

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

GR 09.02.2010

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

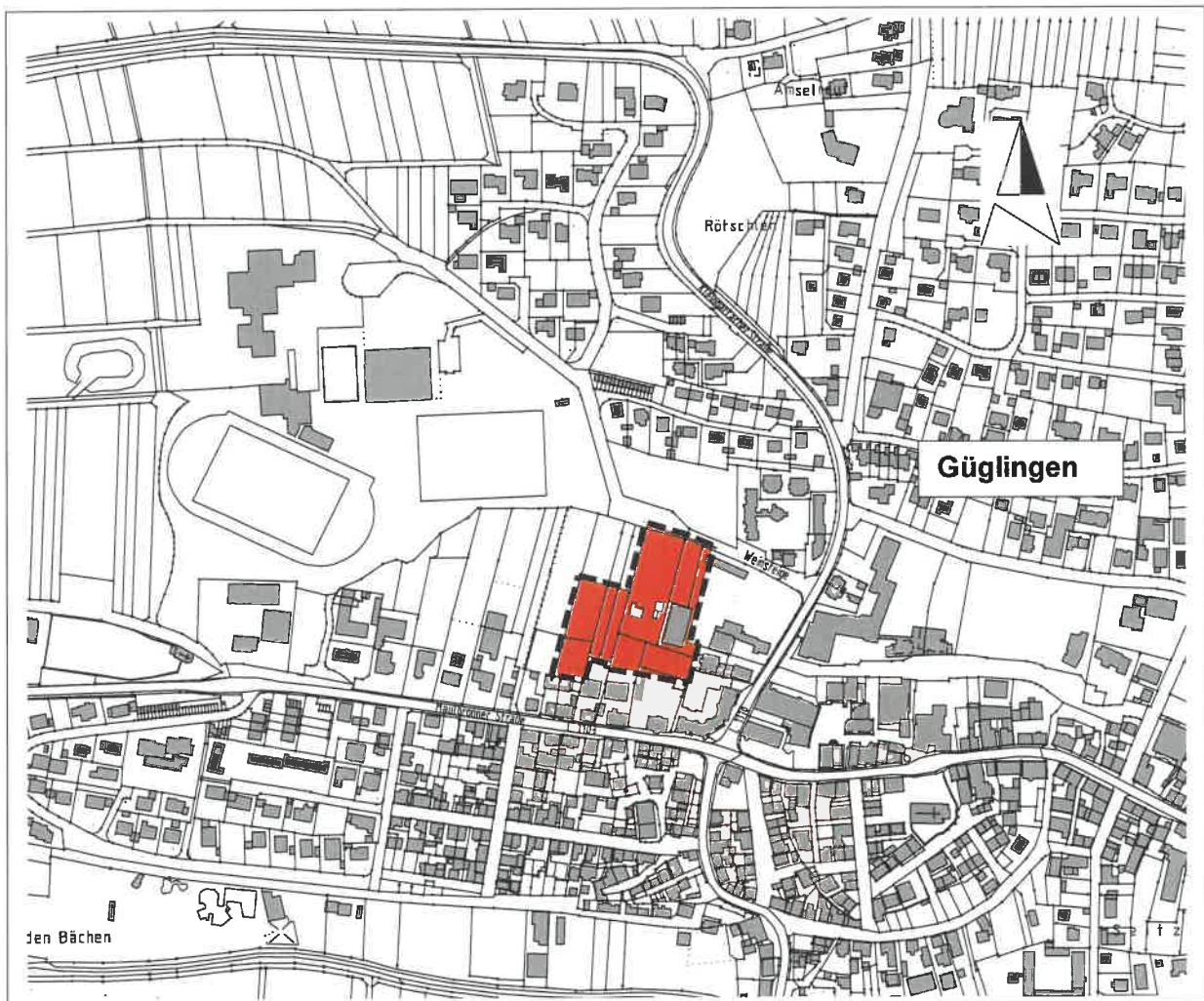
„Hintere Wiesen“

Begründung mit Nachtrag

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortszentrums von Güglingen, zwischen Sportgelände und Maulbronner Straße. Es wird im Norden von der Weinsteige und im Süden durch die Grundstücke entlang der Maulbronner Straße begrenzt.



1.2 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.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen in Güglingen soll ein neues Baugebiet ausgewiesen werden. Da das weitgehend unbebaute Gebiet im Innenbereich liegt, ist eine Entwicklung der Baufläche als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB möglich, mit der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden werden kann.

1.3 Planerische Vorgaben / momentane Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der nordöstliche Teil des Gebiets derzeit durch den Bebauungsplan „Kleingartacher Straße West“ überplant. Für den südwestlichen Teil besteht kein Bebauungsplan.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen leicht nach Norden geneigten Hang, der höchste Punkt des Plangebiets liegt mit ca. 215 m üNN im Südwesten. Das Gelände fällt gleichmäßig in Richtung Nordost bis auf ca. 208,50 m üNN an der Weinsteige.

Im Osten wird ein Teil des Gebiets momentan von einem Bauunternehmen zu Lagerzwecken gewerblich genutzt, außerdem befindet sich im Plangebiet ein Wohnhaus mit dazugehörigen Nebenanlagen wie Garagen und Geräteschuppen. Die restlichen Flächen werden überwiegend als Kleingärten beziehungsweise als Streuobstwiesen genutzt.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Aufgrund der bestehenden Gemengelage mit der Nähe zum Stadtkern und den umgebenden Nutzungen wie Sportgelände, Weingut und diverser kleingewerblicher Nutzung entlang der Maulbronner Straße wird das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Plangebiets ist die zulässige Nutzung eingeschränkt und deshalb sind Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 5 – 8 BauNVO) nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 6 (3) BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die maximale Wohnungszahl im Einzelhaus wird auf drei und im Doppelhaus auf zwei je Doppelhausteil begrenzt.

Die Gebäudekubaturen sind eindeutig begrenzt durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge sowie durch Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) jeweils in Normalnull als Höchstgrenze.

Als zulässige Dachform wird Satteldach und versetztes Satteldach festgesetzt. Die Farbgebung wird angelehnt an die bereits in unmittelbarer Nähe bestehenden Dächer mit „ziegelrot“ oder „rotbraun“ festgesetzt.

Zur Steuerung der Gebäudehöhen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe, der Trauf- und der Firsthöhe als Höchstgrenze. Entsprechend

dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept des Planungsbüros Zoll beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen EFH und TH 6 m, wodurch eine Bebauung mit zwei voll nutzbaren Geschossen ermöglicht wird. Die zulässige Dachneigung wird auf eine Spanne von 20 – 40 Grad festgesetzt.

Die konsequente Ausrichtung der Hauptfirstrichtung von Ost nach West soll eine passive Solarnutzung ermöglichen.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl auf eineinhalb Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und aus Gründen des Verkehrs erforderlich ist.

1.6 Erschließung

Die Anbindung des Gebiets an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die bereits bestehende Straße „Weinsteige“, die östlich in die Kleingartacher Straße (L 1110) mündet.

Der inneren Erschließung des Gebiets dient eine von Norden nach Süden verlaufende Straße, die im unteren Bereich Richtung Westen abknickt. Der von Norden nach Süden verlaufende Abschnitt der Straße hat eine Breite von 5,50 m mit einseitigem Gehweg mit 1,50 m Breite. Der von Osten nach Westen verlaufende Teil ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche vorgesehen, die Gesamtbreite beträgt hier 6 m.

Der von Norden nach Süden verlaufende Gehweg und der etwas versetzt dazu weiterführende Fußweg dienen der Fußwegeanbindung des Plangebiets in das Stadtzentrum und als Querverbindung Stadtzentrum/Sportanlagen bzw. Festplatz.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen.

Durch die zusätzliche Verpflichtung für je drei Stellplätze einen schattenspendenden Baum zu pflanzen, wird auch verhindert, dass eine ununterbrochene befestigte Fläche, die im Sommer zur Aufheizung neigen könnte, entsteht.

1.8 Allgemeine Planungsgrundsätze

- a) Zur Verringerung des abzutransportierenden Erdaushubes für den Straßenkoffer werden die Straßenhöhen so festgesetzt, dass weitgehendst Erdmassenausgleich erzielt wird.
- b) Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und die geeignet bemessenen Grundstückszuschnitte.
- c) Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

1.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

1.10 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	= ca.	93,8 Ar
Öffentliche Verkehrs- und Grünfläche	= ca.	18,7 Ar
Baufläche MI/E	= ca.	75,1 Ar
Anzahl der Bauplätze		15
Durchschnittliche Bauplatzgröße	= ca.	5,0 Ar

1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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.

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer faunistischen Potenzialanalyse abgeprüft (siehe Anlage 2 zur Begründung). Im Rahmen der Analyse werden verschiedene Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen, durch deren Umsetzung der Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vermieden werden kann. Diese Maßnahmen werden auf gemeindeeigenem Grund durchgeführt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 13.10.2009/09.03.2010

Vermessungsbüro Koch + Käser



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Anlage 1 zur Begründung: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans „Hintere Wiesen“ in Güglingen; Mai 2009

bearbeitet durch
Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung
Heusteigstr. 19, 70182 Stuttgart

Anlage 2 zur Begründung: Faunistische Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Hintere Wiesen“ in Güglingen; 09.02.2010

bearbeitet durch
Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein
und
Peter Christian Quetz, Dipl.Biol.
Essigweg 1 A, 70565 Stuttgart

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
 „Hintere Wiesen“**

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 2.11.2009 bis 2.12.2009

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung/Beschluss
1. Gemeinde Pfaffenhofen vom 06.11.2009	Von Seiten der Gemeinde Pfaffenhofen bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan	Kenntnisnahme
2. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 06.11.2009	Gegen den Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme
3. DB Services Immobilien GmbH vom 09.11.2009	<p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG (DB AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Stadt/Gemeinde bzw. der Anlieger außerhalb Eisenbahngeländes zu erfolgen.</p> <p>Bei Maßnahmen die Auswirkungen auf Betriebsanlagen oder das Bahngelände haben, bedürfen frühzeitig der Ab- bzw. Zustimmung.</p> <p>Eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
4. Gemeinde Cleebronn vom 09.11.2009	Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren werden seitens der Gemeinde Cleebronn keine Anregungen oder Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung/Beschluss
5. Innenministerium Baden-Württemberg vom 10.11.2009	<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Belange des Innenministeriums als Luftfahrtbehörde von der Planung des o.g. Bebauungsplanes nicht tangiert werden, da der Bereich außerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart liegt. Nach der Verordnung des Verkehrsministeriums über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Luftverkehrsverwaltung vom 26.10.1992 sind außerhalb der Bauschutzbereiche für die Verkehrsflughäfen die Regierungspräsidien für die Belange des Luftverkehrs zuständig. für den Bereich des o.g. Bebauungsplanes ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46, als Luftfahrtbehörde zuständig.</p> <p>Eine Beteiligung des Innenministeriums, als Träger der Belange der Luftfahrt, am weiteren Verfahren des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
6. EnBW Regional AG vom 11.11.2009	<p>Zuständigkeitshalber haben wir Ihr Schreiben vom 05.11.2009 an unser Regionalzentrum Schwarzwald-Neckar (SWN), Hoferstr. 30 in Ludwigsburg, Frau Stepper, Tel.: 07141/95956150, weitergeleitet. Sie erhalten von dort eine entsprechende Stellungnahme.</p>	Kenntnisnahme
7. Heilbronner Versorgungs-GmbH vom 11.11.2009	<p>Nach Prüfung der uns mit dem o.g. Schreiben zugegangenen Unterlagen nehmen wir zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB örtliche Bauvorschriften wie folgt Stellung.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen von der Betriebsführerin der Heilbronner Versorgungs-GmbH in Vertretung der Stadtwerke Güglingen keine Einwendungen. 2.) Die ungefähre Lage der bestehenden Wasserversorgungsleitungen ist aus dem beiliegenden Planausschnitt zu ersehen. 3.) Genauere Planunterlagen sind beim Stadtbauamt Güglingen anzufordern 4.) Das geplante Wohngebiet kann über die angrenzende Straße „Weinsteige“ aus mit Wasser versorgt werden. 5.) Zur Sicherung der Wasserversorgung des Baugebietes müssen in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Güglingen verlegt werden. 6.) Die Trasse für diese Versorgungsleitung muss mit allen Leitungsträgern abgestimmt werden. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Erschließungsplanung bzw. Bauausführung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung/Beschluss
	<p>7.) Die geplanten Straßen im Baugebiet sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträgern für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der Mindestabstände, ausreichender Raum zur Verfügung steht.</p> <p>Die Mindestbreite der Straßen sollte 4,50m nicht unterschreiten.</p> <p>8.) Der Mindestabstand unserer Anlagen zu anderen Ver- und Entsorgungsträgern sollte 1,00m nicht unterschreiten</p> <p>Bei Baumpflanzungen im Verkehrsraum ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand von 2,00 m zu unseren Anlagen eingehalten werden kann.</p>	<p>Die angeregte Mindestbreite ist gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Erschließungsplanung.</p>
8. Kabel BW vom 16.11.2009	Gegen die von Ihnen geplante Maßnahme bestehen von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken. Um eine Entscheidung für die Versorgung des Bebauungsplanes NBG „Hintere Wiesen“ in Güglingen treffen zu können, bitten wir die Bauträger um eine frühzeitige Information über den weiteren Ablauf.	Kenntnisnahme
9. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 16.11.2009	<p>Nach Prüfung der Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass uns für den Bereich des o.g. Bebauungsplanes keine Planungen oder Maßnahmen bekannt sind, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Bedeutung sein könnten.</p> <p>Für den Fall, dass von der Planungsmaßnahme gewerbliche Unternehmen – auch in angrenzenden oder entfernt liegenden Gebieten – betroffen werden, weisen wir nach Prüfung dieser Unterlagen im Interesse des Bestandschutzes darauf hin, dass die entsprechenden Voraussetzungen für den Bestand bestehender Unternehmen zu schaffen sind. Ferner muss die Anpassung an veränderte betriebliche oder sonstige wirtschaftliche Verhältnisse, die für die Fortführung und die weitere langfristige Entwicklung der Unternehmen erforderlich ist, gewährleistet sein.</p> <p>Gegebenenfalls empfehlen wir, betroffene Gewerbebetriebe über die Planungsabsicht individuell zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen zu o.g. Bebauungsplan liegen uns zur Zeit nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Gelegenheit zur Stellungnahme war im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Auslegung gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
10. Stadt Brackenheim vom 17.11.2009	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung/Beschluss
11. Bodensee-Wasserversorgung vom 20.11.2009	<p>Im Bereich des Bbauungsplanes 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>	Kenntnisnahme
12. Wehrbereichsverwaltung Süd vom 24.11.2009	<p>Auf Ihre Anhörung teile ich Ihnen mit, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt Interessen der militärischen Landesverteidigung nicht berührt werden.</p>	Kenntnisnahme
13. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 30.11.2009	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbaubehördliche 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 betreffen können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löß, Lößlehm bzw. junger Talfüllung mit im Detail jeweils nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schrumpfen (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden ist zu rechnen. In Teilbereichen des Planungsgebietes ist ein geringer Grundwasserflurabstand sowie ein kleinräumig deutlich unterschiedliches Setzungsverhalten des Untergrundes möglich.</p> <p>Weiterhin können Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse, bedingt durch unterirdische Gipslösung, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung/Beschluss
	<p>Bodenkunde Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Grundwasser Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Auf hoch stehendes und betonangreifendes Grundwasser, insbesondere im Bereich der jungen Talfüllung, wird hingewiesen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden nicht berührt</p> <p>Geotopschutz Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>14. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 30.11.2009</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe:</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage:</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): Punkt 1 entfällt.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.06 rechtsverbindlich.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung/Beschluss
	<p>Gegen die Planung eines Mischgebiets auf ca. 0,9 ha zur Ausweisung von ca. 15 Wohnbaugrundstücken im westlichen Randbereich des Siedlungskörpers von Güglingen unter Einbeziehung bebauter Grundstücke werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben.</p> <p>Zu den Festsetzungen wird angeregt, den Ausschluss fast aller sonst in Mischgebieten zulässigen Nutzungen zu begründen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da eine Entstehung von unerwünschten Betrieben und daraus resultierender Konflikte u.a. aufgrund der festgesetzten Längen- und Höhenbeschränkung der Baukörper nicht zu erwarten ist, werden auch sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen (vgl. Anregung des Landratsamt Heilbronn, Nr. 17, II)</p>
<p>15. Weingut Spahlinger Maulbronner Str. 26 74363 Güglingen vom 02.12.2009</p>	<p>Ich erhebe hiermit Einspruch auf das Bebauungsplanverfahren „Hintere Wiesen“. Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist der Entwurf vom Vermessungs- und Planungsbüro Koch & Käser, Untergruppenbach, gefertigt am 13.10.2009, wie in der Rundschau Mittleres Zabergäu am 23.10.2009 veröffentlicht.</p> <p>Ich weise heute darauf hin, dass schalltechnische Untersuchungen vom Mai 2009, wie in der Rundschau veröffentlicht, bezogen auf unser Anwesen Maulbronner Str. 14 nicht durchgeführt wurden. Auch die Art der Nutzung vom Anwesen Maulbronner Str. 14 wurde in dem Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.</p> <p>Durch das Bebauungsplanverfahren könnte unser Betrieb auf dem Grundstück Maulbronner Str. 14 eingeschränkt werden, insbesondere auf Erweiterung des dort ansässigen Betriebes. Ich weise daraufhin, dass Bestandschutz besteht und eine geplante Erweiterung durch diesen Bebauungsplan beeinträchtigt werden könnte.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren darf hier nicht angewendet werden, da in diesem Gebiet ein alter Streuobstwiesenbestand vorhanden ist, der zu schützen ist, deshalb muss hier eine Umweltverträglichkeitsprüfung stattfinden. Des Weiteren stehen nördlich von meinem Grundstück wertvolle Tannen, in denen sich schon verschiedene Vogelarten eingenistet haben und somit können diese nicht gefällt werden</p>	<p>Die angesprochene Nutzung befindet sich in der Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe entlang der Maulbronner Straße, dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Auf die in der direkten Umgebung der Gaststätte vorhandenen Wohnnutzungen muss schon jetzt, auch bei Erweiterungen, Rücksicht genommen werden. Eine Unverträglichkeit mit der ebenfalls als Mischgebiet (MI) geplanten Bebauung „Hintere Wiesen“ ist deshalb nicht zu erkennen.</p> <p>Eine Erweiterung des Betriebes ist im gesetzlichen Rahmen damit auch weiterhin möglich, zudem wird das Plangebiet durch die vorhandenen rückwärtigen Wirtschaftsgebäude von den Nutzungen an der Maulbronner Straße abgeschirmt.</p> <p>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist unabhängig vom vorhandenen Baubestand grundsätzlich möglich, die Anwendungsvoraussetzungen sind in der Begründung dargestellt. Soweit mit der Planung vereinbar wird auf den vorhandenen Bewuchs Rücksicht genommen, der überwiegende Teil der Streuobstbäume liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt somit ohnehin erhalten.</p> <p>Bei den genannten Bäumen (Fichten) handelt es sich nicht um eine gebietstypische Art, naturschutzfachlich ist keine besondere Wertigkeit erkennbar. Eine ggf. erforderliche Rodung erfolgt zudem außerhalb der Brutzeit.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung/Beschluss
16. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 02.12.2009	<p>Weiter darf ein beschleunigtes Verfahren nicht angeordnet und durchgeführt werden, wenn nach § 13a Absatz 2 Punkt 2 eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigt wird. Dies ist hier eindeutig der Fall.</p> <p>Deshalb erhebe ich Einspruch auf dieses Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Die geplante Baufläche befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt. Im Flächennutzungsplan ist sie als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, die geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit nicht beeinträchtigt.</p>
	<p>Zum in diesem Bebauungsplan festgesetzten Verbot für Niederspannungsfreileitungen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen gem. § 74 Abs. 1 Ziffer 5 der Landesbauordnung Baden- Württemberg umfasst nicht Telekommunikationslinien (TK- Linien) im Sinne von § 3 Ziffer 26 TKG. Der Begriff „Niederspannungsfreileitung“ ist ein feststehender Begriff der Energietechnik. Von diesem Begriff umfasst ist die Übertragung von Energie, nicht jedoch die Übermittlung von Informationen zum Zweck der Telekommunikation. Somit sind oberirdische TK- Linien nicht durch das Niederspannungsfreileitungsverbot nach der LBO berührt (Urteil VG Sigmaringen vom 14.07.2005, Az.: 2 K 2316/03).</p> <p>Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die bei Realisierung Ihrer Planung geschützt, umgebaut oder verlegt werden müssten.</p> <p>Der derzeitige Verlauf dieser Anlagen und die Position der einzelnen Kollisionpunkte sind aus der Anlage zu ersehen.</p> <p>Wir bitten darauf Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Eine Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen kann nach den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) nur dann verlangt werden, wenn uns die dabei entstehenden Kosten vom Verursacher erstattet werden.</p> <p>Bei der Planung neuer Baumstandorte bitten wir das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.</p> <p>Unsere vorhandenen Telekommunikationsanlagen dürfen davon nicht gefährdet und Aufgrabungen, die ggf. zur Beseitigung von Störungen notwendig werden könnten, nicht über Gebühr erschwert werden.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p>	<p>Wenn das „Sigmaringer Urteil“ bestandskräftig bleibt, berührt das Verbot von Niederspannungsfreileitungen die Deutsche Telekom nicht. Insoweit ist die Stellungnahme als gegenstandslos zu werten. Im Hinblick auf andere „Freileitungsbetreiber“ soll die Festsetzung unverändert bleiben.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung/Beschluss
17. Landratsamt Heilbronn vom 07.12.2009	<p>Zu dem o.g. Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Erschließungsplanung.</p>
	<p>1. Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung</p> <p>§ 6 (2) Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) ist nicht Bestandteil der Festsetzung. Bei diesem Ausschluss ist zu bedenken, dass nach der BauNVO sonstige Gewerbebetriebe im MI-Gebiet nur zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies bedeutet, bei der jetzigen Regelung wäre in diesem Baugebiet z.B. ein Friseur oder Goldschmied nicht zulässig, eine Gaststätte jedoch schon.</p> <p>Um Überprüfung der Festsetzung wird gebeten, auch im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung von Mischgebieten gem. § 6 Abs. 1 BauNVO.</p> <p>Punkt 1.9 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier sollte als Bedingung ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen gefordert werden. Von hier aus wird ein Abstand von 1,50 m vorgeschlagen.</p> <p>Entsprechend sollte der Abstand für Nebenanlagen in Ziff. 1.9 b eben falls auf 1,50 m angeglichen werden.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften</p> <p>2. Punkt 2.2 Einfriedigungen</p> <p>In dieser Festsetzung sind auch Stützmauern geregelt. Weil Stützmauern keine Einfriedigungen sind, sollte diese Festsetzung in „Einfriedigungen“ und „Stützmauern“ durch Unterpunkte getrennt werden.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen, da eine Entstehung von unerwünschten Betrieben und evtl. daraus resultierender Konflikte u.a. aufgrund der festgesetzten Längen- und Höhenbeschränkung der Baukörper nicht zu erwarten ist.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung neu gefasst. Bei geschlossenen Seitenwänden wird ein Abstand von 2,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung neu gefasst.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung/Beschluss
	<p>Die vorliegende Festsetzung lässt Stützmauern nur an eingeschnittenen Verkehrsflächen bis 30 cm Höhe zu, ansonsten sind sie ausgeschlossen. Der Forderung nach Stützmauern wird an den gemeinsamen Grenzen mit Geländehöhenunterschieden von den Bauherren gestellt werden. Von hier aus wird deshalb vorgeschlagen, Stützmauern bis 1,0 m Höhe allgemein und an der öffentlichen Verkehrsfläche bis 30 cm zuzulassen.</p> <p>II. Es wird eine naturschutzfachlich hochwertige Freifläche mit Streuobst, älteren Bäumen und Wiesen beansprucht. Dieser Biotopkomplex steht in Verbindung zum Außenbereich und weiteren hochwertigen Strukturen im Westen im Bereich der Sportstätten.</p> <p>Trotz der Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist der Artenschutz nach § 42 BNatSchG abzu prüfen. Hierzu sollte zunächst eine Habitatanalyse durchgeführt werden und daraus resultierend die evtl. näher zu untersuchende Artengruppe bestimmt werden.</p> <p>Die aus dem Luftbild erkennbaren Biotopstrukturen sind u.a. relevant für Vögel, Fledermäuse und Todholz bewohnende Käfer. Weitere potentielle Vorkommen anderer Artengruppen müssten zunächst durch die Habitatanalyse ermittelt werden.</p> <p>III. Hinweis:</p> <p>Für den Neubau der Abwasseranlage ist eine wasserrechtliche Genehmigung/Benehmen erforderlich, dabei ist die Möglichkeit einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen.</p>	<p>Zur Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange durch den Bebauungsplan wurde eine faunistische Potentialanalyse erstellt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.</p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG durch den vorliegenden Bebauungsplan sind im Fachgutachten verschiedene Maßnahmen genannt, die durch Gemeinderatsbeschluss gesichert auf gemeindeeigenen Flächen, z.B. in den angrenzenden Streuobstwiesen, durchgeführt werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des wasserrechtlichen Benehmens/Genehmigung</p>

Gefertigt:
 Untergruppenbach, den 09.03.2010
 Vermessungsbüro Koch + Käser
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Faunistische Potenzialanalyse Bebauungsplan „Hintere Wiesen“ in Göglingen



Bericht, Neufassung 9.2.2010

im Auftrag von:
Umweltplanung Dr. Thomas Münzing
Neubrunnenstr.18
74223 Flein

Auftragnehmer:
*Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Gutachten Ökologie Ornithologie
Essigweg 1A · D-70565 Stuttgart
T. 0711.741785 / 0711.1288944
Natur-Voegel.QUETZ@online.de*

Inhalt

1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, Projektbeschreibung	2
Abb.	Abgrenzung des Plan- und Untersuchungsgebiets „Hintere Wiesen“ in Güglingen mit wertgebenden Strukturen für den Artenschutz	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebiets und wesentliche Strukturmerkmale	4
3	Artenpotenzial, faunistische Bewertung und mögliche Beeinträchtigungen	5
4	Verbotstatbestände §42 Abs. 1 BNatSchG, Resümee und Maßnahmen	6
5	Spezielle Prüfung der Verbotstatbestände, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen	7
6	Fotos wertgebender Strukturen im Gebiet „Hintere Wiesen“ in Güglingen	9-11

1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, Projektbeschreibung

Bei dem knapp 1 ha großen Areal handelt es sich um ein heterogenes Gebiet im Innenbereich der Stadt Güglingen, Landkreis Heilbronn. Das Gebiet besteht zum überwiegenden Teil aus unbebauten Flächen - Obstwiesen und Gärten - und zu einem geringen Teil aus bebautem Gelände.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Ortszentrums von Güglingen, in aufgelockerter Wohnbebauung an der Weinsteige, zwischen der z.T. noch dörflichen Bebauung entlang der Maulbronner Straße im Süden und der Kleingartacher Straße im Osten sowie den nördlich und westlich angrenzenden Sportanlagen.

Die Stadt Güglingen plant auf dem Areal die Erschließung für eine Bebauung von maximal 14 Bauplätzen. Ursprünglich waren nördlich der bestehenden Bebauung an der Maulbronner Straße 25 bis 30 Bauplätze vorgesehen, diese Pläne scheiterten jedoch am Widerstand von Grundstückseigentümern.

Da das weitgehend unbebaute Gebiet im Innenbereich liegt, ist eine Entwicklung der Baufläche als Maßnahme der Innenentwicklung möglich.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens waren eine fachgutachterliche Stellungnahme mit Untersuchung des Gebiets auf artenschutzrelevante Biotop- und Habitatstrukturen sowie auf potenzielle Lebensräume (Potenzialanalyse) und eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen, um mögliche Beeinträchtigungen des Artenbestands durch die Planungen ermitteln und ggf. Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen vorschlagen zu können. Für die Ermittlung potenzieller Lebensräume und eine Bewertung hinsichtlich der Bedeutung für geschützte Arten wurden zwei Ortstermine, am 24.9. und 19.11.2009, durchgeführt. Eine Erfassung von Tierarten war zu dieser späten Jahreszeit nur eingeschränkt möglich.



2 Beschreibung des Untersuchungsgebiets und wesentliche Strukturmerkmale

Im östlichen Bereich des Geltungsgebiets ist durch das Vorhaben ein Teil des Betriebshofs des Bauunternehmens Erdbau Haass betroffen, der hier weitgehend asphaltiert ist und als Abstellfläche für Fahrzeuge und Baumaschinen genutzt wird. Die große Garagen- und Werkhalle am westlichen Rand des Betriebshofs soll abgerissen werden, eine Auslagerung des Betriebs in das Mittlere Tal ist in absehbarer Zeit vorgesehen. Die Büros und Werkräume sowie der Gartenanteil des Haass'schen Grundstücks an der Ecke Kleingartacher Straße/Weinsteige liegen außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben erhalten bzw. werden vom Bebauungsplan Kleingartacher Straße West erfasst.

Der Garten Haass ist überwiegend mit Obstbäumen bestanden, während sich im mittleren Bereich ein eingezäuntes bzw. mit Thuja eingefasstes, mit Laubbäumen und Sträuchern dicht bewachsenes und mit einem Goldfischteich ausgestattetes Areal befindet, das auch als Freilaufgehege für Hühner genutzt wird.

Südlich - wiederum innerhalb des Geltungsbereichs - grenzt ein mit einer Thujahecke eingefasstes Rasengrundstück mit kleinem Grabeland und Kaninchenstall an.

Auf dem benachbarten Grundstück, Weinsteige 9, befinden sich ein Wohnhaus und eine Garage mit einem langgestreckten Vorgarten, der mit z.T. großen Obstbäumen (Walnuss, Kirsche, mehrere Apfelbäume) bestanden ist, an denen Nistkästen aufgehängt wurden. Bei den seitlichen Grundstückseinfassungen handelt es sich um dichte, ausgeprägte Hecken aus Haselnuss, Feldahorn, Holunder, Pflaumen und anderen z.T. ausladenden Sträuchern, zur Weinsteige hin wurden Fichten angepflanzt. Der gehölzreiche Hintergarten weist Haselnuss, Walnuss, Kirsche u.a. Laubbäume auf.

Westlich angrenzend beginnen die Obstwiesen, die bis zu den Sportanlagen reichen und die sich etwa zu gleichen Teilen aus Apfel- und Pflaumen-, geringfügig auch Birnbäumen zusammensetzen. Diese zum überwiegenden Teil wenig gepflegten, verkrüppelten und/oder mit Efeu überwachsenen Bäume in lückigem Bestand deuten darauf hin, dass von einem hohen Abgang in den vergangenen Jahren auszugehen ist. Außerhalb des Geltungsbereichs, weiter westlich, befinden sich inmitten der Obstwiesen die Betriebsgebäude einer Kelterei.

Mehrere an die Bebauung der südlichen Straßenseite der Maulbronner Straße rückwärtig angrenzende Bauerngärten, in die durch das Vorhaben teilweise eingegriffen wird, sind wenig genutzt bzw. gepflegt oder aufgelassen und weisen z.T. starke Tendenzen der Sukzession auf.

Neben kleinen Beeten, Beerensträuchern und Grabeland-Kulturen sind Walnuss und Kirsche sowie Apfel und Pflaume hier überwiegende Baumarten. Zu den Rändern hin sind die Grundstücke mit Brombeeren, Pflaumengebüsch und anderen Sukzessionsgehölzen überwuchert. Die Schuppen, Glashäuser und überwachsenen Gartenhäuschen weisen z.T. Zeichen des Zerfalls auf.

Im rückwärtigen Grundstück Maulbronner Str. 14, auf einem Areal mit Fichteneinfassung, befinden sich eine Wagenhalle für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge sowie Kleintierställe. Das Grundstück Haus-Nr. 20 weist eine Papageien-Voliere und einen Obstgarten mit freilaufenden Hühnern auf.

3 Artenpotenzial, faunistische Bewertung und mögliche Beeinträchtigungen

Die Ortsbesichtigung des Plangebiets in Güglingen zur Erfassung und Bewertung der naturräumlichen Ausstattung des Gebiets und seiner Biotop- und Habitatqualitäten sowie eine Einschätzung der potentiellen Bedeutung als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tierarten erfolgte am 24.9. und 19.11.2009. Tierarten wurden zu dieser Jahreszeit nur noch zufällig bzw. vereinzelt erfasst, es konnten jedoch Anlieger oder Anwohner befragt werden.

Nach Auskunft des Firmenbesitzes von Erdbau Haass gab es keine Befunde im Bereich der Betriebsgebäude, etwa Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten. Auch der Betreiber der Kellerei und ein Ansprechpartner beim NABU Güglingen konnten keine Angaben machen.

Der Besitzer des Grundstücks Maulbronner Str. 20 teilte das Brutvorkommen eines Turmfalken und die Beobachtung von Fledermäusen mit. In einem gegenüber liegenden Gebäude, Maulbronner Str. 9, kommen vermutlich Schleiereule und Turmfalke vor. Die Auskünfte von Gartenbesitzern an der Maulbronner Straße lassen darauf schließen, dass es sich bei den Gärten z.T. um artenreiche Areale handelt.

Während der Ortstermine wurden neben zahlreichen verbreiteten oder häufigen bzw. unspezifischen Vogelarten, für die kein Vorkommensstatus angegeben werden kann, zwei nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Vogelarten registriert: Grünspecht mehrfach in den angrenzenden Obstwiesen sowie Sperber mitten im Geltungsgebiet bei der Nahrungsjagd auf Singvogelarten. Für beide Vogelarten ist ein Brutvorkommen innerhalb der Grenzen des Plangebiets oder im nahen Umfeld möglich.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Vogelarten in den Obstwiesen - etwa Halsbandschnäpper, Wendehals oder andere Spechtarten - ist wegen der relativ geringen Größe und Lage am Rande des Innenbereichs eher unwahrscheinlich. Die Obstbäume bieten nur vereinzelte oder wenig geeignete potenzielle Niststätten für höhlenbrütende Vogelarten bzw. Quartiere für Fledermäuse oder andere Kleinsäuger. Deshalb ist auch ein Brutvorkommen wertanzeigender Vogelarten wie Gartenrotschwanz und Grauschnäpper innerhalb des Planungsgebiets kaum anzunehmen, in den höhlenreichen Obstwiesen der Umgebung werden diese Arten sowie Fledermäuse - alle Arten nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und in Anlage 4 nach der FFH-Richtlinie sowie in der Roten Liste verzeichnet - jedoch vorkommen.

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Gartenhäuschen und Schuppen bieten für Fledermäuse keine geeigneten bzw. forstfreien Quartiermöglichkeiten, während im alten bäuerlichen Gebäudebestand der südlich angrenzenden Dorfstrukturen ein Vorkommen (etwa der im Siedlungsgebiet allgemein häufigen Zwergfledermaus) oder der streng geschützten Schleiereule (s.o.) sowie anderer gebäudebrütender Vogelarten möglich ist.

In dem dominierenden Unterwuchs und Strauchbestand sind zahlreiche besonders geschützte gebüschbrütende Vogelarten und andere entsprechende Habitate besiedelnde Tierarten anzunehmen.

Das aufgrund des hohen Bestands an Haselnuss-Sträuchern und der Vielzahl aufgenagter Haselnuss-Schalen zunächst erwogene Vorkommen der streng geschützten Haselmaus ist wegen ungenügender Biotopstrukturen auszuschließen.

Auch ein Vorkommen der Zauneidechse ist unwahrscheinlich, denn die vorhandenen Habitatfragmente - kleine Trockenmauern, besonnte Randstrukturen und andere potenzielle Habitate an den Grundstücksrändern - sind für diese streng geschützte und in der Vorwarnliste aufgeführte Reptilienart nicht ausreichend. Außer der wahrscheinlich vorkommenden Blindscheiche (besonders geschützt) sind andere Reptilienarten - wie die streng geschützte Schlingnatter - auszuschließen. Ebenso werden wegen des Fehlens geeigneter Laichgewässer keine Amphibienarten vorkommen.

Wegen des Alt- und Totholzes, besonders am vorhandenen Obstbaumbestand auf den Wiesen und in den Gärten, kann ein Vorkommen besonders geschützter altholzbewohnender Käferarten nicht ausgeschlossen werden. Ferner könnten wertanzeigende besonders geschützte Schmetterlings- und Wildbienenarten vorkommen.

Aufgrund des verwilderten, z.T. aufgelassenen und strukturreichen Zustands der Obstwiesen und Gärten ist allgemein von einer mittleren Bedeutung auszugehen. Besonders in den von den Eingriffen betroffenen Obstwiesen und Gärten im westlichen und südwestlichen Teil des Planungsgebiets kann auf ein vergleichsweise hohes Potenzial für geschützte und sogar streng geschützte Tierarten geschlossen werden.

4 Verbotstatbestände §42 Abs. 1 BNatSchG, Resümee und Maßnahmen

Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG (Ziff. 1 „Tötungsverbot“ und Ziff. 3 „Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) sind Eingriffe in Lebensräume während des Sommerhalbjahres und Zerstörungen mehrjährig genutzter Nist- und Ruhestätten von Tieren verboten.

Darüber hinaus verbietet der § 42 Abs. 1 BNatSchG, Ziff. 2, erhebliche Störungen, d.h. Populationen betroffener Tierarten dürfen durch Eingriffe von Vorhaben in ihren lokalen Beständen nicht tangiert werden bzw. Eingriffe sind durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Zunächst geht es bei dem Artenschutzrecht darum, durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen der Lebensräume und Niststätten bzw. Quartiere durch die vorhabens- und baubedingten Eingriffe auszuschließen oder möglichst gering zu halten, d.h. die Tierarten müssen weiterhin Plätze für Ihre Brut und ihren Schutz finden und diese dürfen nicht zerstört oder gestört werden.

Verbotstatbestände bei Ziff. 1 und 3 können normalerweise durch Bauzeitbeschränkungen (Eingriffe dürfen nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeiträume der entsprechenden Tierarten in einem Zeitraum außerhalb der Vegetationszeit zwischen 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen) und Maßnahmen, die die ökologische Funktionalität weiterhin gewährleisten (Anbringen von Nist- oder Fledermauskästen) umgangen werden.

Bei dem entscheidenden Kriterium einer erheblichen Störung von Tierarten (Ziff. 2) ist zu prüfen, ob durch die Störung der (günstige) Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert wird.

Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs bei Vorkommen entsprechender Tierarten reichen normalerweise nicht aus, um die erforderlichen Lebensraumstrukturen erhalten bzw. wieder herstellen zu können und um den geforderten Erhaltungszustand zu gewährleisten, oder diese würden die Ziele des Bebauungsplans sprengen. Meist ist es nur durch externe und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) möglich, den erforderlichen günstigen Erhaltungszustand der vorkommenden Tierarten zu gewährleisten und Eingriffe zu kompensieren, etwa durch die Anlage von Streuobstwiesen für Höhlenbrüter und Altholzkäfer.

5 Spezielle Prüfung der Verbotstatbestände, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Wie in Kap. 4 erläutert, sind Eingriffe in die Gehölz- und Biotopstrukturen nur außerhalb der Vegetations- und der Reproduktionszeit relevanter Tierarten durchzuführen, müssen also bis Ende Februar abgeschlossen werden, um Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG Ziff. 1 zu umgehen.

Turmfalke, Vorwarnliste, nach BNatSchG streng geschützt, brütet (nach Sekundärinformation) außerhalb des Geltungsbereichs, nutzt das Plangebiet wahrscheinlich als Nahrungs- und Jagdgebiet. Günstiger Erhaltungszustand wird durch Überbauung eines Teils des Jagdgebiets dieser Art nicht beeinträchtigt, deshalb sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

Sperber, nach BNatSchG streng geschützt, nutzt den Geltungsbereich als Nahrungs- und Jagdgebiet; Niststätte außerhalb bzw. weiter entfernt anzunehmen. Keine Betroffenheit nach § BNatSchG, keine CEF-Maßnahmen notwendig.

Schleiereule, nach BNatSchG streng geschützt, brütet (nach Sekundärinformation) in einer Scheune (landwirtschaftliches Anwesen) an der Maulbronner Straße im südlich angrenzenden Siedlungsteil und nutzt den Geltungsbereich als Nahrungsgebiet. Um das Jagdrevier dieser Art nicht zu beeinträchtigen, sollte bei der Anlage des neuen Wohngebiets auf eine Anpflanzung einheimischer standortgerechter Gehölze sowie vor allem auf eine extensive Nutzung bzw. naturnahe Pflege des Areals geachtet werden.

Grünspecht, nach BNatSchG streng geschützt, brütet vermutlich in den umliegenden Obstwiesen und nutzt den Geltungsbereich als Nahrungsgebiet. Der Flächenverlust von Obstbaumstrukturen und die Beeinträchtigung dieser auf ausgedehnte bzw. struktur- und baumreiche Reviere angewiesenen Spechtart ist durch Nachpflanzungen in den nordwestlich angrenzenden Streuobstwiesen auszugleichen (Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes).

Höhlenbrütende Vogelarten, Vorwarnliste: Feldsperling, Haussperling, Star; ohne Einstufung nach Roter Liste Baden-Württemberg: Blaumeise, Buntspecht, Hausrotschwanz, Kohlmeise (alle Arten im Herbst 2009 festgestellt, ohne Statusangabe, aber als Brutvögel zu vermuten, weitere Brutvogelarten anzunehmen), nach BNatSchG besonders geschützt.

Durch die Rodung von Bäumen und den Abriss von Gartenhäusern, Schuppen u.a. ist von einem geringfügig anzusetzenden Verlust an mehrjährig nutzbaren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen (§ 42 Abs. 1 BNatSchG, Ziff. 3), der durch das Anbringen von mindestens zehn Nistkästen in den verbleibenden nordwestlichen Obstwiesen auszugleichen ist.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes bei den höhlenbrütenden Arten der Vorwarnliste ist die Nachpflanzung von Obstbäumen vorzunehmen.

Gebüsch- und freibrütende Vogelarten: Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Grünfink, Rabenkrähe, Ringeltaube, Stieglitz, Zaunkönig (Arten im Herbst 2009 festgestellt, ohne Statusangabe, aber als Brutvögel zu vermuten; als weitere Brutvogelarten u.a. Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp und - als Arten der Vorwarnliste - Türkentaube und Wacholderdrossel anzunehmen), nach BNatSchG besonders geschützt.

Da freibrütende Vogelarten sich in jeder Brutsaison ihr Nest neu bauen, tritt der Verbotstatbestand trotz der Zerstörung von Brutplätzen (§ 42 Abs. 1 BNatSchG, Ziff. 3) nicht ein und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, wenn die baubedingten Eingriffe zu einem naturverträglichen Zeitpunkt erfolgen. Als CEF-Maßnahmen sind Gehölz- oder Hecken- bzw. Obstbaumpflanzungen in der Umgebung vor Baubeginn durchzuführen.

Fledermäuse, alle Arten in der Roten Liste Baden Württemberg verzeichnet, nach BNatSchG streng geschützt und nach FFH-Richtlinie geschützt (Anlage IV), nutzen (nach Auskunft Ansässiger) das Plangebiet während des Sommerhalbjahres als Jagdgebiet, während potenzielle Quartiere nicht gefunden wurden. Dennoch sollte ein (geringfügig möglicher) Verlust an mehrjährig nutzbaren Quartieren innerhalb des Eingriffsgebiets durch das Ausbringen von 5 Fledermausbrettern bzw. Ersatzquartieren in den verbleibenden nordwestlichen Obstwiesen ausgeglichen werden. Der Erhaltungszustand dieser Art wird durch Überbauung eines Teils des Jagdgebiets nicht beeinträchtigt.

Altholzbewohnende Käferarten, nach BNatSchG besonders geschützt, könnten an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten - tot- und altholzreiche Wirtsbäume innerhalb des Geltungsgebiets - betroffen sein (§ 42 Abs. 1 BNatSchG, Ziff. 3). Gerodete Baumstämme sind in sonnenexponierter Lage - in den unproblematischen Randbereichen des Baugebiets oder in den angrenzenden Obstwiesen - zu deponieren. Entsprechende Nachpflanzungen an Obstbäumen sind vorzunehmen.

6 Fotos wertgebender Strukturen im Gebiet „Hintere Wiesen“ in Güglingen (folgende Seiten)





