

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m § 13a u. § 215a BauGB

„Sohlhöhe IV“

Begründung

zum Bebauungsplan

16.12.2024

Inhaltsverzeichnis

A1 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren	1
A1.1 Erfordernis der Planung	1
A1.2 Verfahren	2
A2 Einfügung in übergeordnete Planungen	3
A2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP).....	3
A2.2 Regionalplan Ostwürttemberg	3
A2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim.....	4
A2.4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
A3 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	5
A4 Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	6
A4.1 Lage und Topographie	6
A4.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume	6
A4.3 Eigentumsverhältnisse	6
A4.4 Vorhandener Baubestand	6
A4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen	6
A4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
A5 Erschließung und Verkehr	7
A5.1 Fließender Verkehr	7
A5.2 Ruhender Verkehr.....	7
A5.3 Fußgängerverkehr.....	7
A5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr.....	7
A5.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung	7
A5.6 Hochwasserabfluss	8
A5.7 Grundwasser	8
A5.8 Wasserversorgung	8
A5.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe.....	8
A5.10 Altlasten	8
A5.11 Sonstiges Versorgungsnetz	9
A6 Bauliche Nutzung	9
A6.1 Art der baulichen Nutzung	9
A6.2 Grund- und Geschoßflächenzahl	9
A6.3 Zahl der Vollgeschosse.....	9
A6.4 Bauweise.....	9
A6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen	10
A6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
A6.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
A6.8 Verkehrsflächen	10
A6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
A6.10 Pflanzgebot	11
A6.11 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen	11
A6.12 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen	11
A6.13 Besondere bauliche Vorkehrungen.....	11
A6.14 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)	11
A7 Örtliche Bauvorschriften	12
A7.1 Äußere Gestaltung von Dächern	12

A7.2	Einfriedigungen	12
A7.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	12
A7.4	Versorgungsleitungen	12
A7.5	Stellplätze	13
A7.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	13
A7.7	Ausgestaltung der unbebauten Flächen, Stein- und Kiesgärten	13
A7.8	Photovoltaikpflicht und Dachbegrünung	13
A8	Sonstige Nutzungen und Hinweise.....	14
A8.1	Öffentliche Einrichtungen	14
A8.2	Grünflächen.....	14
A8.3	Kriminalprävention	14
A9	Planungsstatistik	15
A10	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	16
A10.1	Umweltbericht	16
Teil B - Artenschutz.....		17
B1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung		17
B1.1	Rechtliche Grundlagen, Ansätze der saP	17
B2 Artenschutzrechtliche Beurteilung.....		18
B2.1	Datengrundlagen.....	18
B2.2	Beschreibung	18
B2.3	Abschichtung.....	18
B2.4	Beurteilung der verbleibenden Arten	24
B2.5	Maßnahmen	26
B2.6	Resümee.....	26
B2.7	Literatur	27

A1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND VERFAHREN

A1.1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Neresheim hat am 25.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sohlhöhe IV“ beschlossen. Der ca. 1,36 ha große Geltungsbereich liegt nördlich der Neresheimer Ortslage. Für die westlich und südlich angrenzenden Flächen entlang der Graf-Stauffenberg-Straße und der Straße Sohlhöhe liegen bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sohlhöhe II“, sowie „Sohlhöhe III“ vor. Der Anschluss an bestehende Wohnbauflächen ist damit vorhanden.



Übersicht: Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Geoportal BW)

Die Bereitstellung des Baugebiets dient der Deckung eines dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen. Sowohl in der Stadt Neresheim als auch in den Teilorten sind die zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Neubaugebieten ausgeschöpft.

Auch die Erschließung innerörtlicher Wohnpotenziale reicht trotz der Anstrengungen der Stadt nicht zur Deckung aus. Hierzu wurden südlich und südwestlich in den letzten Jahren zwei Bebauungspläne aufgestellt, welche die Nachverdichtung des Samariterstift-Geländes zum Zweck hatten. Die Umsetzung dieser Bebauungspläne ist im Gange.

A1.2 Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren nach § 13b wurde seinerzeit folgendermaßen begründet (Zitat der endgültigen Fassung vom 24.05.2024):

„Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB. Dies ist möglich für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt gut 4.300 m².

Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 sind jedoch die „Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen“.

An den Geltungsbereich schließt sich im Westen der Bebauungsplan „Sohlhöhe II“ an. Die Aufstellung erfolgte im Regelverfahren; der Satzungsbeschluss wurde am 01.08.2014 gefasst. Damit kann ein enger zeitlicher Zusammenhang klar verneint werden.

Der Bebauungsplan „Sohlhöhe III“ südwestlich des Gebiets wurde am 16.10.2019 beschlossen. Jedoch bleibt die überbaubare Fläche auch bei Addition der überbaubaren Flächen von Sohlhöhe III und IV mit ca. 6.800 m² deutlich unter der 10.000 m²-Grenze.

Somit stehen der Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB keine rechtlichen oder sachlichen Gründe entgegen.“

Mit Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerwG 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023) „13b BauGB ist mit Unionsrecht unvereinbar“ wird das Verfahren ab der Entwurfsplanung wiederholt und wie nachfolgend beschrieben beendet:

Der hier vorliegende Bebauungsplan wird aufgrund der Kippung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) mit der Reparaturvorschrift des § 215a BauGB unter Vorlegung eines förmlichen Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung geheilt.

Seinerzeit wurde das Aufstellungsverfahren des hier vorliegenden Bebauungsplans gem. § 13b BauGB begonnen. Die Belange der Umwelt wurden in der dafür entsprechenden Tiefe geprüft, Artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden durchgeführt und die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Folgenden wird das Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a und § 215a BauGB fortgeführt. Der Satzungsbeschluss wird gem. § 215a Abs. 1 BauGB vor Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst.

A2 EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

A2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)

Für die Planung sind folgende Ziele des LEP relevant:

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“ (PS 5.3.2 (Z) Satz 1)

„Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ (PS 3.1.9 (Z) Satz 3)

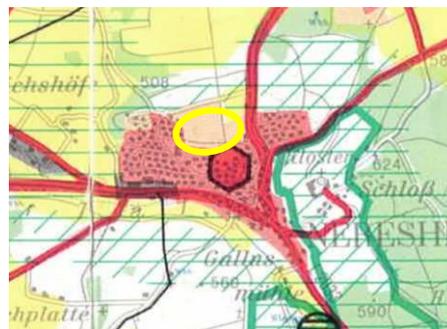
„Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.“ (PS 3.1.9 (Z) Satz 2)

Die Aufstellung des Bebauungsplans schließt sich eng an die bestehenden Siedlungsflächen an und nimmt einen Teil einer Siedlungsbucht in Anspruch.

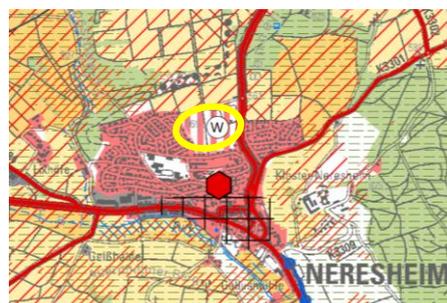
Damit widerspricht die Planung auch nicht den oben genannten Plansätzen.

A2.2 Regionalplan Ostwürttemberg

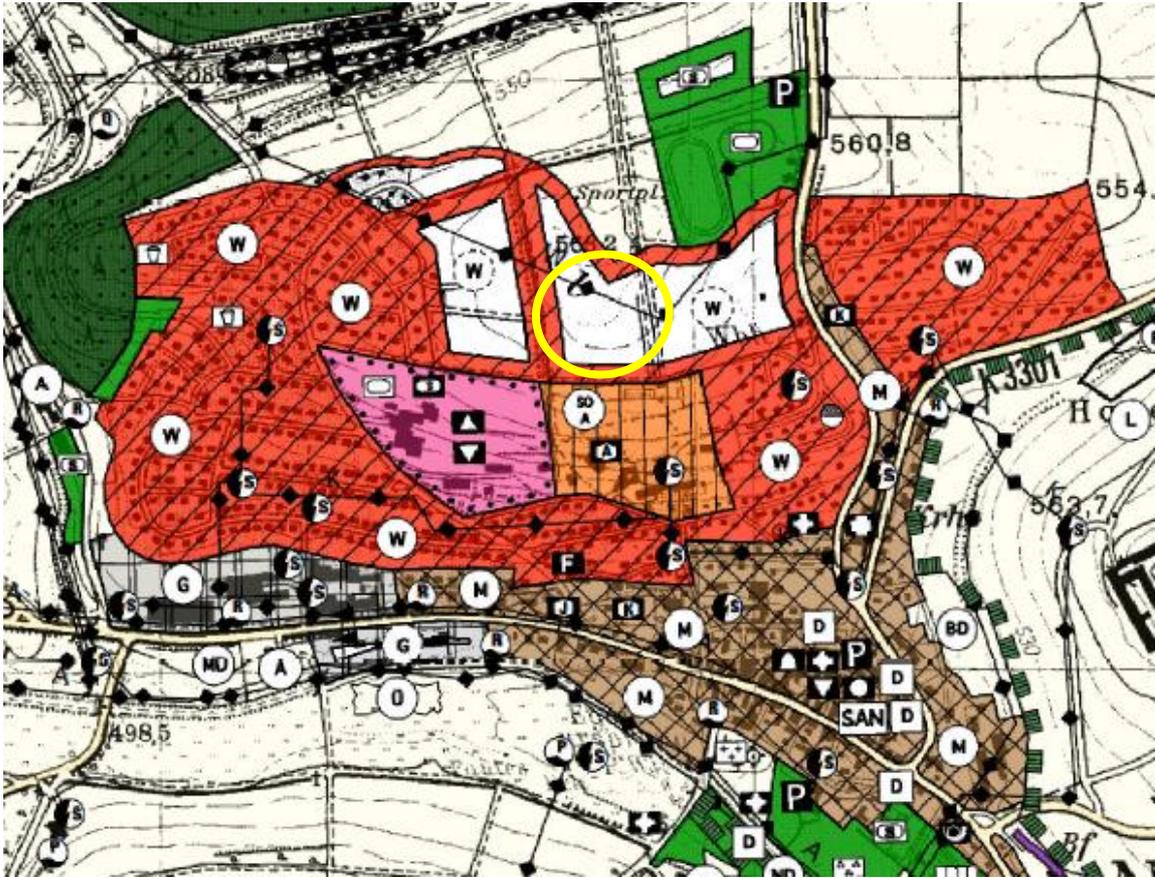
Der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, steht der Ausweisung des Bebauungsplans nicht entgegen. Der geplante Bereich ist als geplantes Siedlungsgebiet ausgewiesen, Die Darstellung entspricht in der Ausdehnung dem Flächennutzungsplan der Stadt.



Der aktuell noch in Genehmigung befindliche Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg stellt das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für den Schwerpunkt Wohnungsbau dar (PS 2.4.6 (G)). Somit steht die Planung auch dem neuen Regionalplan nicht entgegen.



A2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim (genehmigt am 08.11.2000), Geltungsbereich = Gelbe Linie

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

A2.4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wurde für die Bauflächen des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet – WA" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Mit der gesamträumlichen Betrachtung der planerisch-städtebaulichen Belange im Flächennutzungsplan und der Vermeidung der regionalplanerischen schutzbedürftigen Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz ist für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB (Gebot zum Flächensparen, Begründung für Umwandlung von Flächennutzungen) in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

In der Flurbilanz ist die Fläche als „Vorrangflur II“ dargestellt. Jedoch besteht sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan jeweils eine Darstellung als Wohnfläche. Beide Planwerke sind rechtskräftig. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Belange der Landwirtschaft bereits auf höheren Planungsebenen abgewogen wurden.

Die Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist aufgrund des festgestellten Bedarfs gegeben, auch weil die Planung den übergeordneten Vorgaben entspricht. In der Folge sind auch keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung festzustellen.

Die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige bauliche Entwicklung, Erfüllung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz, Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds) wurden ebenfalls erfüllt. Das Gebiet schließt auf zwei Seiten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Die Bebauung beansprucht keine geschützten Flächen.

A3 DIE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan ersichtlich.

Das Gebiet wird im Südosten durch das Baugebiet „Sohlhöhe III“, im Westen durch das Baugebiet „Sohlhöhe II“ und im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. An der östlichen Begrenzung in einem Abstand von ca. 4 Metern befindet sich ein Grünstreifen, welcher als Biotop ausgewiesen ist (nicht im Geltungsbereich).

A4 DER BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



Geltungsbereich (rote Linie), Luftbild (Quelle: LUBW)

A4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an bestehende Wohnbauflächen an. Östlich und nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, ca. 200 m nordöstlich befindet sich das Neresheimer Sportgelände.

Das Gelände ist im südlichen Teil des Geltungsbereichs leicht nach Südosten exponiert und liegt zwischen 567 und 564 m ü. NN.

A4.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird derzeit intensiv als Acker bewirtschaftet.

A4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neresheim.

A4.4 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des Geltungsbereichs ist kein Baubestand vorhanden.

A4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Plangebiet kann auf einfachem Wege an die Graf-Stauffenberg-Straße im Süden und an die Straße Sohlhöhe im Westen angeschlossen werden.

A4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Flurweg, an welchen eine Feldhecke anschließt.

Diese Feldhecke ist ein nach § 33 NatschG geschütztes Biotop der Offenlandbiotopkartierung: „Flurbereinigungs-Feldhecken nördlich Neresheim II“ (Biotop-Nr.: 172271364797).

Die Zuwegungen zu den Flächen nördlich und östlich des Geltungsbereichs bleiben erhalten. Damit ist die Nutzung der verbleibenden Flächen weiterhin gewährleistet. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht über das notwendige Maß hinaus in Anspruch genommen.

Westlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich bereits als Wohngebiet ausgewiesene Flächen mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Sohlhöhe II“ und „Sohlhöhe III“. Diese wurden bereits erschlossen und sind bereits weitgehend mit neuen Wohnhäusern gefüllt. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen an, ca. 200 Meter nordöstlich befindet sich das Sportgelände.

A5 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

A5.1 Fließender Verkehr

Als Haupteerschließung des Plangebiets ist die Verlängerung der Straße Sohlhöhe geplant. Zusätzlich wird das Areal an die Graf-Stauffenberg-Straße angeschlossen.

A5.2 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Dies dient dazu, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden. Außerdem sind entlang der Erschließungsstraßen einige öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen.

A5.3 Fußgängerverkehr

Entlang aller Straßen sind einseitige Gehwege mit einer Mindestbreite von 1,80 Metern geplant.

A5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Bebauungsplan grenzt an einen Flurweg an, dessen Verlauf wird jedoch nicht verändert und es können weiterhin alle angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen angefahren werden.

A5.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einem modifizierten Mischsystem mit Regenwasserbewirtschaftung.

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Deshalb sind für das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude Flächen für Rückhaltung, Versickerung (über 30 cm belebte Bodenschicht) und Verdunstung vorzusehen (Regenwasserbewirtschaftung). Der Überlauf und Grundablass werden der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Bezüglich der Details wird auf Kap. A7.6 verwiesen.

A5.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

A5.7 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Fassungen im Egautal“ für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972, sind zu beachten.

A5.8 Wasserversorgung

Über das zu erweiternde Wasserleitungsnetz muss auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die ist durch den Versorgungsträger im Rahmen der technischen Planung zu überprüfen.

Das Erschließungsgebiet befindet nach der Mitteilung des Zweckverbands Härtsfeld-Albuch-Wasserversorgung vom 04.05.2022 jedoch bezogen auf das Wasserleitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung in einer ausgeprägten Hochlage und kann daher nur eingeschränkt versorgt werden.

Für die Erschließung mit Trinkwasser sind daher die im schriftlichen Teil zum Bebauungsplan unter Ziff. II.10 wiedergegebenen Punkte zu beachten bzw. in Erwägung zu ziehen.

A5.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für den anfallenden Hausmüll ist gewährleistet.

Die Einrichtung von Wertstoffcontainern in diesem Gebiet ist nicht vorgesehen. Es sind ausreichende Einrichtungen in Neresheim vorhanden.

A5.10 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landesboden- und Altlasten-Gesetz der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Ostalbkreis zu verständigen.

A5.11 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Versorgung mit Breitbandkabel sollte geprüft werden. Die Belange der Netzbetreiber werden auch bei der technischen Planung beachtet.

Laut Mitteilung der Deutschen Telekom vom 25.11.2021 ist es *„für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger [...] notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH [...] so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

Die Vodafone BW GmbH teilt mit: *„Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.“*

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.“

A6 BAULICHE NUTZUNG

A6.1 Art der baulichen Nutzung

Damit sich das Gebiet in die umgebende Struktur einfügt, wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

A6.2 Grund- und Geschößflächenzahl

Als Grundflächenzahl wurde 0,4 gewählt, für die Geschossflächenzahl 0,8. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

A6.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Das Gebiet fügt sich dadurch in die bestehende Baustruktur der benachbarten Wohngebiete ein und berücksichtigt die landschaftliche Situation.

A6.4 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen eines Wohngebiets in ländlicher Lage. Hier sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Damit ist auch wie im Plan dargestellt die Verwirklichung von kleineren Mehrfamilienhäusern möglich und ausdrücklich angestrebt.

A6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen

Garagen und überachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um zu vermeiden, dass Garagen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken und um ausreichend Stellplätze im Baugebiet zu schaffen, müssen sie in Richtung der Ausfahrt zwingend 6,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.

Der einzuhaltende Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen und Carports parallel zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche dient der Freihaltung des Lichtraumprofils.

A6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aus städtebaulichen Gründen soll verhindert werden, dass die Ausnutzung der Baugrundstücke in einer Dichte erfolgt, welche das ortsübliche Maß wesentlich überschreitet. Eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist im Plangebiet nur bedingt zweckmäßig, da auch die Verkehrsanlagen nicht dafür konzipiert sind. Für den größten Teil des Gebiets gilt eine Begrenzung auf 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

Mit der Möglichkeit zu einer mäßig verdichteten Bauweise im Zentrum des Gebiets mit bis zu 6 Wohneinheiten je Gebäude kann eine flächensparende Dichte erreicht werden.

A6.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche die Aufteilung in Fahrflächen, Gehflächen, Parkflächen und Grünflächen vornehmen zu können, ist die Zufahrt zu den Grundstücken im Bereich der geplanten öffentlichen Parkplätze und Verkehrsgrünflächen untersagt.

A6.8 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wurde, dem Stand der Planung entsprechend, im Bebauungsplan dargestellt.

Die Darstellung der Verkehrsflächen erfolgt unter der Maßgabe einer Zweckbestimmung: Belange des Winterdienstes, der Müllabfuhr und des Rettungswesens sowie des ÖPNV werden bei der vertiefenden Straßenplanung berücksichtigt.

A6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

A6.10 Pflanzgebot

Die Pflanzgebote „pfg 1“ und „pfg 2“ dienen einer Sicherstellung der Durchgrünung des Baugebiets.

Eine Eingrünung nach Osten ist wegen des Erhalts der biotopkartierten Hecke bereits sichergestellt

A6.11 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Ausbau der Erschließungsstraße entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

A6.12 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen (EGFH = OK Fertigfußboden) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung und eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und Ableitung geschaffen.

Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

Die Ortsansicht wird wesentlich durch die Trauf- und Firshöhen beim Sattel- und Walmdach und die Gebäudehöhe beim Pultdach und beim Flachdach bestimmt. Daher wird eine Maximalhöhe für den First und die Traufe festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (= OK Fertigfußboden).

Bei Gebäuderücksprüngen darf die Traufhöhe bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Dadurch ist eine größere architektonische Gestaltungsvielfalt möglich.

A6.13 Besondere bauliche Vorkehrungen

Aufgrund der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung sind die Untergeschosse gegen eindringendes Wasser zu sichern.

Hausdrainagen sind prinzipiell dazu geeignet, Niederschlagswasser zu sammeln und bei Anschluss an die Kanalisation wieder der Kläranlage zuzuführen. Dies ist nicht erwünscht.

A6.14 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist an Einmündungen mit Rechts-vor-links-Regelung sicherzustellen, dass herannahende, bevorrechtigte Fahrzeuge frühzeitig erkannt werden. Auf privaten Grundstücken dürfen die dazu benötigten Flächen nicht durch Bebauung und Bepflanzung so genutzt werden, dass diese Sicht auf herannahende Fahrzeuge nicht mehr gewährleistet ist. Die Ermittlung der Sichtfelder richtet sich nach den einschlägigen Richtlinien (RASt 06).

A7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A7.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Dachgestaltung zu lassen, aber gleichzeitig die gestalterische Ansicht des Baugebietes zu steuern, wurden großzügige Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen. Lediglich die Größe der Dachaufbauten wurde begrenzt.

A7.2 Einfriedigungen

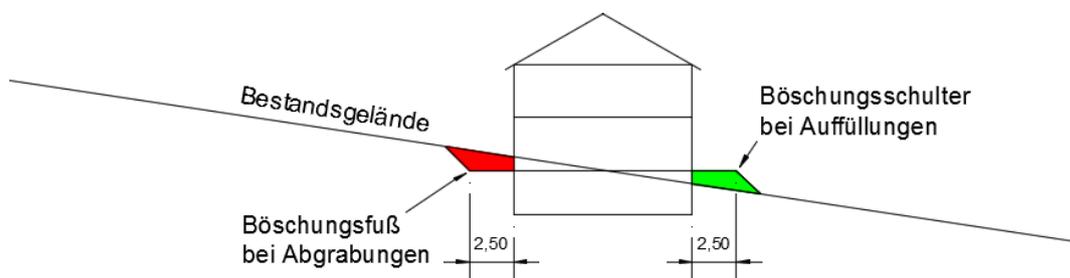
Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen, sind entlang der Straßenfront Einfriedigungen und Hecken auf einem Streifen von 3,0 m des Grundstücks, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Verkehrssicherheit bei Garagenausfahrten auf die öffentliche Erschließungsstraße.

Zur Einhaltung des Lichtraumprofils sind die Einfriedigungen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

A7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Interesse einer höhenmäßig ausgewogenen Gestaltung des Baugebietes sind die Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m Höhe unzulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungsfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 2,5 m vom Gebäude entfernt ist (nachfolgende Skizze).



Das Maß für den Abstand der Böschung zum Gebäude muss auf 80 % der Böschungslänge zutreffen.

A7.4 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung nicht berührt.

A7.5 Stellplätze

Aufgrund der ländlichen Lage des Planungsgebietes werden von den Grundstückseigentümern regelmäßig mehr als ein Fahrzeug pro Wohneinheit gehalten. Die öffentlichen Straßen sind nicht für diesen übermäßigen ruhenden Verkehr ausgelegt, daher werden die Bauherren verpflichtet, aus städtebaulichen Gründen 2 Stellplätze auf dem Grundstück je Wohneinheit nachzuweisen.

A7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Erschließungs- und Bautätigkeit in Teilen versiegelt. Die Folge ist eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies bedeutet, dass bei Niederschlägen die Regenüberlaufbauwerke immer häufiger anspringen und Mischwasser schubweise in den Vorfluter abgegeben und unverschmutztes Niederschlagswasser mit häuslichem Abwasser vermischt der Kläranlage zugeführt wird.

Mit der gesonderten Fassung des Niederschlagswassers von Dachflächen, der Rückhaltung, der Versickerung und Verdunstung in Rückhalteeinrichtungen wird eine schubweise Ableitung verhindert. Zusätzlich wird die Kläranlage entlastet.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

A7.7 Ausgestaltung der unbebauten Flächen, Stein- und Kiesgärten

Gem. § 9 Abs. 1 BauGB müssen die nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken Grünflächen sein, sofern diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Stein- oder Kiesgärten sind gem. § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht mehr zulässig. Gartenflächen sollen vorwiegend begrünt und insektenfreundlich gestaltet sein, zudem muss die Aufnahmefähigkeit von Wasser gesichert oder hergestellt werden.

A7.8 Photovoltaikpflicht und Dachbegrünung

Gem. § 8a und 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) besteht eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie auf Parkplätzen von mehr als 35 Stellplätzen.

Nach § 6 Abs. 1 KSG BW sind zur Erfüllung der Pflichten nach § 8a Absatz 1 Satz 1 und § 8b Satz 1 KSG BW Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche in folgendem Mindestumfang zu installieren:

1. Im Standardnachweis 60 Prozent der zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachflächen,
2. Im erweiterten Nachweis 75 Prozent der nach § 4 Absatz 1 Nummer 2 zur Solarnutzung geeigneten Teildachflächen oder
3. 60 Prozent der zur Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern fest. Dies ist grundsätzlich mit einer Photovoltaikanlage vereinbar. Gem. § 6 Abs. 3 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO des Landes verringert sich in diesem Fall der Umfang der Mindestnutzung nach § 6 Absatz 1 Nummer 1 und 2 für diese Einzeldachfläche oder Teildachfläche jeweils um die Hälfte.

A8 SONSTIGE NUTZUNGEN UND HINWEISE

A8.1 Öffentliche Einrichtungen

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen, insbesondere Kindergärten und Schulen, reichen für die Stadt Neresheim aus. Weitere Einrichtungen sind im Planbereich nicht erforderlich.

A8.2 Grünflächen

Es werden lediglich einige kleine Verkehrsgrünflächen zur Aufnahme von Bäumen sowie eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

A8.3 Kriminalprävention

Das Polizeipräsidium Aalen hat mit Schreiben vom 07.12.2021 Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht mitgeteilt:

„Schutz vor Einbruch

Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN 1627-1630, mindestens Widerstandsklasse RC 2, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung Stand halten.

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.“

A9 PLANUNGSSTATISTIK

Gesamtfläche (Bruttobaufäche)	ca.	13644 m²	100,0 %
Wohngebiet (Nettobaufäche)	ca.	10814 m ²	79,3 %
Verkehrsfläche	ca.	1793 m ²	13,1 %
Gehweg	ca.	534 m ²	3,9 %
Parkfläche	ca.	82 m ²	0,6 %
Verkehrsgrünfläche	ca.	38 m ²	0,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	383 m ²	2,8 %
Parzellenzahl WA1	ca.	16 Parzellen	
Parzellenzahl WA2		2 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle WA1	ca.	1,3 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten WA1	ca.	21 WE	
Vorgesehene Wohneinheiten WA2	ca.	12 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte	ca.	2,2 EW/WE *	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	72 EW	
Bruttowohndichte	ca.	53 EW/ha	
Nettowohndichte	ca.	67 EW/ha	

* Quelle: Statistisches Landesamt: Gebäude, Wohnungen und Belegungsdichte, Neresheim 2020)

A10 BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES

A10.1 Umweltbericht

A10.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt (Büro PLAN WERK STADT Landschaftsarchitekt Andreas Walter, Stand: 10.10.2024), um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

A10.1.2 Umweltbelange in der Abwägung

Die Abwägung der Umweltbelange ist dem Umweltbericht (Büro PLAN WERK STADT Landschaftsarchitekt Andreas Walter, Stand: 10.10.2024) zu entnehmen.

A10.1.2 Ergebnis des Umweltberichts

Der geplante Geltungsbereich wird aktuell als Acker landwirtschaftlich bewirtschaftet. Zudem befindet er sich in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1.

Die Ausweisung des Baugebietes „Sohlhöhe IV“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf lokale Populationen geschützter Arten zu erwarten.

TEIL B - ARTENSCHUTZ

B1. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Sohlhöhe IV" in Neresheim gem. § 2a BauGB

B1.1 Rechtliche Grundlagen, Ansätze der saP

Zum Schutz wildlebender 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 wildlebenden 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 wildlebenden 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 Datengrundlagen wurden herangezogen:

- vorhandenes Datenmaterial
- Begehung und Kartierung im Herbst 2021 und im März 2022

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

B2.2 Beschreibung

Für das „Baugebiet Sohlhöhe IV werden die an die bestehenden und bereits bebauten Wohngebiete „Sohlhöhe II“ und „Sohlhöhe III“ angrenzende landwirtschaftliche Flächen bebaut.

Im Wesentlichen handelt es sich eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Aufgrund des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist die Artenvielfalt auf diesen Flächen stark eingeschränkt. Auch die schmalen Begleitstrukturen sind ruderaler Natur und durch benachbarte intensive Bewirtschaftung nicht attraktiv für saP-relevante Arten.

Östlich und außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine nach §33 geschützte als Biotop geschützte Hecke. („Flurbereinigungs-Feldhecken nördlich Neresheim II“).

B2.3 Abschichtung

B2.3.1 Vorgehensweise

Die Vor-Abschichtung der saP-relevanten Arten wird in tabellarischer Form vorgenommen und basiert auf den Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP) (Fassung mit Stand 01/2013).

Die Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums wurden angepasst an Baden-Württemberg. Sie beinhalten die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Arten des Anhangs IVa und IVb der FFH-Richtlinie.

Anhand der dargestellten Kriterien wird durch Abschichtung das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

B2.3.2 Abschichtungskriterien

Schritt 1: Relevanzprüfung

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Baden-Württemberg oder keine Angaben zur Verbreitung der Art in Baden-Württemberg vorhanden (k.A.)

0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art

N = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art aber angrenzender benachbarter Quadrant befindet sich innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Baden-Württemberg.

L: Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraumgrobfiter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

X = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt oder keine Angaben möglich (k.A.)

0 = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

E: Wirkungsempfindlichkeit der Art:

X = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können

0 = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

Arten, bei denen eines der o.g. Kriterien mit "0" bewertet wurde, sind zunächst als nicht-relevant identifiziert und können von einer weiteren detaillierten Prüfung ausgeschlossen werden. Alle übrigen Arten sind als relevant identifiziert; für sie ist die Prüfung mit Schritt 2 fortzusetzen.

Schritt 2: Bestandsaufnahme

NW: Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen

X = ja

0 = nein

PO: potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in Bayern nicht unwahrscheinlich

X = ja

0 = nein

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung (Schritt 1) vorgenommenen Abschichtung nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

Arten, bei denen eines der o.g. Kriterien abschließend mit "X" bewertet wurde, werden der weiteren saP zugrunde gelegt. Für alle übrigen Arten ist dagegen eine weitergehende Bearbeitung in der saP entbehrlich.

Weitere Abkürzungen:

RLBW: Rote Liste Baden-Württemberg²:

0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten oder Arten mit geografischen Restriktionen
D	Daten defizitär
V	Arten der Vorwarnliste
x	nicht aufgeführt
-	Ungefährdet
nb	Nicht berücksichtigt (Neufunde)
?	Das Vorkommen in Baden-Württemberg ist fraglich

für Gefäßpflanzen:

00	ausgestorben
0	verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
RR	äußerst selten (potenziell sehr gefährdet) (= R*)
R	sehr selten (potenziell gefährdet)
V	Vorwarnstufe
D	Daten mangelhaft
-	ungefährdet

RLD: Rote Liste Deutschland (Kategorien wie RLBW für Tiere)³:

sg: streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

² Quelle: <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/29039/>
jeweilige Bearbeiter s. dort

³ Quelle: Bundesamt für Naturschutz

B.2.3.3 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Tierarten:

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLBW	RLD	sg
Fledermäuse									
N	0				Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	2	2	x
N	0				Braunes Langohr	Plecotus auritus	3	V	x
N	X	0			Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	2	G	x
N	0				Fransenfledermaus	Myotis nattereri	2	-	x
N	0				Graues Langohr	Plecotus austriacus	2	2	x
N	0				Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	1	V	x
0					Große Hufeisennase	Rhinolophus ferrumequinum	1	1	x
X	X	0			Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	I	V	x
X	X	0			Großes Mausohr	Myotis myotis	2	V	x
N	X	0			Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	3	V	x
0					Kleine Hufeisennase	Rhinolophus hipposideros	0	1	x
N	X	0			Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	2	D	x
k.A.	0				Langflügelfledermaus	Miniopterus schreibersii	0	0	x
N	0				Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	1	2	x
0					Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	G	D	x
N	0				Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	2	G	x
0					Nymphenfledermaus	Myotis alcaethoe	X	1	x
0					Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	I	-	x
N	0				Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	3	-	x
0					Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	D	-	x
0					Wimperfledermaus	Myotis emarginatus	R	2	x
0					Zweifarbflödermaus	Vespertilio murinus	I	D	x
X	X	0			Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	3	-	x

Säugetiere ohne Fledermäuse

	0				Biber	Castor fiber	2	V	x
	0				Braunbär	Ursus arctos	0	0	x
0					Feldhamster	Cricetus cricetus	1	1	x
	0				Fischotter	Lutra lutra	0	3	x
X	0				Haselmaus	Muscardinus avellanarius	G	G	x
	0				Luchs	Lynx lynx	0	2	x
	0				Wildkatze	Felis silvestris	0	3	x
	0				Wolf	Canis lupus	0	1	x

Kriechtiere

0					Äskulapnatter	Zamenis longissimus	1	2	x
---	--	--	--	--	---------------	---------------------	---	---	---

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLBW	RLD	sg
0					Europ. Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	1	1	x
0					Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	2	V	x
X	0				Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	3	3	x
0					Westl. Smaragdeidechse	<i>Lacerta bilineata</i>	1	1	x
X	0				Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	V	x

Lurche

0					Alpensalamander	<i>Salamandra atra</i>	-	-	x
0					Geburtshelferkröte	<i>Alytes obstetricans</i>	2	3	x
0					Gelbbauchunke	<i>Bombina variegata</i>	2	2	x
X	0				Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	2	V	x
0					Kleiner Wasserfrosch	<i>Pelophylax lessonae</i>	G	G	x
0					Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	2	3	x
0					Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	2	V	x
X	0				Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	2	3	x
0					Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	1	3	x
0					Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	3	-	x
0					Wechselkröte	<i>Pseudepidalea viridis</i>	2	3	x

Fische

0					Donaukaulbarsch	<i>Gymnocephalus baloni</i>	x	-	x
---	--	--	--	--	-----------------	-----------------------------	---	---	---

Libellen

0					Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	2r	G	x
0					Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	1	1	x
0					Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	1	2	x
0					Grüne Flussjungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	3	2	x
0					Sibirische Winterlibelle	<i>Sympecma paedisca (S. braueri)</i>	2	2	x

Käfer

0					Heldbock, gr. Eichenbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	1	x
0					Scharlach-Plattkäfer	<i>Cucujus cinnaberinus</i>	x	1	x
0					Schmalbindiger Breitflügel Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	x	1	x
k.A	0				Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	2	2	x
k.A	0				Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	2	2	x
0					Alpenbock	<i>Rosalia alpina</i>	1	1	x
k.A	0				Vierzähniger Mistkäfer	<i>Bolbelasmus unicornis</i>	x	1	x

Tagfalter

X	0				Wald-Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha hero</i>	1	2	x
X	0				Schwarzfleckiger- Ameisenbläuling	<i>Maculinea arion</i>	1	3	x

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLBW	RLD	sg
0					Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Maculinea nausithous	3	V	x
0					Eschen-Schreckenfalter	Hypodryas maturna	1	1	x
0					Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Maculinea teleius	1	2	x
0					Gelbringfalter	Lopinga achine	1	2	x
0					Großer Feuerfalter	Lycaena dispar	3	3	x
0					Blauschillernder Feuerfalter	Lycaena helle	1	2	x
0					Apollo	Parnassius apollo	1	2	x
0					Schwarzer Apollo	Parnassius mnemosyne	1	2	x

Nachtfalter

0					Haarstrangwurzeleule	Gortyna borelii	1	1	x
0					Nachtkerzenschwärmer	Proserpinus proserpina	V	-	x

Weichtiere

	0				Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus	2	1	x
	0				Bachmuschel, Gemeine Flussmuschel	Unio crassus	1	1	x

Gefäßpflanzen:

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Kriechender Sellerie	Apium repens	1	1	x
0					Dicke Trespe	Bromus grossus	2	1	x
X	0				Europäischer Frauenschuh	Cypripedium calceolus	3	3	x
0					Sumpf-Siegwurz	Gladiolus palustris	1	2	x
0					Sand-Silberscharte	Jurinea cyanooides	1	2	x
0					Liegendes Büchsenkraut	Lindernia procumbens	2	2	x
0					Sumpf-Glanzkräut	Liparis loeselii	2	2	x
0					Kleefarn	Marsilea quadrifolia	1	0	x
0					Bodensee-Vergissmeinnicht	Myosotis rehsteineri	1	1	x
0					Biegsames Nixenkraut	Najas flexilis	1	1	x
0					Sommer-Schraubenstendel	Spiranthes aestivalis	1	2	x
0					Europäischer Dünnfarn	Trichomanes speciosum	x	-	x

B2.4 Beurteilung der verbleibenden Arten

B2.4.1 Fledermausarten

Der Geltungsbereich befindet sich im Verbreitungsgebiet folgender Fledermausarten:

Großer Abendsegler, Großes Mausohr und Zwergfledermaus.

Dabei jagt das Große Mausohr in Grünlandbereichen, die Zwergfledermaus in Heckenstrukturen. Der letztere ist ein Lebensraum (Hauptvorkommen) für den Großen Abendsegler.

Diese Arten sind daher potentiell betroffen.

Die Verbreitungsgebiete folgender Arten befinden sich in der Nähe zum Geltungsbereich:

Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Graues Langohr, Große Bartfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Wasserfledermaus.

Über die Langflügelfledermaus ist kein Verbreitungsgebiet bekannt.

Potenzielle Quartiere im Umfeld des Geltungsbereichs können in dem nach § 33 NatschG geschützten Feldheckenbiotop liegen (Flurbereinigungs-Feldhecken nördlich Neresheim II). Im Gebiet selbst sind keine potentiellen Quartiere (z.B. Bäume mit Höhlungen) vorhanden.

Das Feldheckenbiotop bleibt erhalten, daher wird in diesem Bereich kein Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG ausgelöst.

Potenzielle Wohnquartiere größeren Umfangs befinden sich dagegen außerhalb des Gebiets. Hier sind vor allem die Obstwiesen östlich des Sportplatzes zu nennen.

Auch für die außerhalb vorkommenden Arten ist das Gebiet selbst potenziell Teil eines Jagdhabitats. Durch die geplante Bebauung ändert sich an diesen vorhandenen Strukturen in der Ortslage bzw. der freien Landschaft jedoch nichts Erhebliches. Die Flächen können auch nach Durchführung der Planung als Jagdhabitat genutzt werden. Deshalb wird sich durch die geplante Bebauung der Erhaltungszustand der Fledermausarten nicht verschlechtern.

Fledermäuse sind dämmerungs- und nachtaktiv. Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass durch die Baumaßnahme fliegende Individuen getötet werden. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

B2.4.2 Sonstige Säugetiere

Von den saP-relevanten Säugetieren kann die Haselmaus potenziell vorkommen (Verbreitungsgebiet). Der bevorzugte Lebensraum sind jedoch Mischwälder mit reichem Strauchbestand und gestuften Waldrändern. Dabei können laut Artensteckbrief des LfU Bayern kleinere Bestände nur in Kontakt mit benachbarten Vorkommen überleben. Die Mindestgröße für eine eigenständig überlebensfähige Population wird mit 20 ha Waldfläche angegeben⁴.

⁴

<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Muscardinus+avellanarius> (18.07.2018)

Es ist nicht ganz auszuschließen, dass die Haselmaus in dem nach §33 geschützten Feldheckenbiotop beheimatet ist, und auch im Geltungsbereich auf Nahrungssuche geht. Eine Tötung von Haselmäusen durch die Baumaßnahmen ist allerdings sehr unwahrscheinlich, da das Biotop erhalten bleibt.

B2.4.3 Kriechtiere

Im Gebiet ist ein Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, da sich der Geltungsbereich in der Nähe der Verbreitungsgebiete der Arten befindet.

Als potentieller Lebensraum in der Planfläche kommt jedoch ausschließlich das nach § 33 NatSchG geschützte Feldheckenbiotop einschließlich der Randstrukturen in Frage.

Dieses bleibt jedoch unberührt, weshalb auch hier Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt sind.

B2.4.4 Gefäßpflanzen

Der Europäische Frauenschuh kommt in lichten Wäldern vor.

B2.4.5 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten

Baum- und Höhlenbrüter

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des Gebiets eine Brut von europäischen Vogelarten in den Heckenstrukturen im Geltungsbereich erfolgt. Horste von Greifvögeln wurden im Baufeld nicht gefunden, geeignete Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Ortsrandlage und der starken Frequentierung des Gebiets ist anzunehmen, dass es sich um Vögel handelt, die in solchen Lebensräumen allgemein häufig anzutreffen sind.

Die Fällung von Bäumen oder Sträuchern ist nicht erforderlich, so dass selbst bei einer Brut relevanter Vogelarten nicht davon ausgegangen werden kann, dass ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnte.

Durch das Fortbestehen der sonstigen Strukturen im Umfeld bestehen mehr als ausreichende Ausweichmöglichkeiten für die Brut und die Nahrungssuche der potenziell betroffenen Vogelarten.

Nistmöglichkeiten in Höhlen von Bäumen oder in Gebäuden sind im Gebiet selbst nicht vorhanden.

Dennoch könnten Nistkästen aufgehängt werden, die eine Brut von Vögeln im neuen Baugebiet unterstützen.

Offenlandbrüter

Innerhalb der Neresheimer Feldflur ist verbreitet die Feldlerche anzutreffen. Auch im vorliegenden Fall ist mit einem Vorkommen der Art zu rechnen. Die Feldlerche brütet im Offenland und hält in der Regel einen Meideabstand von Vertikalstrukturen ein.

Nach SCHLUMPRECHT (2016)⁵ werden folgende Abstände zu Vertikalstrukturen eingehalten

- 50 m zu Einzelbäumen,
- 120 m zu Baumreihen, Feldgehölzen
- 160 m zu geschlossenen Gehölzkulissen
- meist mehr als 100 m zu Stromleitungen (Mittel- und Hochspannungsleitungen) und Straßen
- 50 m zu Flächen der Freizeitnutzung

Das hier vorliegende Gebiet ist auf drei Seiten von Vertikalstrukturen umgeben: Im Süden und im Westen vorn der bestehenden Bebauung und im Osten vorn der oben erwähnten Feldhecke. Der Abstand zwischen der Feldhecke und der der begrenzenden Bebauung im Osten beträgt ca. 120 m, also bliebe innerhalb des Gebiets ein möglicher „Mindestmeideabstand“ von jeweils 60 m nach Osten und Westen. Zudem befinden sich die Vertikalstrukturen auf mehreren Seiten und nicht nur auf einer, was das Meideverhalten zusätzlich beeinflussen wird.

Die bestehende Freifläche außerhalb ist vor allem von intensiv genutzten Ackerflächen geprägt. Extensivflächen kommen nur sehr kleinflächig vor.

Zwar ist eine geringfügige Verkleinerung des Lebensraums der Feldlerche denkbar, weil auch die neuen Bauflächen gemieden werden. Da sich aber die bestehenden Vertikalstrukturen nach Norden fortsetzen, ist der Lebensraumverlust allenfalls gering. Obwohl damit eine Betroffenheit von Brutplätzen unwahrscheinlich erscheint, ist es zur Vermeidung des Tötungsverbots erforderlich, dass die Freimachung der Baufelder außerhalb der Vegetationsperiode erfolgt.

Ähnliche Ansprüche, wie die Feldlerche hat die Wiesenschafstelze. Jedoch bevorzugt die Art feuchte Wiesen in der Nähe von Gewässern; ein Vorkommen ist im vorliegenden Ackergebiet somit äußerst unwahrscheinlich.

Auch die Wachtel kommt im Offenland vor. Ein Vorkommen ist jedoch aufgrund der Strukturarmut unwahrscheinlich.

B2.5 Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorzunehmen:

Freimachung des Baufelds im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar (außerhalb der Vegetationsperiode).

B2.6 Resümee

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen sowie den geplanten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erfolgen wird.

⁵ SCHLUMPRECHT, Dipl. Biol. Dr. Helmut, Relevanzprüfung, Erfassung und Maßnahmen bei Betroffenheit der Feldlerche, Kurzfassung von Entwicklung methodischer Standards zur Ergänzung der saP-Internet-Arbeitshilfe des bayer. Landesamts für Umwelt, Augsburg 2016

B2.7 Literatur

Braun, M. & F. Dieterlen, (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band 1; S. 528-541. Ulmer Verlag, Stuttgart.

Hölzinger, J. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs, Singvögel 1 (Band 3.1), Ulmer Verlag, Stuttgart.

LAUFER, FRITZ, SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs Ulmer Verlag, Stuttgart.

Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V (2018): Fledermäuse in Baden-Württemberg (URL: https://www.agf-bw.de/50_fledermaeuse_in_bw/50_index.html)

Bundesamt für Naturschutz (2017): Arten Anhang IV FFH-Richtlinie (URL: <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang4-ffh-richtlinie.html>)

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2017): Besonders und streng geschützte Arten, Artensteckbriefe (URL: <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/29035/>)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2018): www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/liste?typ=tkblatt (18.07.2018)

Sebald, Seybold, Philippi, Die Farn- und Blütenpflanzen Pflanzen Baden-Württembergs, Ulmer Verlag Stuttgart, 1993 (Band 8)