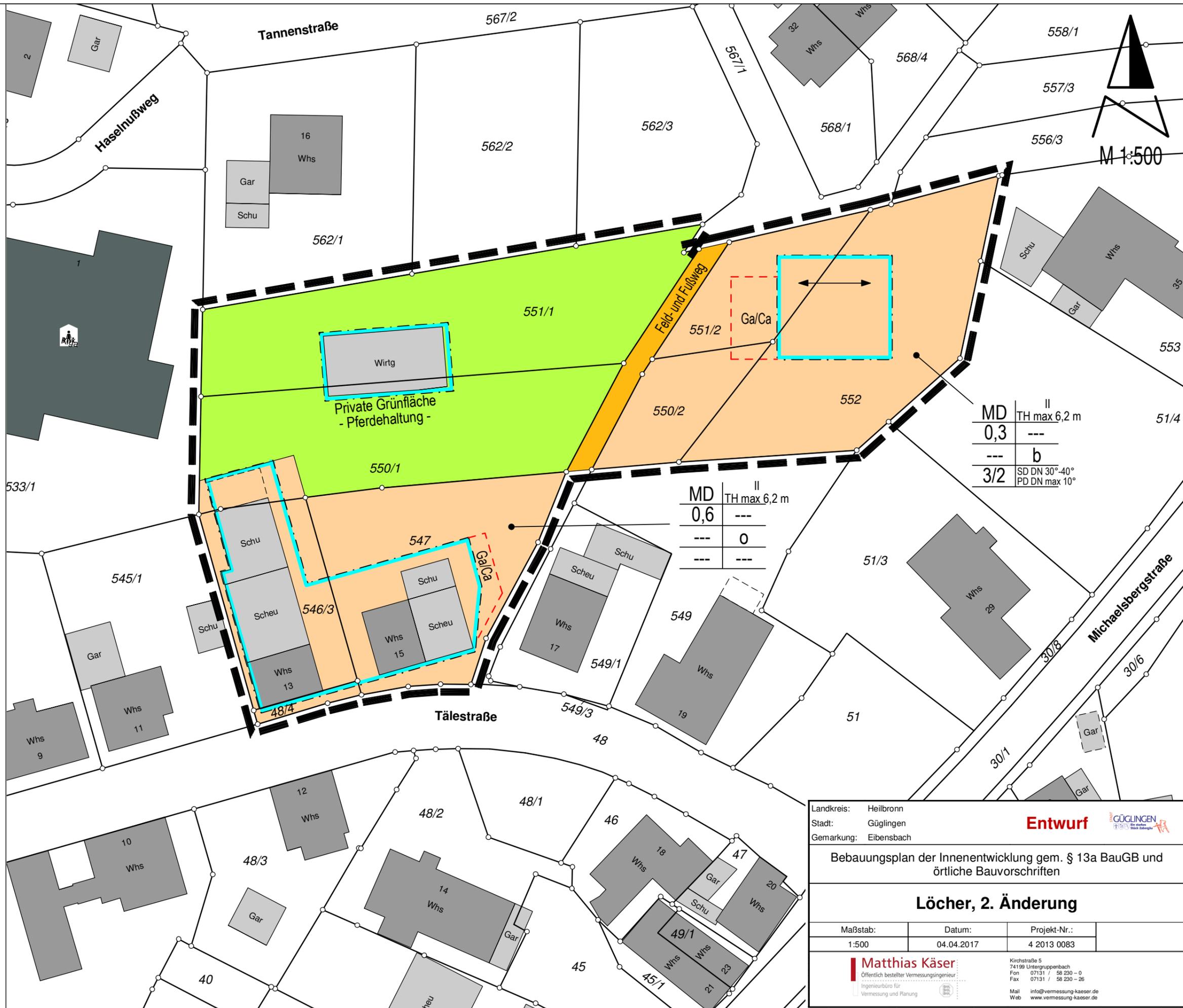
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 u. 9 (3) BauGB) Aufteilung unverbindlich

Feldweg Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb

Private Grünfläche

Maßstab 1:500



M 1:500

MD	II
0,3	TH max 6,2 m
---	---
---	b
3/2	SD DN 30°-40°
	PD DN max 10°

MD	II
0,6	TH max 6,2 m
---	---
---	o
---	---

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Eibensbach

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Löcher, 2. Änderung

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500	04.04.2017	4 2013 0083

Matthias Käser
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Kirchstraße 5
 74199 Unterguppenbach
 Fon 07131 / 58 230 - 0
 Fax 07131 / 58 230 - 26
 Mail info@vermessung-kaeser.de
 Web www.vermessung-kaeser.de

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Eibensbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Löcher, 2. Änderung“

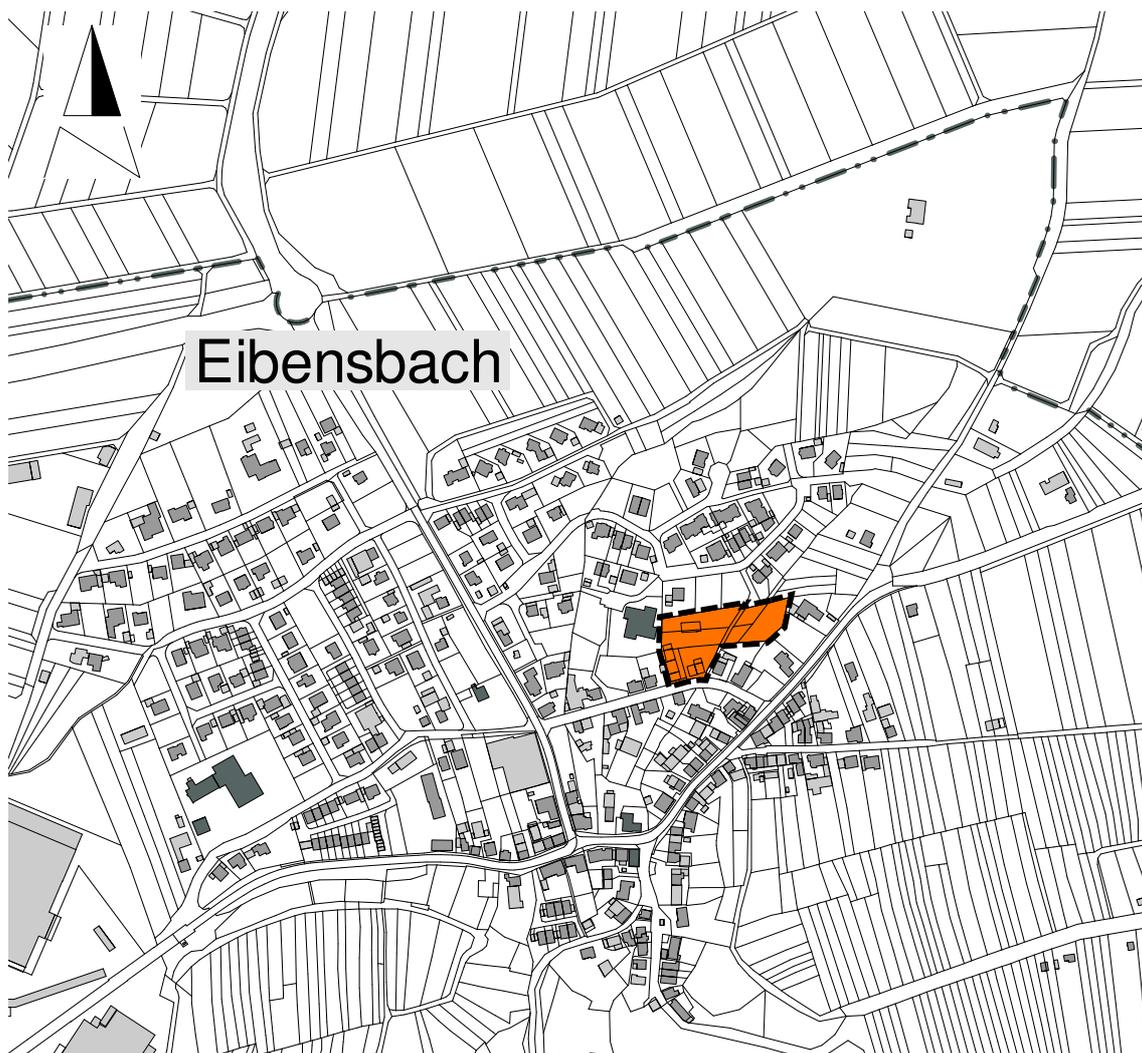
Entwurf

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Güglinger Teilorts Eibensbach. Das Gebiet liegt an der Tälestraße und grenzt im Nordwesten an das Gelände des Kindergartens sowie im Norden an das Wohngebiet „Löcher“. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 48/4, 546/3, 547, 550/1, 550/2, 551/1, 551/2, 552 sowie Teile des Flurstücks Nr. 567/1 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Güglinger Teilort Eibensbach soll die bestehende Pferdehaltung auf den Grundstücken Tälestraße 13 und 15 modernisiert und erweitert werden. Im festgesetzten Mischgebiet des geltenden Bebauungsplans genießt die bestehende Pferdehaltung zwar Bestandsschutz, für die geplante Erweiterung und Modernisierung ist jedoch die Ausweisung eines Dorfgebiets erforderlich.

Weiter soll auf den Flurstücken Nr. 550/2, 551/2 und 552 ein Einfamilienhaus errichtet werden. Der gültige Bebauungsplan setzt für diese Flächen eine private Grünfläche fest, zukünftig soll, entsprechend der angrenzenden Nutzung, ebenfalls ein Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Die Flächen der Grundstücke Tälestraße 13 und 15 sind im gültigen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Oberes Zabergäu als gemischte Baufläche dargestellt, die nördlich bzw. nordöstlich davon gelegenen Flächen als Grünfläche. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen des Plangebiets durch den Bebauungsplan „Löcher“, in Kraft getreten am 28.03.1991 überplant. Dieser Bebauungsplan weist für die Grundstücke Tälestraße 13 und 15 ein Mischgebiet und für die nördlich bzw. nordöstlich davon gelegenen Flächen eine private Grünfläche aus.

4. Momentane Nutzung

Die Flurstücken Nrn. 546/3 und 547 (Tälestraße 13 und 15) sind mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut. Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks Nr. 547 befindet sich eine Pferdekoppel.

Bei den Flurstücken Nrn. 550/1, 550/2, 551/1, 551/2 und 552 handelt es sich um als Pferdekoppel benutztes Grünland, teilweise mit Obstbaumbestand. Das Flurstück Nr. 551/1 (in geringen Teilen auch Flurstück Nr. 550/1) ist mit einer neueren Scheune, die der bestehenden Pferdehaltung dient, bebaut.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Pferdehaltung, werden die mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten Flächen als Dorfgebiet ausgewiesen. Dies entspricht sowohl der Nutzung auf den überplanten Grundstücken, wie auch der Nutzung in der näheren Umgebung. Zur konfliktfreien Einfügung des geplanten Wohnhauses auf Flurstück Nr. 552 in die umgebende Bebauung, wird diese Fläche ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, werden im Dorfgebiet die allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die Gebäudehöhe über die Traufhöhe definiert wird. Als Bezugshöhe dient, entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, die im Mittel gemessene, festgelegte Geländeoberfläche. Auf diese Weise ist die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Im Bereich der Bestandsbebauung orientiert sich die die Festsetzung der Baugrenzen an den Bestandsgebäuden, berücksichtigt dabei aber auch mögliche Erweiterungen. Im Bereich des geplanten Wohnhauses wird ein Baufenster in den notwendigen Abmessungen für ein Einfamilienhaus festgesetzt. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports sollen sich überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu liegen kommen. Zusätzlich sind diese baulichen Anlagen auch auf den an geeigneten Stellen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Um eine konfliktfreie Zu- und Abfahrt zu gewährleisten, ist bei geschlossenen Seitenwänden ein Abstand von 5,0 m und bei offenen Seitenwänden ein Abstand von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die private Grünfläche dient der Pferdehaltung. Zur Sicherung der bestehenden Scheune, wird auf der Grünfläche ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude, in den Abmessungen des Bestandsgebäudes, zugelassen.

Bezüglich der zulässigen Dachformen werden entlang der Tälestraße die bisher geltenden Vorschriften aus dem Bebauungsplan „Löcher“ übernommen. Dort werden für den Bereich mit Bestandsbebauung keine Vorgaben zu Dachform und Dachneigung gemacht. Im Bereich des geplanten Wohngebäudes Satteldächer und, entsprechend der zugrunde liegenden Planung, ein Pultdächer zulässig.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Orts- und des Landschaftsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer und Fassaden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf 2 Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Der Obstbaumbestands im Plangebiet, wird mittels Pflanzbindung gesichert.

8. Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

10. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	44 a
Dorfgebiet (MD)	ca.	26 a
Private Grünfläche	ca.	17 a
Feld- und Fußweg	ca.	1 a

11. Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung abgeprüft (siehe Anlage zur Begründung)

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 4.04.2017

Matthias Käser

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Anlage der Begründung:

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Überplanung der Grundstücke Tälesstraße 13 - 15 in Güglingen - Eibensbach



0. INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1 Derzeitige Nutzung	3
1.2 Ziel und Zweck der Planung - zukünftige Nutzung	5
1.3 Umgebende Nutzungen	5
2. ARTENSCHUTZRECHT UND SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (AUS: GÖG IN: WWW.FFH-VP.NET › ARTENSCHUTZ)	6
3. POTENTIELL ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTE HABITATE UND STRUKTUREN	8
3.1 Allgemeine Betrachtung	8
3.2 Spezielle Betrachtung	8
4. FAZIT UND FOLGERUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	11

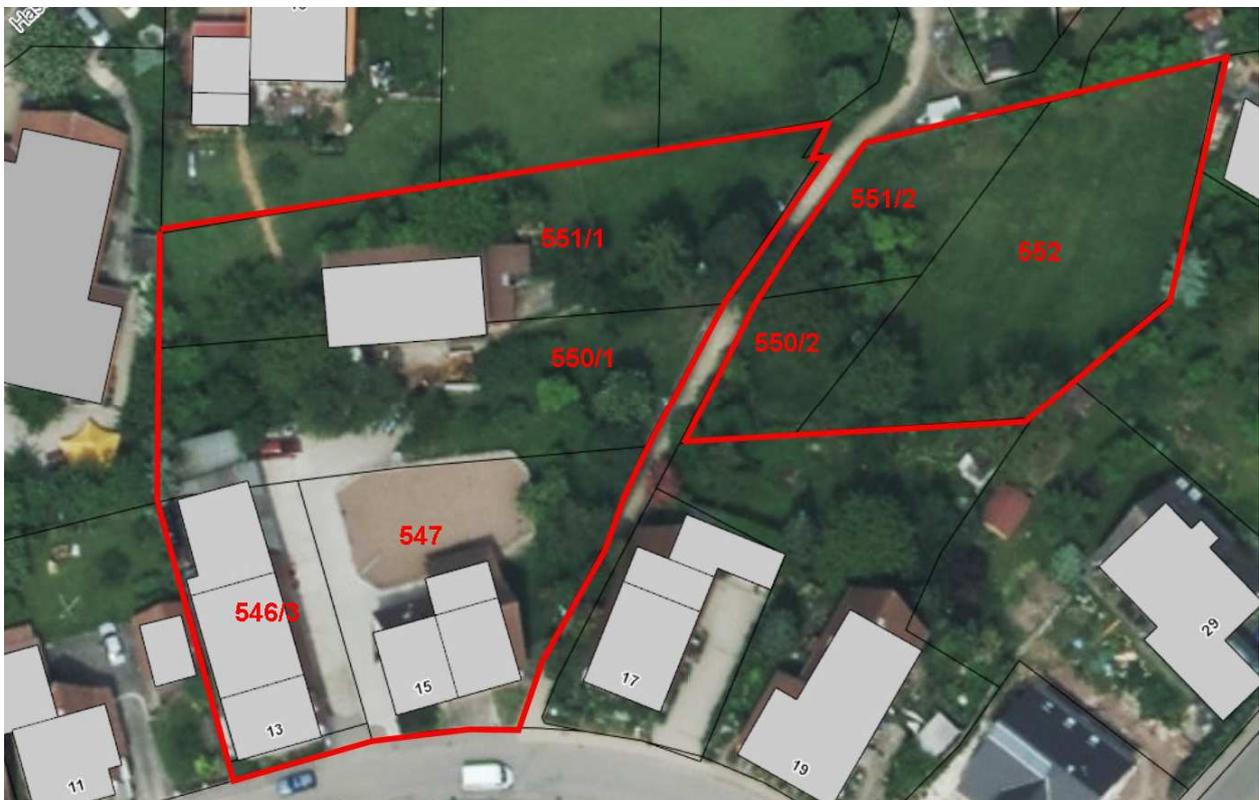
1. Einleitung

Die Stadt Güglingen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplan für die Flurstücke 546/3 (Tälesstraße 13); 547 (Tälesstraße 15) sowie die nördlich angrenzenden Flurstücke 550/1; 551/1 sowie die östlich eines trennenden Fußwegs liegenden Flurstücke 550/2; 551/2 und 552.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Güglingen - Eibensbach nördlich der Tälesstraße.

In einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme ist zu ermitteln, ob bei der Umsetzung des B - Plans die Gefahr besteht, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten werden oder nicht.

Abb. 1:
überplante Flurstücke



1.1 Derzeitige Nutzung

Die Flurstücke 546/3 und 547 sind jeweils mit älteren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden - ehemalige landwirtschaftliche Anwesen - bebaut.

Da auf der Fläche u.a. Pferdehaltung betrieben wird, sind die restlichen Flächen vorwiegend auf diese Nutzung ausgerichtet.

Hinter den Gebäuden Tälesstraße 15 befindet sich eine Paddockfläche - auf Flurstück 551/1 eine Scheune neueren Datums zur Bergung von Heu und Stroh sowie zum Unterstellen von Maschinen und Gerätschaften.

Die Hoffläche zwischen den beiden Anwesen ist befestigt.

Die restlichen Flurstücke sind als Pferdekoppel genutztes Grünland mit unterschiedlich altem Obstbaumbestand. Flurstück 552 besteht überwiegend aus Grünland.

Abb. 2:

Blick nach Süden mit Fußweg und rechts Tälesstraße 15; links angeschnitten Flurstück 550/2



Abb. 3:

Paddock, Koppel mit Baumbestand und Scheune



1.2 Ziel und Zweck der Planung - zukünftige Nutzung

Mit dem Bebauungsplan soll der aktuelle Bestand gesichert werden - insbesondere auch die vorhandene Tierhaltung.

Außerdem soll eine geplante Bebauung auf den Flurstücken 551/2 bzw. 552 rechtlich ermöglicht werden.

Hier ist der Bau eines Wohnhauses geplant.

Rodungen von Gehölzen/Bäumen sind nicht vorgesehen.

Artenschutzrechtlich von potentieller Relevanz kann noch der geplante Abriss eines Anbaus an das Gebäude Tälesstraße 15 sein.

Abb. 4:
geplante Maßnahmen (mündl. Mitt. Fa. Koch)



1.3 Umgebende Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet ist im Osten, Westen und Süden von Bebauung umgeben.

Im Norden grenzt es an eine innerörtliche Grünfläche bzw. nicht bebaute Grundstücke.

Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen sind weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung vorhanden.

2. Artenschutzrecht und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (aus: GÖG in: www.ffh-vp.net › Artenschutz)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung dient der artspezifischen Überprüfung, ob ein Vorhaben geeignet ist, die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG in Zusammenhang mit Abs. 5 zu erfüllen.

Die Verbote beinhalten im Einzelnen:

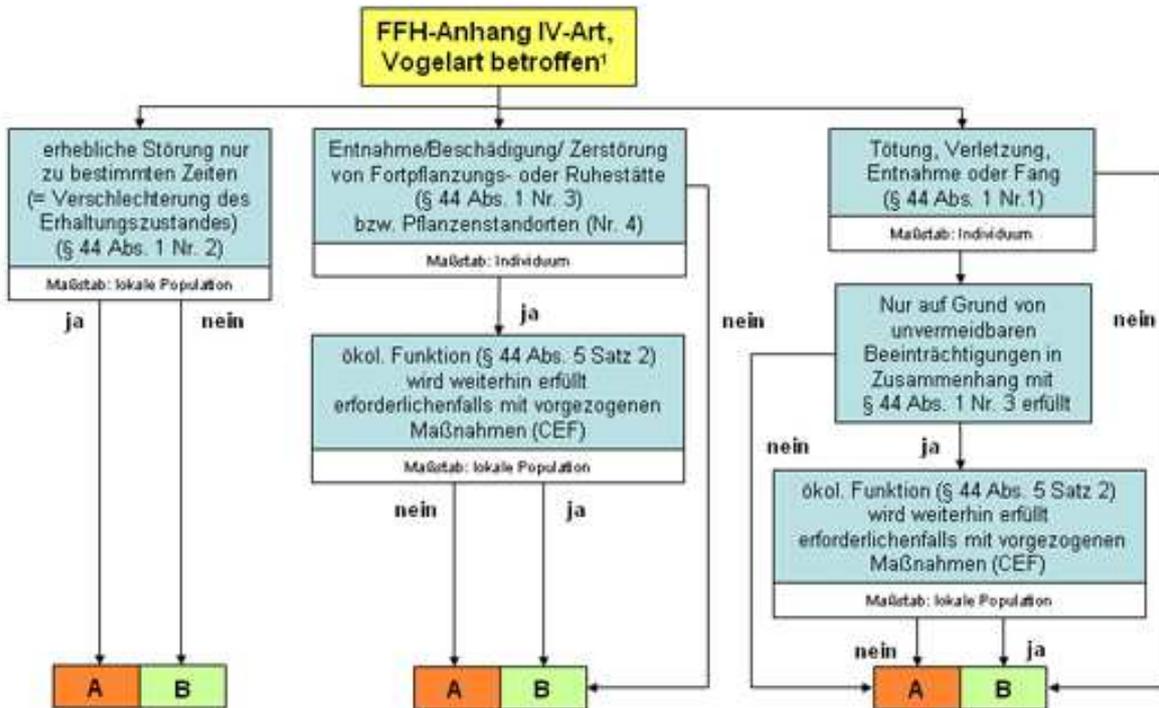
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Einschränkung dieser Verbote finden sich in § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG. Sind in Anhang IVa der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können hierfür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG. Allerdings ist von einer artenschutzrechtlichen Relevanz von Nahrungsstätten auszugehen, „wenn die geschützte Lebensstätte infolge der Vernichtung einer mit ihr in einem direkten funktionalen Zusammenhang stehenden Nahrungsstätten an Wert verlieren.“ (Gellermann 2003). Sind Nahrungs- und Jagdhabitats also essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte, sind auf sie auch die Verbote des § 44 (1) 3 BNatSchG anzuwenden.

Abb. 5:

Ablaufschema der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für FFH-Anhang IV-Arten und betroffene Vogelarten (verändert nach GÖG in www.ffh-vp.net › Artenschutz)



A	B
Verbotstatbestand erfüllt Ausnahmeprüfung (§ 45 Abs. 7 S. 1 und S. 2)	Verbotstatbestand nicht erfüllt Vorhabenzulassung ggf. mit Inhalts-/nebenbestimmungen, Monitoring (§ 44 Abs. 5 Satz 2-4)
Zur Ausnahmeprüfung	Ggf. weiter auf der rechten Seite ²

3. Potentiell artenschutzrechtlich relevante Habitate und Strukturen

Am 29.4. und am 25.11.2016 fand jeweils eine Ortsbesichtigung der Planfläche statt.

3.1 Allgemeine Betrachtung

Im Laufe der langjährigen Nutzung des Plangebiets konnten sich unterschiedliche artenschutzrechtlich potentiell relevante Strukturen entwickeln.

Die Gebäude können Brutmöglichkeiten an der Fassade (Mehlschwalbe, Mauersegler), im Stall (Rauchschwalbe) oder in Scheunen oder Dachböden (Eulen) für unterschiedliche Vogelarten bieten; dies insbesondere mit zunehmendem Alter der Gebäude wenn bspw. vermehrt Gebäudeschäden und damit Einflugmöglichkeiten entstehen oder solche von vornherein durch „Eulenlöcher“ im Giebel oder Scheunentor vorhanden sind.

Auch für Fledermäuse können Dachböden und Keller sofern entsprechende Einflugmöglichkeiten vorhanden sind als Quartiere und Verstecke dienen.

Gleiches gilt für Bäume und Sträucher, die als Nistplätze im Geäst oder mit zunehmendem Alter und dann ev. vorhandenen Stammhöhlen als Nist- und Quartierhabitate für Vögel und Fledermäuse dienen können.

Ruderalflächen und Gärten mit abwechslungsreichem Nutzungsmosaik können für Reptilien wie die Zauneidechse geeignet sein.

Von fließenden oder stehenden Gewässern abhängige Artengruppen wie Libellen oder Amphibien sind im Plangebiet weitgehend auszuschließen; desgleichen solche die auf trockenes oder feuchtes Grünland bzw. spezielle Wirtspflanzen angewiesen sind wie bspw. Tagfalter oder Heuschrecken.

Totholzkäfer können mangels geeigneter vermulmter Stammhöhlen ebenfalls ausgeschlossen werden, desgleichen das Vorkommen von Haselmäusen mangels geeigneter Nahrungssträucher in ausreichender Dichte.

Artenschutzrechtlich relevante Lebensräume sind nicht vorhanden.

3.2 Spezielle Betrachtung

Im Folgenden sollen die Flächen und ihr potentiell artenschutzrechtlich relevantes Potential gemäß den obigen Vorgaben betrachtet werden, für die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtlich relevante Eingriffe nicht ausgeschlossen werden können.

3.2.1 Wohnhausneubau

Der Bebauungsplan dient wie o.a. zur Sicherung der Bestandssituation und soll den Bau eines Wohnhauses auf den Flurstücken 552 und 551/2 ermöglichen.

Die zukünftige Baufläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.

Im Süden befinden sich Obstbäume unterschiedlichen Alters - z.T. auch neu gepflanzt.

Diese können prinzipiell als Nistplätze für zweigbrütende Vogelarten dienen, werden jedoch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.-

Mehrjährig nutzbare Nistplätze oder relevante Stammhöhlen sind im betrachteten Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Abb. 6:

Bauplatz auf den Flurstücken 552 und 551/2



Abgesehen von den Bäumen - für die jedoch im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung geplant ist - sind keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen vorhanden.

3.2.2 Abbruch von Gebäuden

Wie in Abbildung 4 dargestellt, ist der Abbruch eines Anbaus des Anwesens Tälesstraße 15 geplant.

Dies ist nicht unbedingt eine Folge des Bebauungsplanverfahrens, sondern die artenschutzrechtlichen Aspekte sind im Rahmen der Abriss-/Baugenehmigung zu betrachten.

Beim Ortstermin wurde das Gebäude jedoch ebenfalls untersucht.

Es dient aktuell zum Unterstellen von Geräten und Lagerung von Stroh.

Hinweise auf mehrjährig nutzbare Vogelnistplätze fanden sich weder im Innern noch an der Fassade.

Als Winterquartier für Fledermäuse ist das allen Temperaturschwankungen ausgesetzte Nebengebäude nicht geeignet.

Abb. 7:
Anbau Tälesstraße 15



Bei eventuellen zukünftigen Gebäudeabbrüchen oder Umbauten ist vorab sicherzustellen, dass keine Nist- oder Versteck-/Überwinterungsplätze betroffen sind.

4. Fazit und Folgerungen für den Bebauungsplan

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Die überplante Fläche hat lediglich eine gewisse artenschutzrechtliche Relevanz, die zukünftige Baufläche jedoch nicht.

Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Populationen - v.a. der Brutvögel - ist nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden bei Vögeln i.d.R. nicht ausgelöst, wenn die Gehölbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit (März - August) erfolgt oder gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wurde.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.