

Textteil
zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet
„Hinter den Gärten – 1. Änderung“
Gemeinde Altheim (Alb)
Verfahren nach §13a BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung und gemäß:
§ 9 Abs. 1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**, Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018, wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.0 Bauliche Nutzung

1.10 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO)

1.11 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-21 BauNVO)

Baugebiet und Bauflächen			Z	GRZ	GFZ
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO	II	0,7	1,0
MI1	Mischgebiet	§ 6 BauNVO	II	0,5	0,8
MI2	Mischgebiet	§ 6 BauNVO	II	0,6	1,0
SO	„Sonstiges Sondergebiet – SO Senioren Pflegezentrum“	§ 11 BauNVO	II	0,7	-

Im „Sonstigen Sondergebiet – SO Senioren Pflegezentrum“ sind zugelassen:

1. Pflegeheim, Altenheime
2. Wohnanlagen für betreutes und altengerechtes Wohnen
3. Wohnanlagen für barrierefreie Wohnungen
4. Anlagen, die zum Betrieb dieser Einrichtungen erforderlich sind

Im Mischgebiet sind Wohngebäude bis zu 2 Wohneinheiten und nur in Verbindung mit einem gewerblichen Betrieb zulässig. Dies gilt nicht für die, bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes, vorhandenen Wohngebäude.

1.20 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 wird festgelegt, dass Lagerplätze für Schrott und Autowracks nicht zulässig sind.

1.21 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO **im Gewerbegebiet** allgemein zugelassen

1.22 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen sind jedoch ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und Flächen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nicht berührt sind. ~~Dies gilt nicht für die Schutzstreifen entlang der K-7309.~~

1.30 Bauweise: § 22 BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan.

Im **GE** Gebiet, **MI2** und **SO** „Sonstiges Sondergebiet – SO Senioren Pflegezentrum“ - abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO - sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erstellen und die Länge der Gebäude wird nicht begrenzt.

Im **MI1** – offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

1.40 Die Sichtfelder an den Einmündungen in die K 7309 sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

~~**1.50 Werbeanlagen** dürfen im Bereich der K 7309 in einem Abstand von 15,00m nicht angebracht werden.~~

1.60 Stützbauwerke: Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

II. **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

2.00 Gebäudehöhen (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

Gebäudehöhe:	MI1	max. 8,00 m
	MI2	max. 8,00 m
	GE	max. 8,00 m
	SO „Sonstiges Sondergebiet – SO Senioren Pflegezentrum“	keine Festsetzung

2.10 Dachform: Satteldach, **Pultdach:** Dachneigung 12° - 35°, **oder Flachdach**

2.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

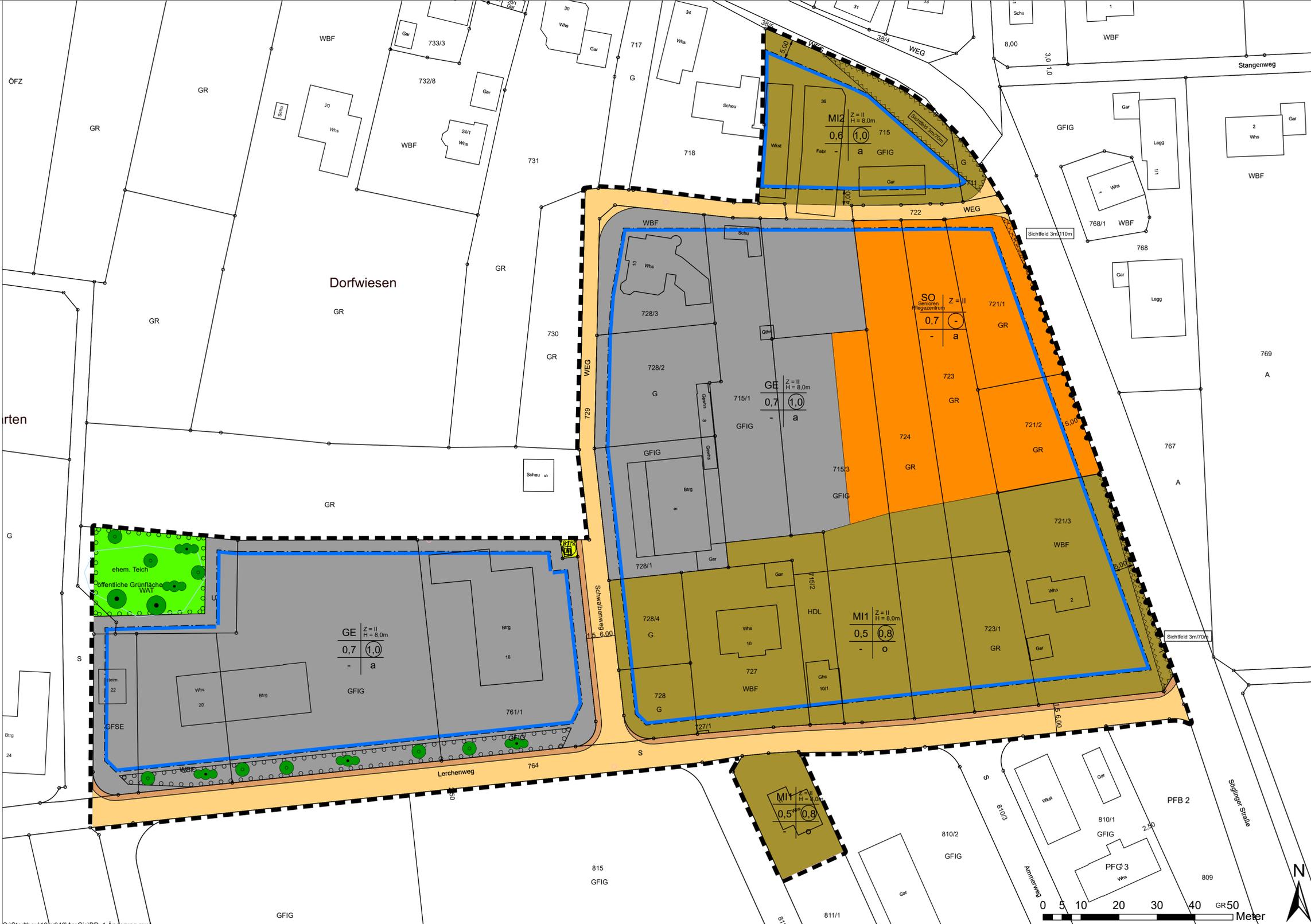
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten zu bepflanzen.

Mit der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der durch Pflanzgebot festgelegten Flächen sind die, nach Nachbarrechtsgesetz Baden- Württemberg, festgesetzten Abstände zum Nachbargrundstück nicht einzuhalten. Die Bepflanzung ist vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks zu dulden.

Der Pflanzstreifen entlang dem Lerchenweg darf nur für die notwendigen Ein- und Ausfahrten des jeweiligen Grundstücks unterbrochen werden.

2.30 Einfriedigungen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig und mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

2.40 Material und Farbgebung der Gebäude sind auf das Ortsbild abzustimmen.



PLANZEICHEN nach PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1) des Baugesetzbuches - BauGB -, § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- SO
Senioren
Pflegezentrum
- MI
Mischgebiet
- GE
Gewerbegebiet

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

Füllschema der Nutzungsschablone:
(beispielhaft, siehe Einschrieb in die Planzeichnung)

M1 / M2 / GE / SO	Z = II H = 8,0m	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe
0,5 / 0,6 / 0,7 / 0,7	1,0 / 0,8 / -	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	o / a		Bauweise

- II Zahl der Vollgeschosse
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,0 Geschossflächenzahl (z.B.)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Gehwegfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Umformerstation

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalten von Bäumen
- Erhalten von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestehende Grenzen
- 1278/11 Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
- 15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

INGENIEURBÜRO JUNGINGER + PARTNER GmbH
Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung GIS-Systeme
Talhofstrasse 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Altheim(Alb)
Gemarkung Altheim, Flur 0

**Entwurf
Zeichnerischer Teil
zum Bebauungsplan
"Hinter den Gärten - 1. Änderung"
mit örtlichen Bauvorschriften
Maßstab 1 : 500**
Verfahren nach §13a BauGB

Vorentwurf gefertigt:
Heidenheim, den 05.07.2019

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und zum Bebauungsplan
ausgearbeitet:

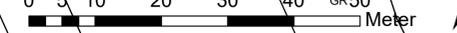
Heidenheim, den 24.07.2019 / xx.xx.xxxx
Ingenieurbüro Junginger+Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail info@jung-part.de

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Landesbauverordnung (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

Vorstehender Lageplan ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen wurden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Altheim/Alb, den _____
(Koplich) _____
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk: Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.
Altheim/Alb, den _____
(Koplich) _____
Bürgermeister



Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Altheim (Alb)
Gemarkung Altheim, Flur 0

Entwurf

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

„Hinter den Gärten – 1. Änderung“

Begründung
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 24.07.2019 / xx.xx.xxxx

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail info@jung-part.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	1
A1.	Anlass, Erfordernis und Gegenstand der Planänderung	1
	A1.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan	1
	A1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung	1
	A1.3 Lage und übergeordnete Planvorgaben	1
	A1.4 Verfahren	2
A2.	Geplante Änderungen	2
A3.	Belange der Umwelt	3
	A3.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes	3
	A3.2 Natura 2000 nicht betroffen	3
	A3.3 Störfallbetriebe	3
	A3.4 Hochwasserschutz, Gewässer und Grundwasserschutz	3
	A3.5 Bodenschutz und Fläche	3
	A3.6 Sonstige Umweltbelange in der Abwägung	4
	A3.7 Ökologischer Ausgleich	4
	A3.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung	4
	A3.9 Fazit	4
B.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	5
B1.	Rechtliche Grundlagen, Ansätze der saP	5
B2.	Artenschutzrechtliche Beurteilung	6
	B2.1 Datengrundlagen	6
	B2.2 Beschreibung	6
	B2.3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie	6
	B2.4 Tierarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie	7
B3.	Resümee, Ausblick	8

A Begründung

A1. Anlass, Erfordernis und Gegenstand der Planänderung

A1.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der Gemeinde Altheim (Alb) „Hinter den Gärten“, rechtskräftig seit 14.01.1993, stellt im Gebiet Gewerbegebiete (Norden und Westen) und ein Mischgebiet im Südosten dar. Der östliche Bereich, der im Zuge dieser Planung geändert werden soll ist im Norden, Süden und Westen bebaut oder wird als Lagerfläche genutzt, ein größeres Areal im Nordosten ist derzeit noch unbebaut.

A1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Im Geltungsbereich soll der Bau eines Senioren-Pflegezentrums ermöglicht werden. Das Vorhaben ist auf derzeitiger Plangrundlage nicht möglich, weshalb der gültige Bebauungsplan geändert werden soll. Dazu wird ein Bereich des GE in ein „Sonstiges Sondergebiet – SO Senioren Pflegeheim“ umgewidmet. Der geplante Baukörper für das Senioren-Pflegezentrum fügt sich städtebaulich ebenso gut in die Planung ein, als die bisher durch den gültigen Bebauungsplan zulässigen Gebäude. Zusätzlich werden die Gewerbeflächen nördlich und südlich des zukünftigen Sondergebiets in ein Mischgebiet umgewidmet. Die Grundflächenzahl des künftigen Mischgebiets im Norden wird dadurch von 0,7 auf 0,6 herabgestuft, die des bereits bestehenden Mischgebiets im Süden von 0,4 auf 0,5 angehoben.

A1.3 Lage und übergeordnete Planvorgaben



Lage des Änderungsbereichs: rot umrandet
Kartendaten: BürgerGIS des VV Langenau, Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet befindet sich zwischen den südlichen Gewerbeflächen der Gemeinde Altheim (Alb) und dem Altort mit seinen Dorfgebieten. Diese sind sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan Donau-Iller dargestellt.

Es werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Damit bleibt der Plansatz des LEP 5.3.2 (Z) (Schonung land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden) des Landesentwicklungsplans (LEP) unberührt.

Da der Bauleitplan einer innerörtlichen Entwicklung dient, gilt dies auch für das „Anbindungsgebot“ gem. P.S. 3.1.9 LEP.

A1.4 Verfahren

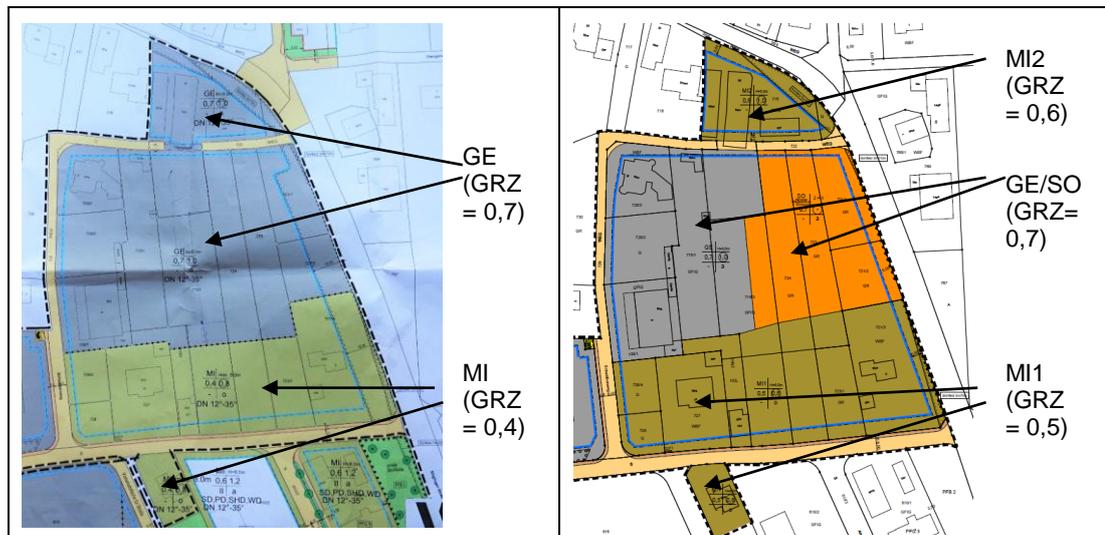
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 31.100 m². Bei einer GRZ von 0,5 im MI1, 0,6 im MI2 sowie 0,7 im SO und GE bleibt die überbaubare Grundfläche mit ca. 17.000 m² unter der Schwelle von 20.000 m² (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl außerdem im Bereich des MI2 herabgesetzt (vorher im GE, GRZ = 0,7, künftig MI mit 0,6) im Bereich des MI1 angehoben (vorher 0,4, künftig 0,5)

Da auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird und die sonstigen Belange der Umwelt nicht in erheblichem Maß berührt werden, sind damit die Voraussetzungen für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

A2. Geplante Änderungen

Der Bebauungsplan wird an bestehende Nutzungsabsichten angepasst. Dabei ist der Bau eines Senioren-Pflegeheims im Bereich der Flurstücke: 721/1, 721/2, 723, 724 und teilweise 715/3 geplant. Die geplante Änderung wird aus nachfolgenden Abbildungen deutlich (Links: Rechtskräftiger Bebauungsplan, Rechts: 1. Änderung; jeweils östlicher Geltungsbereich):



Ursprünglich sah die Planung Gewerbegebiete (GRZ=0,7, GFZ=1,0) im Norden und Mischgebiete (GRZ=0,5, GFZ=0,8) im Süden vor. Außerdem waren entlang der Söglinger Straße ausgiebige Flächen eingezeichnet (15 m) die von einer Bebauung freizuhalten waren. Solche Anbauverbotszonen sind für Kreisstraßen vorgegeben. Die Straße wird jedoch zu einer Gemeindestraße herabgestuft, daher sind dort lediglich noch Sichtfelder an Einmündungen notwendig. Die Baugrenze wurde daher im Vergleich zur vorherigen Planung näher bis zur Straße (Abstand: 5m) ausgeweitet.

Des Weiteren wurde der Weg im Norden des Geltungsbereichs als solcher dargestellt, so dass eine Fläche mit Leitungsrecht nicht mehr notwendig ist. Nördlich dieser zukünftigen Wegfläche wurde die Baugrenze (Abstand zum Weg = 4m) verschoben.

A3. Belange der Umwelt

A3.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der effizienten Ausnutzung der Flächen im Innenbereich durch Nachverdichtung und schont somit Flächen im Außenbereich.

Die überbaubare Fläche des gesamten Geltungsbereichs beträgt ca. 17.000 m². Bei einer GRZ von 0,5 im MI1, 0,6 im MI2 sowie 0,7 im SO und GE bleibt die überbaubare Grundfläche mit ca. 17.000 m² unter der Schwelle von 20.000 m² (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird ebenfalls nicht begründet.

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutzrichtlinie und BNatSchG ist nicht erkennbar.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

A3.2 Natura 2000 nicht betroffen

Die Änderung lässt nicht befürchten, dass Erhaltungsziele oder die Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung („FFH-Gebiete“) bzw. der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Es befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete in der Nähe.

A3.3 Störfallbetriebe

Durch die Bebauungsplanänderung werden weder „Störfallbetriebe“ ermöglicht, noch wird die Bebauung in die Nähe solcher Betriebe gerückt. Eine Gefahr schwerer Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG besteht demnach nicht.

A3.4 Hochwasserschutz, Gewässer und Grundwasserschutz

Lage im Wasserschutzgebiet: WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart, Nr. 425.001. Durch die Planänderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen im Vergleich zur gültigen Planung. Geltungsbereich liegt nicht einem hochwassergefährdeten Bereich.

A3.5 Bodenschutz und Fläche

Die Auswirkungen auf den Boden ändern sich aufgrund der Änderung der Festsetzungen nicht. Im „Sonstigen Sondergebiet-SO Senioren Pflegezentrum“ wurde die GRZ von 0,7 (im ehemaligen GE) beibehalten. Im nördlichen Mischgebiet (MI2) wurde die GRZ um 0,1 herabgestuft, im südlichen MI1 um 0,1 angehoben.

A3.6 Sonstige Umweltbelange in der Abwägung

Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen sind gering. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Durch die Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbund sowie Generalwildwegeplan verbunden. Auf dem Flurstück 724 befindet sich eine Streuobstwiese. Die Möglichkeit die dortigen Strukturen zu entfernen, besteht jedoch auch schon auf jetziger Plangrundlage.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Es ist keine erhebliche Änderung der Emissionen zu befürchten. Bezüglich des Umgangs mit Abwässern wird die bestehende Situation durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht behindert.

Kulturgüter und Sachgüter sind ebenfalls nicht beeinträchtigt. Prägende Denkmale sind nicht betroffen.

Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht festgestellt.

A3.7 Ökologischer Ausgleich

Außerdem gelten bei Einhaltung der 20.000 m² - Grenze Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4). Auch vor dem Hintergrund, dass die Planänderung keine schwerwiegenden Eingriffe ermöglicht, als die die bereits möglich sind.

A3.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Durch die Änderung der Festsetzungen ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine neuen Gesichtspunkte.

Insofern ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nicht begründbar.

A3.9 Fazit

In der Schlussfolgerung ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sprechen.

B. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

B1. Rechtliche Grundlagen, Ansätze der saP

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

„Das Tötungsverbot, das Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten sind dabei im Zusammenhang mit den typischen Wirkfaktoren von Eingriffsplanungen zu interpretieren. Dies umfasst u.a. Fragen zur Definition, Ermittlung und Abgrenzung von „lokalen Populationen“ und „Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten“ ebenso wie zur Prognose einer „signifikant erhöhten Mortalität“, einer „erheblichen Störung“ oder einer verbotsgegenständlichen „Beschädigung“ geschützter Stätten.

Eine zentrale Regelung für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bei Eingriffen stellt zudem § 44 Abs. 5 BNatSchG dar, wonach für zulässige Eingriffe das prüfgegenständliche Artenspektrum auf die Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten eingeschränkt wird. Zudem liegt danach ein Verstoß gegen das o.g. artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch zur rechtskonformen Anwendung dieser Regelung sind verschiedene funktionale, räumliche und zeitliche Anforderungen zu berücksichtigen, nicht zuletzt, um die geforderte hohe Prognosesicherheit in den Prüfungen gewährleisten zu können.“¹

¹ http://www.bfn.de/0306_eingriffe-artenschutz.html (26.01.2015)

B2. Artenschutzrechtliche Beurteilung

B2.1 Datengrundlagen

Als Datengrundlage dient die Begehung und Kartierung am 05.07.2019.

Die Grundlage für die Bewertung und Einschätzung im Hinblick auf die womöglich betroffene und nicht betroffene Fauna beruht auf der vorgenommenen Begehung und der Ableitung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen sowie deren Nutzung durch potentiell vorkommende bzw. auszuschließende Arten.

Die nachfolgende Beschreibung berücksichtigt, dass im Gebiet bereits ein Baurecht besteht. Dieses Baurecht wird lediglich durch die Art der baulichen Nutzung geändert (SO/MI statt GE). In Bezug auf die Lebensraumpotenziale werden dennoch die Änderungsbereiche beschrieben.

Zusätzlich wurden die verfügbaren Daten des LUBW-Servers ausgewertet.

B2.2 Beschreibung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll den Bau eines Pflegeheims ermöglichen. Deshalb wird ein bislang unbebautes Areal von bislang Gewerbegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet (SO Senioren-Pflegezentrum) umgewidmet. Die nördlich und südlich angrenzenden Gewerbegebiete werden in ein Mischgebiet umgewandelt. Insgesamt wird sich die Bebauungsdichte dadurch kaum verändern. Allerdings ist zu erwarten, dass in den Mischgebieten und vor allem auch im Sondergebiet eher Gärten mit siedlungsnahen Lebensräumen angelegt werden, als in den bislang ausgewiesenen Gewerbeflächen. Gänzlich neue Siedlungsflächen werden nicht beansprucht.

Der Geltungsbereich ist bereits zu einem großen Teil mit einer Bebauung aufgefüllt. Diese Bebauung wird durch die Bebauungsplanänderung trotz Umwidmung nicht in Frage gestellt.

Die wesentliche Änderung wird im Bereich des neu festgesetzten Sondergebiets stattfinden. Dieser Bereich stellt sich derzeit noch als regelmäßig gemähte und nährstoffreiche Fettwiese dar. Magerkeitszeiger wurden hier nicht festgestellt.

Auf der Wiese befinden sich vier Obstbäume mit einem Stammdurchmesser bis zu ca. 35 cm und vereinzelt kleine Strauchanflüge. Die Bäume befinden sich in einem überwiegend guten Pflegezustand. Nur der nördlichste der Bäume zeigt sich relativ schütter.

In keinem der Bäume wurden Vogelnester festgestellt. Einer der Bäume weist eine Höhlung auf. Die Höhle ist nach oben offen, so dass sie nicht als Niststätte für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse geeignet ist. Die Begutachtung der Höhle ergab wie erwartet keine Spuren von nistenden Tieren. Nistmaterial, Federn oder Kotreste wurden nicht gefunden.

Gebäude stehen nicht auf dem Baugrundstück.

B2.3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie

Im Untersuchungsraum wurde keine Pflanzenart des Anhang IV der FFH – Richtlinie nachgewiesen. Aufgrund der Nutzung als Fettwiese ist ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich. Damit werden hier keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erfüllt.

B2.4 Tierarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie

Es gibt nach Aktenlage keine Nachweise von Tierarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie. Es gibt keine detaillierten, speziell auf das Bebauungsplangebiet bezogenen tierarten- und tiergruppenspezifischen Untersuchungen. Potenziell können jedoch folgende Tierarten im weiteren Untersuchungsraum vorkommen:

B2.4.1 Fledermausarten

Nachweise für Fledermausarten liegen nicht vor. Sommer- oder Winterquartiere im Geltungsbereich sind auszuschließen. Das Gebiet ist Teil eines größeren Gebiets, das außerhalb des Geltungsbereichs ein deutlich höheres Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse aufweist. Dort sind vor allem die bestehenden Streuobstwiesen, Gebäude und sonstigen Gehölze im Bereich der Altheimer Ortslage in Betracht zu ziehen.

Durch die geplante Bebauung ändert sich an diesen vorhandenen Strukturen in der Ortslage bzw. der freien Landschaft jedoch nichts Erhebliches. Deshalb wird sich durch die geplante Bebauung der Erhaltungszustand der Fledermausarten voraussichtlich nicht verschlechtern.

Fledermäuse sind dämmerungs- und nachtaktiv. Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass durch die Baumaßnahme einzelne Individuen getötet werden. Damit sind keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erkennbar.

B2.4.2 Sonstige Säugetiere

Auch für die Säugetiere gilt, dass die Betroffenheit vieler Arten allein aufgrund des Verbreitungsgebiets oder der Tatsache, dass manche Arten in Deutschland als ausgestorben gelten, auszuschließen ist.

Lebensräume für die verbleibenden Arten wurden nicht vorgefunden. Somit kann hier keine Beeinträchtigung erkannt werden.

B2.4.3 Kriechtiere

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen im Änderungsgebiet ist ein Vorkommen von saP-relevanten Reptilien auszuschließen.

Insbesondere für die Zauneidechse fehlen Strukturen, wie lose Häckselhäufen oder Sandhäufen, in denen sie die Eiablage vornehmen könnte. Versteckmöglichkeiten oder Sonnenplätze wurden im Gebiet der Neubebauung ebenfalls nicht vorgefunden. Zudem werden die verbleibenden Freiflächen häufig gemäht.

Damit kann ein Vorkommen von Reptilien mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine Kartierung ist nicht erforderlich.

B2.4.4 Libellen

Das Fehlen von Gewässern im Gebiet gewährleistet auch, dass keine Libellen vom Baugebiet betroffen sein werden. Abgesehen von den nicht betroffenen Verbreitungsgebieten der relevanten Arten bleiben ausreichend Jagdhabitats für die Libellenfauna erhalten.

B2.4.5 Schmetterlinge

Auch viele Schmetterlinge kommen im Gebiet nicht vor oder gelten als ausgestorben. Die Eiablagepflanze von Hellem und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, der Große Wiesenknopf, wurde bei den Begehungen des Gebiets nicht angetroffen. Insofern ist eine Beeinträchtigung von Schmetterlingen des Anhangs IV nicht zu erwarten.

B2.4.6 Fische, Schnecken und Muscheln

Diese Artengruppen sind wegen der fehlenden Gewässer und Feuchtlebensräume weder indirekt noch direkt betroffen.

B2.4.7 Käfer

Eine saP-relevante Käferfauna ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die relevanten Lebensräume ebenfalls nicht zu erwarten sind. Alte Laubbäume sind nicht vorhanden.

B2.4.8 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten

Eine vereinzelte Brut von Vogelarten in den Bäumen und Sträuchern des Änderungsgebiets ist für die Zukunft nicht auszuschließen, auch wenn aktuell keine Nester gefunden wurden. Aufgrund der innerörtlichen Lage kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich dabei um Arten handelt, die im Siedlungsbereich allgemein häufig anzutreffen sind. Dabei besteht ein Potenzial etwa für Vögel wie Amsel, Garten- und Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Stieglitz, Buchfink, Mönchsgrasmücke. Die Strukturen der unmittelbaren Umgebung (Streuobstwiesen, Straßenbäume, Siedlungsgebiet) bleiben jedoch erhalten. Insbesondere werden die größeren Gehölze um die Bestandsgebäude nicht entfernt, so dass dennoch davon ausgegangen werden kann, dass ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG nicht greift. Zwar sind mit der Bebauungsplanänderung keine neuen Pflanzgebote festgesetzt worden, jedoch ist zu erwarten, dass dennoch Gehölze im Rahmen der Gartengestaltung gepflanzt werden, wie dies auch im Bereich der bestehenden Bebauung zumindest teilweise geschehen ist.

Dennoch wird empfohlen, dass die Rodung von Bäumen und Strauchbeständen in den Wintermonaten erfolgt. Ausweichlebensräume sind in der näheren Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden.

B3. Resümee, Ausblick

Im Vergleich mit ähnlich gelagerten Fällen ist aufgrund der vorgefundenen Strukturen davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Von speziellen Erhebungen kann abgesehen werden.

Rodungsmaßnahmen sollten in Übereinstimmung mit § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

G:\DATEN\19xx\946\B190601.doc