

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis  
Gemeinde Neresheim  
Gemarkung Neresheim, Flur 0

## **Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Sohlhöhe III“**

**Verfahren nach § 13b BauGB**

Ausgearbeitet:  
Heidenheim, den 19.07.2019 / 16.10.2019  
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
[info@jung-part.de](mailto:info@jung-part.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

Teil A – Begründung .....	1
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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim .....	3
A2.2 Regionalplan 2010.....	3
A2.3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
A3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	4
A4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	5
A4.1 Lage und Topographie.....	5
A4.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume .....	5
A4.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
A4.4 Vorhandener Baubestand.....	6
A4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen.....	6
A4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches .....	6
A5. Erschließung und Verkehr.....	6
A5.1 Fließender Verkehr.....	6
A5.2 Ruhender Verkehr .....	6
A5.3 Fußgängerverkehr .....	6
A5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr.....	6
A5.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung .....	6
A5.6 Hochwasserabfluss.....	7
A5.7 Grundwasser .....	7
A5.8 Wasserversorgung.....	7
A5.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe.....	8
A5.10 Altlasten.....	8
A5.11 Sonstiges Versorgungsnetz .....	8
A6. Bauliche und sonstige Nutzung.....	8
A6.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
A6.2 Grund- und Geschoßflächenzahl .....	8
A6.3 Zahl der Vollgeschosse .....	8
A6.4 Bauweise.....	9
A6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen.....	9
A6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	9
A6.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	9
A6.8 Verkehrsflächen.....	9
A6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
A6.10 Pflanzgebot .....	10
A6.11 Pflanzbindung.....	10
A6.12 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen .....	10
A6.13 Höhenlage der baulichen Anlagen .....	10
A6.14 Besondere bauliche Vorkehrungen.....	10
A6.15 Gebäudehöhen.....	10
A7. Örtliche Bauvorschriften.....	11
A7.1 Äußere Gestaltung von Dächern.....	11
A7.2 Einfriedigungen.....	11
A7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	11

A7.4	Versorgungsleitungen.....	11
A7.5	Stellplätze.....	12
A7.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	12
A7.7	Ausgestaltung der unbebauten Flächen, Stein- und Kiesgärten.....	12
A8.	Sonstige Nutzung.....	13
A8.1	Öffentliche Einrichtungen.....	13
A8.2	Grünflächen.....	13
A9.	Planungsstatistik.....	13
A10.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	14
A10.1	Umweltbericht.....	14
A10.1.1	Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes.....	14
A10.1.2	Umweltbelange in der Abwägung.....	14
A10.2	Ökologischer Ausgleich.....	16
A10.3	Artenschutz.....	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
B2.3.1	Vorgehensweise.....	18
B2.3.2	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.....	21
B2.4	Beurteilung der verbleibenden Arten.....	24
B2.4.1	Fledermausarten.....	24
B2.4.2	Sonstige Säugetiere.....	25
B2.4.3	Kriechtiere.....	25
B2.4.4	Gefäßpflanzen.....	25
B2.4.5	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten.....	26
B2.5	Maßnahmen.....	26
B2.6	Resümee.....	26
B2.7	Literatur.....	27
Teil C –	Anhang Kriminalpräventive Vorschläge.....	28
C1.	Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht.....	28
C1.1	Allgemeines.....	28
C1.2	Informelle Sozialkontrolle.....	28
C1.3	Beleuchtung/Bepflanzung.....	28
C1.4	Kraftfahrzeuge.....	28
C1.5	Schutz vor Wohnungseinbruch.....	28
C1.6	Graffiti.....	29
C1.7	Gewerbe / Einzelhandel.....	29
C1.8	Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte.....	29
C1.9	Kostenlose Beratung.....	30
C2.	Abschlussbemerkung.....	30

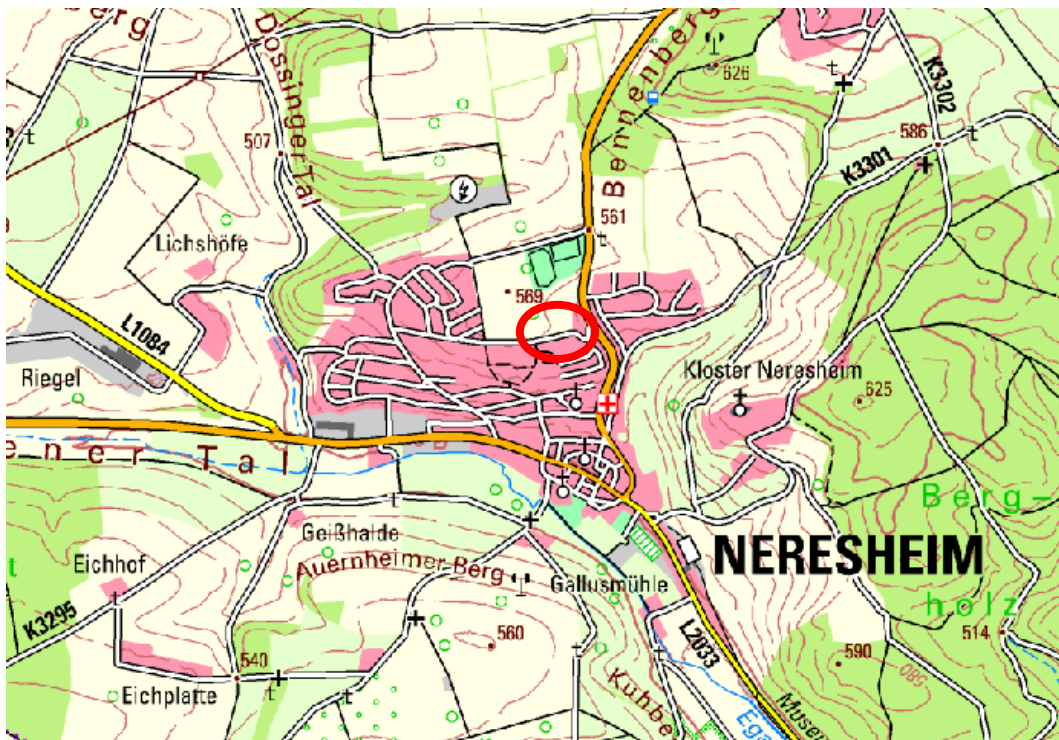
## Teil A – Begründung

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Sohlhöhe III“ in Neresheim gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO.

### A1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

#### A1.1 Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Neresheim hat am 20.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sohlhöhe III“ im beschleunigten Verfahren nach §13b beschlossen. Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich liegt nördlich der Neresheimer Ortslage. Für die westlich angrenzenden Flächen entlang der Graf-Staufenberg-Straße liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Sohlhöhe II“ vor. Der Anschluss an bestehende Wohnbauflächen ist damit vorhanden.



Übersicht: Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Topographische Karte 1 : 25.000, aus Geoportal Raumordnung, Forst 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. Im letzten Jahr neu erschlossenen Gebiet „Bennenberg - West“ in Ohmenheim sind noch zwei Bauplätze übrig. Im Baugebiet „Großkuchener Weg – Nord II“ in Elchingen steht noch ein Bauplatz zur Verfügung.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten 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 knapp 2.500 m<sup>2</sup>.

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.

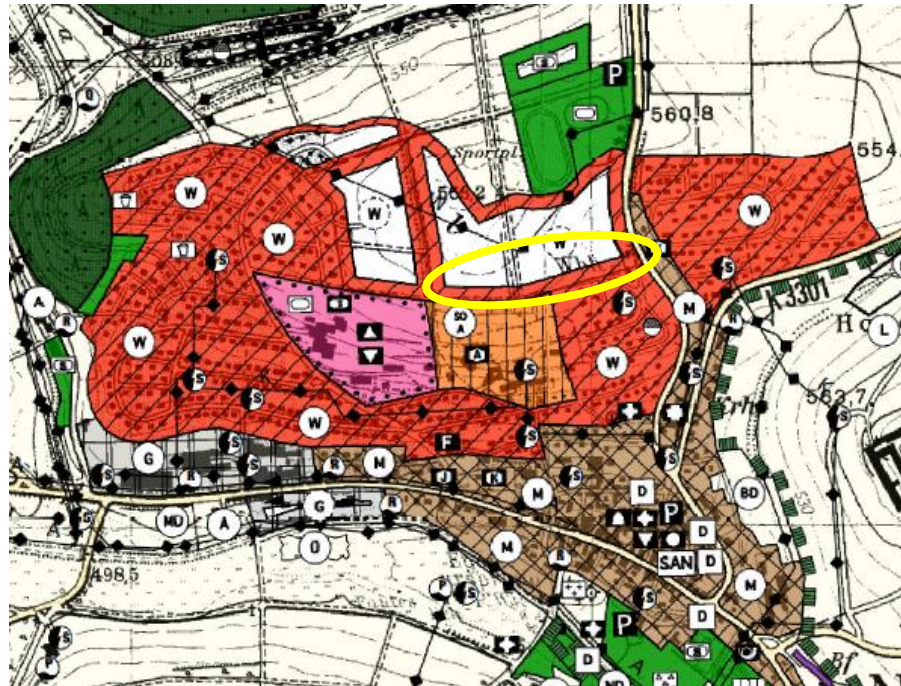
Im Süden schließt der Bebauungsplan „Sohlhöhe Süd“ an, der Satzungsbeschluss wurde Ende 2017 gefasst. Trotz des möglicherweise bestehenden engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs besteht dennoch keine Veranlassung, die überbaubaren Flächen beider Bebauungspläne zu addieren. Da der Plan Sohlhöhe Süd die bauliche Ordnung im Bereich des seit vielen Jahren bestehenden Geländes der Samariterstiftung im Innenbereich neu regelt und ein Mischgebiet festsetzt, kann kein sachlicher Zusammenhang erkannt werden.

Nach BeckOK BauGB/Jaeger, 42. Ed. 1.8.2018, BauGB § 13b Rn. 8 gilt zudem Folgendes: *„Eine Kumulationsregelung für Flächen, die nach § 13a und nach § 13b entwickelt werden, dürfte nicht greifen, da es sich bei beiden Rechtsvorschriften um eigenständige Ausnahmetatbestände handelt und eine Addition der Grundflächen damit ausgeschlossen ist (so auch Hofmeister/Mayer ZfBR 2017, 551 (555)).“*

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

## A2. Einfügung in übergeordnete Planungen

### A2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde 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 und schließt an eine derzeit noch als Sondergebiet für „Alten- und Behindertenarbeit“ (Samariterstift) ausgewiesene Fläche im Süden an. Teile des Sondergebiets wurden mittlerweile einer Misch- bzw. Wohnnutzung zugeführt.

### A2.2 Regionalplan 2010

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.



### A2.3 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.

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 drei Seiten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Die Forderung nach Maßnahmen der Innenentwicklung (im weiteren Sinne) ist damit erfüllt. Dazu kommt, dass eine bestehende Erschließungsstraße ausgenutzt wird. Die Bebauung beansprucht keine geschützten Flächen bzw. gleicht die verbleibenden unvermeidlichen Beeinträchtigungen aus.

Die ansonsten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden hier ausgeschlossen.

### **A3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan ersichtlich.

Das Gebiet wird im Süden durch die Graf-Stauffenberg-Straße bzw. Herzog-Tassilo-Straße, im Westen durch das Baugebiet „Sohlhöhe II“ und im Osten/Südosten durch das Wohngebiet „Sohl V“ begrenzt. Im Norden befindet sich freie Ackerfläche. Südlich grenzt der Bebauungsplan „Sohlhöhe Süd“ an.



## A4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Geltungsbereich (rote Linie), Luftbild (Quelle: LUBW, UDO-online)

### A4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Flächen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Sohlhöhe II“ und Süden an das Gelände des ehemaligen Samariterstifts an. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich bestehende Wohnbauflächen. Nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an, ca. 200 m nördlich befindet sich das Neresheimer Sportgelände.

Das Gelände ist leicht nach Südosten exponiert und liegt zwischen 564 und 555 m ü. NN.

### A4.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird derzeit intensiv als Acker bewirtschaftet, entlang der südlichen Grenze verläuft die Graf-Stauffenberg-Straße bzw. Herzog-Tassilo-Straße. Das östlichste Grundstück des Geltungsbereichs beinhaltet bereits einen Schuppen.

Im westlichen Bereich befindet sich die südliche Spitze einer lang ausgedehnten Feldhecke. Diese Feldhecke ist ein nach §33 NatschG geschütztes Biotop der Offenlandbiotopkartierung: „Flurbereinigungs-Feldhecken nördlich Neresheim II“ (Biotop-Nr.: 172271364797).

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Verkehrsflächen bleiben die Zuwegungen zu den Flächen nördlich des Geltungsbereichs erhalten. Damit ist die Nutzung der verbleibenden Flächen weiterhin gewährleistet. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht über das notwendige Maß hinaus in Anspruch genommen.

### A4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neresheim.

#### **A4.4 Vorhandener Baubestand**

Auf dem östlichsten Grundstück des Geltungsbereichs befindet sich ein Schuppen. Weiterer Baubestand ist nicht vorhanden.

#### **A4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen**

Das Plangebiet ist bereits durch die Graf-Stauffenberg-Straße bzw. die Herzog-Tassilo-Straße im Süden erschlossen und damit an die Erschließungssysteme im Osten sowie im Westen angeschlossen.

#### **A4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich bereits eine als Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sohlhöhe II“. Dieses wurde bereits erschlossen und füllt sich derzeit mit neuen Wohnhäusern. Das Wohngebiet „Sohl V“ im Osten besteht schon seit mehreren Jahren. Im Süden befindet sich das Mischgebiet „Sohlhöhe Süd“. Im Norden grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen an, ca. 200 Meter nördlich befindet sich das Sportgelände.

### **A5. Erschließung und Verkehr**

#### **A5.1 Fließender Verkehr**

Es ist geplant, die vorhandene Erschließungsstraße beizubehalten. Im östlichen Bereich, bei der Einmündung in die Herzog-Tassilo-Straße, ist ein verkehrsberuhigendes Element vorgesehen.

Es wird geprüft, inwieweit das Ausweichen bei Begegnungsverkehr auf den Gehweg durch bauliche Maßnahmen verhindert werden kann.

#### **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 ausreichend öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen.

#### **A5.3 Fußgängerverkehr**

Entlang der Erschließungsstraße ist südlich ein Gehweg mit einer Mindestbreite von 1,50 m vorgesehen.

#### **A5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

#### **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 wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Bezüglich der Details wird auf Kap. A7.6 verwiesen.

Mit Schreiben vom 25.03.2019 teilt der Abwasserzweckverband Härtsfeld mit:

*„Die Flächen des BG Sohlhöhe III sind bei der Bemessung des RÜBs 5 Neresheim berücksichtigt. Eine Veränderung der Drosselmenge ist deshalb für das RÜB nicht erforderlich. Eine eventuelle Zunahme der Abwassermenge bei Trockenwetter und Schmutzfracht durch einen Einwohnerzuwachs kann von der Kläranlage Dattenhausen gut verkraftet werden.“*

#### **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 sind zu beachten.

Die geplante kontrollierte Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden mit ausreichend starker belebter Bodenschicht (mindestens 30 cm) ist mit den Wasserschutzgebietsbelangen vereinbar.

Mit Schreiben vom 17.09.2019 teilt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit:

*„Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung im Bereich oberflächennah auftretender Gesteine des Oberjuras ist gering (HGK Ostalb, Herausgeber Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - LGRB und Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002). Auf die Verkarstung der Oberjuragesteine, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen“.*

#### **A5.8 Wasserversorgung**

Mit Schreiben vom 25.03.2019 teilt der Zweckverband Härtsfeld-Albuch-Wasserversorgung mit:

*„Das Baugebiet Sohlhöhe III in Neresheim kann durch die öffentliche Wasserversorgung versorgt werden. Der Versorgungsdruck beträgt in diesem Bereich bei normalen Lastzuständen des Leitungsnetzes im Mittel 2,8 bar an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung. Der Versorgungsdruck im Leitungsnetz kann bei Spitzenverbräuchen zeitweise geringer ausfallen. Bei mehrgeschossiger Bauweise ist vom Anschlussnehmer eine detaillierte Netzplanung der Hausinstallation erforderlich.“*

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

## **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 -altlastengesetz 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.

Auf bestehende Telekommunikationslinien im südlichen Bereich der Graf-Stauffenberg-Straße ist bei der Planung Rücksicht genommen worden. Die Belange der Netzbetreiber werden auch bei der technischen Planung beachtet. In diesem Sinne hat die Deutsche Telekom im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mitgeteilt:

*„Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 24 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.“*

*Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI.*

*Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.“*

Dieser Hinweis soll im Zuge der Baumaßnahmen für alle Netzbetreiber beachtet werden.

## **A6. Bauliche und sonstige 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 Geschoßflächenzahl**

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 2 Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich das Gebiet 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.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird vermieden, dass Garagen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken. Um ausreichend Stellplätze im Baugebiet zu schaffen, müssen sie zwingend 5,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.

Carports sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, obwohl sie in der Regel in einer leichten Bauweise ausgeführt werden. Da aber eine spätere Schließung der Seiten befürchtet wird und damit die Sicht bei der Ausfahrt eingeschränkt würde, sollen sie ebenfalls zurückgesetzt werden. Dies kommt auch dem Stellplatzangebot zugute.

#### **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 nicht zweckmäßig, da auch die Verkehrsanlagen nicht dafür konzipiert sind. Mit der Begrenzung auf 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte kann dennoch 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 Grünflächen 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**

Zur Durchgrünung des öffentlichen Raumes im Straßenbereich und als Ausgleichsmaßnahme ist im Straßenraum auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen ein Pflanzgebot („pfg 1“) festgesetzt.

Das Pflanzgebot „pfg 2“ dient als Ausgleichsmaßnahme und einer Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im beschleunigten Verfahren nach §13b nicht notwendig.

#### **A6.11 Pflanzbindung**

Die Pflanzbindung im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist als Verminderungsmaßnahme zu sehen und dient zum Erhalt des nach §33 NatSchG geschützten Feldhecken Biotops.

#### **A6.12 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.

#### **A6.13 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen (EGFH = OK Rohfußboden) 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.

#### **A6.14 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

#### **A6.15 Gebäudehöhen**

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

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

## 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.

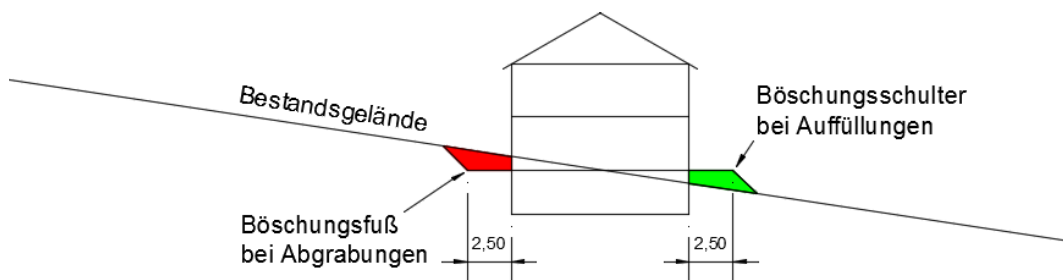
### A7.2 Einfriedigungen

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.

### 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.

#### **A7.5 Stellplätze**

Aufgrund der ländlichen Lage des Planungsgebietes werden von den Grundstückseigentümern regelmäßig mehr als ein Fahrzeug pro Wohnung gehalten. Die öffentlichen Straßen sind nicht für diesen übermäßigen ruhenden Verkehr ausgelegt, daher werden die Bauherren verpflichtet, aus städtebaulichen Gründen 2,0 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 in Regenwasserrückhaltegräben, der Versickerung und Verdunstung 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 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Diese Regelung schließt allerdings nach dem derzeitigen rechtlichen Verständnis nicht aus, dass Teile der Gärten als Steingestaltungen ausgeführt werden. Der Trend zu dieser Gestaltungsform hat sich in den letzten Jahren verstärkt.

Die Steinflächen jedoch verstärken die Aufheizungen in Wohngebieten, insbesondere wenn sie im räumlichen Zusammenhang mit den Gebäuden, den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Zufahrten, Wegen und Stellplätzen erstellt werden.

Zudem kann in den Steinflächen zwar ungehindert das Niederschlagswasser versickern, jedoch findet hier keine Filterung durch eine Mutterbodenschicht statt.

Aus diesen Gründen sind flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen mit einer Größe von mehr als 4 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich unzulässig. Unter Schüttungen sind solche Kiesflächen zu verstehen, die ohne Verdichtung oder Bindemittel auf die Fläche aufgetragen wurden.

Dagegen sind Stellplätze oder sonstige Plätze und Wege aus unbefestigten Schotter- oder Kiesflächen zulässig.



## A8. Sonstige Nutzung

### 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

Im westlichen Bereich wird eine Grünfläche zum Schutz des nach § 33 NatSchG geschützten Biotops „Flurbereinigungs-Feldhecken nördlich Neresheim II“ festgesetzt.

Darüber hinaus werden einige kleine Grünflächen zur Aufnahme von Bäumen dargestellt.

## A9. Planungsstatistik

<b>Gesamtfläche (Bruttobaufläche)</b>	ca.	<b>8196 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Wohngebiet (Nettobaufläche)	ca.	6100 m <sup>2</sup>	74,4 %
Verkehrsfläche	ca.	1184 m <sup>2</sup>	14,4 %
Gehweg	ca.	326 m <sup>2</sup>	4,0 %
landwirtschaftliche Verkehrsfläche	ca.	243 m <sup>2</sup>	3,0 %
Parkfläche	ca.	85 m <sup>2</sup>	1,0 %
Verkehrsgrünfläche	ca.	61 m <sup>2</sup>	0,7 %
öffentliche Grünfläche (Hecke)	ca.	183 m <sup>2</sup>	2,2 %
private Grünfläche	ca.	14 m <sup>2</sup>	0,2 %
Parzellenzahl	ca.	9 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle	ca.	1,5 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten	ca.	13,5 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte	ca.	2,4 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	32,4 EW	
Bruttowohndichte	ca.	40 EW/ha	
Nettowohndichte	ca.	65 EW/ha	

## **A10. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

### **A10.1 Umweltbericht**

#### **A10.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes**

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13b BauGB aufgestellt. Er dient der Begründung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die überplante Fläche beträgt ca. 8.200 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bleibt die überbaubare Grundfläche deutlich unter der Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.

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).

#### **A10.1.2 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.

##### Fläche und Boden, Wasser und Grundwasser:

Durch die vorgesehenen Eingriffe wird bisheriges Ackerland wesentlich verändert. Das Vorhaben führt daher zum Verlust der Fläche für die Landwirtschaft und durch die unausweichliche Bodenversiegelung zum Verlust des Bodens und seinen Bodenfunktionen (Versickerungsfläche, Filter- und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standort für naturnahe Vegetation). Die Flächenversiegelung hält sich jedoch aufgrund der geringen Flächengröße (0,8 ha) und einer Grundflächenzahl von 0,4 in Grenzen. Der Boden besitzt hinsichtlich seiner Funktionen eine Gesamtbewertung von 1,83 (LGRB) und ist daher mittelwertig. Der Schutz des Bodens schlägt sich auch in dem Verbot von Kiesgärten über 4 m<sup>2</sup> nieder.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der weiteren Schutzzone (Zone III) des WSG „WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1“ Nr. 135.002.

Auf die daraus resultierenden Auflagen wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1967 sind zu beachten. Einer Befreiung von Schutzgebietsbestimmungen bedarf es bezüglich dieses Wasserschutzgebietes nicht.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung im Bereich oberflächennah auftretender Gesteine des Oberjuras ist gering (HGK Ostalb, Herausgeber Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - LGRB und Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002). Die Verkarstung der Oberjuragesteine, ermöglicht einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser. Die Grundwasserfließgeschwindigkeit ist möglicherweise hoch (Stellungnahme des LGRB vom 17.09.2019).

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und laut Hochwasserrisiko-Karte (LUBW) ist im Geltungsbereich nicht mit Überschwemmungen zu rechnen.

Durch eine Bebauung findet neben einer Verminderung der Versickerungsfläche zusätzlich eine Erhöhung der Abwassermenge statt. Dazu enthält der Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen, zum Beispiel werden Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser formuliert.

#### Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel und Anpassung)

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar. Durch eine Bebauung geht die derzeitige Fläche für die nächtliche Kaltluftproduktion verloren. Diese Funktion wird nach einer Bebauung durch die nördlichen Flächen weiterhin erfüllt werden. Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden minimiert durch den Erhalt bzw. durch Pflanzung von Gehölzbeständen. Damit wird auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, erhalten bzw. geschaffen. Die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Gehölze im Baugebiet dienen durch die Dämpfung von Temperaturextremen (Beschattung, Befeuchtung) der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

#### Landschaft, Landschaftsbild und Erholung:

Das geplante Gebiet rundet das Ortsbild nach Norden hin ab. Da es bereits von Wohnbebauungen im Westen und Osten, sowie einem Mischgebiet im Süden umgeben ist und die Flächengröße der Planung relativ gering ist, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und dient daher auch nicht der Erholung.

#### Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Arten/ Biotop (inkl. Natura 2000 + besondere Arten)

Das Gebiet stellt aufgrund seiner intensiven Nutzung einen geringwertigen Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten dar. Strukturen wie Einzelbäume, Hecken sind außer im westlichen Bereich des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Dort ist ein nach §33 NatSchG geschütztes Feldheckenbiotop der Offenlandbiotopkartierung vorhanden. Dabei ragt die südliche Spitze des verhältnismäßig großen bzw. langen Biotops in den Geltungsbereich hinein. Diese Fläche wurde jedoch als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt, daher werden auf den Lebensraum keine erheblichen Einschränkungen erwartet.

Der bereits bestehende Garten des östlichsten Grundstücks ist Teil einer Kernfläche des „Biotopverbunds mittlerer Standorte“. Eine Verbindung zu weiteren Biotopen besteht jedoch nicht.

Zur Einbeziehung des Biotops in den Geltungsbereich teilt die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 09.04.2019 folgendes mit:

*„Innerhalb des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans befindet sich eine Teilfläche des gem. § 33 Abs. 1 Nr. 6 Naturschutzgesetz (NatSchG) i. V. m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotops „Flurbereinigungs-Feldhecken nördlich Neresheim II“, Biotop-Nr.:172271364797. Lt. den Unterlagen soll der vorgenannte Biotop in seiner Struktur erhalten und in den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplan mit einbezogen werden. Die erforderliche Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Einbeziehung des vorgenannten Biotops in den künftigen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans kann in Aussicht gestellt werden, sofern der Biotop gleichwertig ausgeglichen und wie in den Unterlagen beschrieben, mittels einer Pflanzbindung gesichert wird.“*

*Hierzu ist jedoch ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG zur Einbeziehung des vorgenannten Biotops in den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans mit Darstellung und Beschreibung der gleichwertigen Ausgleichsmaßnahme von der Stadt Neresheim erforderlich.“*

Der Antrag wird parallel zum weiteren Verfahren gestellt. Hierin ist eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme beschrieben.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Durch die Planung wird keine Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG erwartet. Auf die beiliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird verwiesen.

#### Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen. Prägende Denkmale sind ausreichend weit entfernt.

#### Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, Verursachung von Belästigung)

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Störende Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im Gebiet sind durch die Vorgaben des Lärmschutzes ausgeschlossen.

Es sind auch keine erheblichen Emissionen zu befürchten. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird durch die Ausweisung des Gebiets nicht beeinträchtigt.

#### Art und Menge der Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt. Das Gebiet wird in der Allgemeinen Kanalisationsplanung berücksichtigt.

Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

#### Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Sogenannte Störfallbetriebe sind im Gebiet faktisch ausgeschlossen. Es befinden sich auch keine Störfallbetriebe in relevanter Nähe zum Geltungsbereich.

#### Kumulative Wirkungen/ Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht erkannt. Ebenso eine Kumulierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

### **A10.2 Ökologischer Ausgleich**

Eingriffe gelten bei Einhaltung der 10.000 m<sup>2</sup> - Grenze, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4).

### **A10.3 Artenschutz**

Im Gegensatz zu den o.g. umweltrechtlichen Regelungen im Baugesetzbuch bleiben die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 ff. BNatSchG) unberührt. Diese Belange sind zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung liegt bei.

## Teil B - Artenschutz

### B1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

#### B1.1 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.“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> [http://www.bfn.de/0306\\_eingriffe-artenschutz.html](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 am 15.09.2018

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 III“ werden die an das bestehende und bereits bebaute Wohngebiet „Sohlhöhe II“ 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.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich die südliche Spitze eines ausgedehnten nach §33 geschützten Biotops („Flurbereinigungs-Feldhecken nördlich Neresheim II“).

Das östlichste der im Bebauungsplan dargestellten Grundstücke beinhaltet einen Teil eines Gartens. Dieser wird durch eine Heckenstruktur eingesäumt und enthält außerdem eine Scheune. In diesen Strukturen ist ein Vorkommen saP-relevanter Arten nicht auszuschließen. Hier sei auf die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verwiesen.

### **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 (Lebensraumgrobfilter 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-Württemberg<sup>2</sup>:**

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

**für Gefäßpflanzen:**

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

**RLD: Rote Liste Deutschland (Kategorien wie RLBW für Tiere)<sup>3</sup>:**

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

---

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

<sup>3</sup> Quelle: Bundesamt für Naturschutz



### B.2.3.2 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

#### Tierarten:

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLBW	RLD	sg
<b>Fledermäuse</b>									
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					Zweifelfledermaus	Vespertilio murinus	I	D	x
X	X	0			Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	3	-	x
<b>Säugetiere ohne Fledermäuse</b>									
	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
<b>Kriechtiere</b>									

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

#### Lurche

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

#### Fische

0					Donaukaulbarsch	Gymnocephalus baloni	x	-	x
---	--	--	--	--	-----------------	----------------------	---	---	---

#### Libellen

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

#### Käfer

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

#### Tagfalter

X	0				Wald-Wiesenvögelchen	Coenonympha hero	1	2	x
---	---	--	--	--	----------------------	------------------	---	---	---

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLBW	RLD	sg
X	0				Schwarzfleckiger-Ameisenbläuling	Maculinea arion	1	3	x
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 cyanoides	1	2	x
0					Liegendes Büchsenkraut	Lindernia procumbens	2	2	x
0					Sumpf-Glanzkraut	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 innerhalb des Geltungsbereichs sind das nach § 33 NatschG Feldheckenbiotop (Flurbereinigungs-Feldhecken nördlich Neresheim II) im Westen, sowie die Scheune des östlichsten Grundstücks. Weitere potentielle Quartiere (z.B. Bäume mit Höhlungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Feldheckenbiotop bleibt erhalten, daher wird in diesem Bereich kein Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG ausgelöst. Das Gartenhäuschen ist vor einem Abriss auf das Vorhandensein der Tiere zu überprüfen.

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 angegeben<sup>4</sup>.

Es ist nicht 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. Ein Vorkommen der Haselmaus im Bereich der Hecke bzw. innerhalb des Gartens im Osten ist ebenfalls unwahrscheinlich, da die Maus eher in Waldgebieten vorzufinden ist und im Gebiet keine Bäume oder Baumstümpfe mit Höhlen vorhanden sind, die als Unterschlupf dienen könnten.

#### **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 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.

---

4

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

#### **B2.4.5 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten**

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Gebiet 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.

Selbst bei der Fällung einzelner Bäume oder Sträucher bleiben die Strukturen der unmittelbaren Umgebung erhalten, so dass selbst bei einer Brut relevanter Vogelarten nicht davon ausgegangen werden kann, dass ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnte.

Voraussetzung hierfür ist allerdings eine Fällung der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode, so dass das Entfernen von Gelegen ausgeschlossen werden kann.

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

Darüber hinaus könnten Nistkästen aufgehängt werden, die eine Brut von Vögeln im Gebiet unterstützen.

#### **B2.5 Maßnahmen**

Folgende Maßnahmen sind vorzunehmen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Durchführung der Fällung der Gehölze im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (im bestehenden Garten im östlichen Bereich des Plangebiets)

#### **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.

Die artenschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden dafür sorgen, dass sich der Baubereich nach dem Eingriff wieder besiedeln kann.

## **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](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](http://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)

## Teil C – Anhang Kriminalpräventive Vorschläge

Das Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention hat folgende Hinweise übermittelt:

### C1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht

#### C1.1 Allgemeines

Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.

#### C1.2 Informelle Sozialkontrolle

Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers „ihre“ Freiflächen mitgestalten und sich in sog. Patenschaften (z.B. Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) aneignen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus.

#### C1.3 Beleuchtung/Bepflanzung

Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbare Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel).

Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

#### C1.4 Kraftfahrzeuge

Bei den für den das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

#### C1.5 Schutz vor Wohnungseinbruch

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle (1.9).

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung stand halten.



Bei über 40 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen.

Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstiegshilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter).

### **C1.6 Graffiti**

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hemmender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Beschichtung empfohlen. Nähere Hinweise hierzu erteilt die Polizeiliche Beratungsstelle.

### **C1.7 Gewerbe / Einzelhandel**

Gewerbegebiete, bzw. Bereiche mit überwiegender Einzelhandelsstruktur weisen in aller Regel städtebaulich so wie architektonisch lediglich eine geringere Gestaltungsqualität auf.

Durch den Charakter der Fußwege die durch Gewerbe- oder Sondergebiete führen, können in den Abendstunden, respektive außerhalb der Öffnungszeiten und bei Dunkelheit infolge der Abgeschiedenheit und Menschenleere, das Sicherheitsgefühl negativ beeinträchtigt werden.

Deshalb ist auch bei der Ausweisung solcher Gebiete auf eine übersichtliche Wegeführung und eine ausreichende Beleuchtung zu achten.

### **C1.8 Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte**

Es gilt zunächst die Grundempfehlung aus 1.5.

Sofern im Plangebiet besonders schützenswerte Betriebe angesiedelt werden, kann es notwendig sein, über die genannten Grundempfehlungen hinaus, weitere Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu kann der fachliche Rat der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle eingeholt werden.

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz 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](http://www.polizei-beratung.de).

### **C1.9 Kostenlose Beratung**

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

Erreichbarkeit:

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis  
Waisenhausgasse 1 – 3  
73525 Schwäbisch Gmünd  
Tel.: 07171/ 79 66 503  
E-Mail: praevention.aalen@polizei.bwl.de

### **C2. Abschlussbemerkung**

Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.

G:\DATEN\18xx086\B191016\_Gen.doc