Miteinander leben in Oberkochen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bühl - Gutenbach - Tierstein", 7. Änderung in Oberkochen

Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf

Anerkannt: Oberkochen, _____

_____
Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 31.03.2021

Projekt: OK2003 / 515821
Bearbeiter/in: BK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE) 3

1. Angaben zur Stadt Oberkochen 3

2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials 4

2.1. Erfordernis der Planaufstellung 4

2.2. Begründung des Bedarfes 5

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials 6

3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen 6

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 6

3.2. Regionalplan 7

3.3. Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) 8

3.4. Bebauungspläne (BPL) 9

3.5. Schutzgebiete 9

4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes 10

4.1. Lage im Raum 10

4.2. Geltungsbereich 10

4.3. Nutzungen im Plangebiet 10

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets 11

4.5. Geologie 11

4.6. Altlasten 11

4.7. Grund- und Oberflächenwasser 11

4.7.1. Grundwasser 11

4.7.2. Oberflächenwasser 11

4.8. Erschließung 11

4.9. Ver- und Entsorgung 11

4.10. Land- und Forstwirtschaft 12

5. Städtebauliche Planung und Gestaltung 12

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung 12

5.2. Immissionsschutz 17

5.3. Erschließung 17

5.4. Ver- und Entsorgung 17

5.4.1. Wasserversorgung 17

5.4.2. Stromversorgung 17

5.4.3. Telekommunikation 17

5.4.4. Entsorgung 17

5.5. Land- und Forstwirtschaft 17

5.6. Grün- und Freiraumkonzept 18

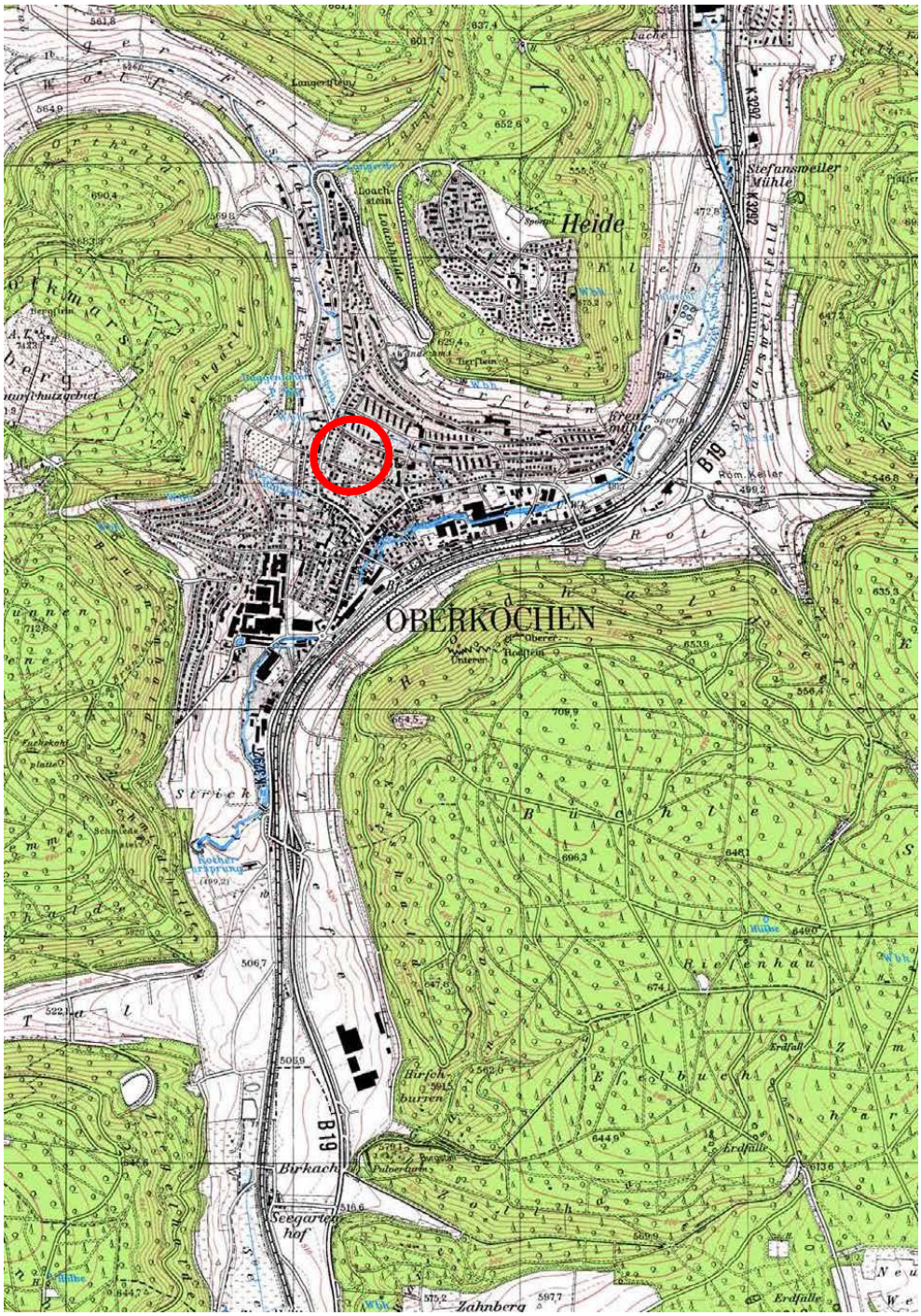
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 18

6.1. Art der baulichen Nutzung 18
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet 18
6.2. Maß der baulichen Nutzung 18
6.3. Bauweise 18
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage 19
6.5. Überbaubare Grundstücksflächen 19
6.6. Nebenanlagen 19
6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze 19
6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 20
6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 20
6.8.2. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken 20
6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers 20
6.10. Mit Leitungen zu belastende Flächen 20
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes 21
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen 21
7.1.1. Dachform, Dachneigung 21
7.1.2. Dachaufbauten 21
7.1.3. Dachdeckung 21
7.1.4. Äußere Gestaltung 21
7.2. Werbeanlagen 21
7.3. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern 21
7.4. Einfriedungen 22
7.5. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen 22
7.6. Regenwasserrückhaltung 22
7.7. Ordnungswidrigkeiten 22
8. Hinweise 22
9. Umweltbelange 22
10. Flächenbilanz 23

ANLAGEN

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung,
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR STADT OBERKOCHEN

Die Stadt Oberkochen liegt im Ostalbkreis, südlich der Kreisstadt Aalen, am Beginn des Kochertals.
Sie befindet sich im Naturraum ‘Albuch und Härtsfeld‘, der zur ‚Schwäbischen Alb‘ zählt und liegt im Tal des Schwarzen Kochers. Von Nordwesten fließt der ebenfalls landschaftsbildprägende Gutenbach dem Schwarzen Kocher zu.

Die Siedlungsbereiche der Stadt Oberkochen (Hauptort und Stadtteil Heide) werden durch steile bewaldete Hänge gerahmt und durch die bewegte Topografie räumlich voneinander getrennt.
Die Stadt Oberkochen zählt derzeit insgesamt 7.866 Einwohner (Stand 3/2020 nach stat. Landesamt).

Oberkochen liegt gemäß Landesentwicklungsplan an der Entwicklungsachse Ellwangen - Aalen – Heidenheim im Verdichtungsbereich und stellt ein Kleinzentum dar.
Kleinzentren sollen nach Landesentwicklungsplan so ausgestattet sein, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs (Nahbereichs) der Grundversorgung decken können.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche und zentrumsnahe Baulücke im Stadtgebiet von Oberkochen mit einer Größe von ca. 0,48 ha. Für die Baulücke besteht bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bühl – Gutenbach – Tierstein“ (rechtsverbindlich seit 27.01.1958). Dieser sieht eine kleinteilige Bebauung mit Einzelgebäuden und eine öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer vor. Eine Bebauung wurde jedoch nie umgesetzt und die Straße nicht hergestellt.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde Sankt Peter und Paul Oberkochen und wurde von dieser bisher zurückbehalten.
Nun soll das Plangebiet zur Verfügung gestellt werden, damit die katholische Sozialstation St. Martin, die an ihrem jetzigen Standort sehr beengt ist und die ihr Angebot vermehrt auf Tagespflege und betreutes Wohnen ausweiten möchte, neue Räumlichkeiten für die eigene Nutzung generieren kann. Durch den demografischen Wandel ist zukünftig ein höherer Bedarf an Pflegeeinrichtungen und Betreutes Wohnen zu erwarten.

Neben der Schaffung von sozialen Einrichtungen zur Pflege und Betreuung von Menschen soll neuer Wohnraum geschaffen werden, da Wohnraum in Oberkochen sehr knapp ist, unter anderem auch durch die expandierenden Unternehmen in Oberkochen.
Die Stadt Oberkochen ist im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Innenentwicklung bestrebt, nicht oder nur wenig genutzte Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Wo dies möglich und städtebaulich sinnvoll ist, soll eine Bebauung in verdichteter Bauweise erfolgen, um die Inanspruchnahme von Böden an anderer Stelle zu vermeiden.

Zur Verwirklichung dieser Ziele ist eine städtebauliche Neuordnung der Planfläche erforderlich. Dies erfolgt durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Das Leitbild heißt „generationenübergreifendes Wohnen in Oberkochen“. Es liegt bereits ein städtebauliches Konzept vor. In Kooperation mit den Stadtwerken Oberkochen GmbH sollen im Plangebiet neben der Sozialstation mit Tagespflege und betreutem Wohnen weitere Wohnungen in verdichteter Bauweise, ebenfalls

mit dem Fokus auf Betreutes Wohnen, entstehen. Die Flächen im Plangebiet sollen dazu von der Stadtwerke Oberkochen GmbH erworben werden.

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt, ein Teil davon als öffentlicher Spielplatz.
Die Zuwegung zum Spielplatz erfolgt auf dem teilweise geschotterten Flurstück 2155/4. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieses Flurstück zur Erschließung der Einzelhausbebauung als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und mit dem Straßennahmen ‚Uhlandweg‘ versehen. Die Stadtwerke Oberkochen GmbH beabsichtigt die Planfläche komplett zu erwerben und zu bebauen. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist daher nicht mehr erforderlich und wird durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aufgehoben. Die innere Erschließung erfolgt von privater Seite.

Der Spielplatz wird im Zuge der Realisierung des Planvorhabens aufgegeben.

Trotz Vorliegen eines städtebaulichen Konzeptes handelt es beim vorliegenden Bebauungsplan um einen ‚allgemeinen‘ und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) stellt in diesem Bereich vorhandene Wohnbaufläche dar und speziell für das Plangebiet auch einen Spielplatz.

Der Bebauungsplan „Bühl – Gutenbach - Tierstein“, 7. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- der genannte Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt,
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) weniger als 20.000 m² betragen,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

2.2. Begründung des Bedarfes

Der Ortskern und damit verschiedene Infrastruktureinrichtungen sind vom Plangebiet fußläufig und auf weitgehend ebener Fläche erreichbar. Ebenso befindet sich die öffentliche Grünfläche entlang des Gutenbaches in unmittelbarer Nähe und kann zur Naherholung im Wohnumfeld genutzt werden.

Im Bebauungsplangebiet soll der Neubau einer Sozialstation mit Tagespflege und betreutem Wohnen sowie weiterer Wohnraum in verdichteter Bauweise realisiert werden, da eine entsprechende Nachfrage besteht.

Bisher gibt es in Oberkochen folgende Einrichtungen/ Pflegedienste:

- Altenpflegeheim Oberkochen des Deutschen Roten Kreuzes mit Platz für 76 Bewohner
- Katholische Sozialstation St. Martin
- Samariterstiftung der evang. Diakonie-Sozialstation Aalen, ambulante Pflege Oberkochen
- Diverse ambulante Pflegedienste

Mit dem Plangebiet kann ein innerstädtisches Flächenpotential für eine Wohnbebauung aktiviert werden und damit der Wohnraumknappheit und dem Generationenwechsel bzw. dem demographischen Wandel Rechnung getragen werden.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erhoben und 2014, 2017 sowie 2019 aktualisiert.

Die nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Landesentwicklungsplan (LEP) vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird im Stadtgebiet Oberkochen beachtet.
In den o.g. Erhebungen wurde die Fläche als Innenentwicklungsfläche Nr. 1112 und 1113 erfasst. Mit dem Bebauungsplan „Bühl – Gutenbach - Tierstein“, 7. Änderung kann diese Innenentwicklung erfolgen. Aufgrund der guten Eignung der Planungsflächen für die vorgesehene Anlage und der in diesem Bereich gewollten Innenentwicklung, war prinzipiell keine weitere Alternativenprüfung bzw. Untersuchung weiterer Baulücken und Flächenpotentiale erforderlich.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Bühl – Gutenbach - Tierstein“, 7. Änderung sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

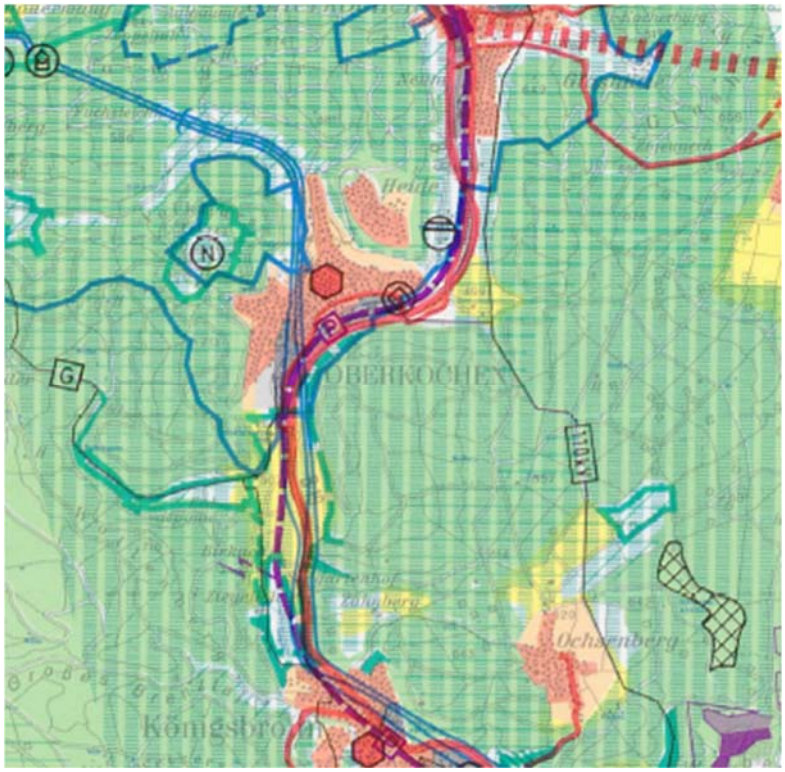
„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Durch das Bauvorhaben wird eine Baulücke geschlossen.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsstruktur dargestellt. Oberkochen stellt ein Kleinzentrum an der Entwicklungsachse Ellwangen – Aalen – Heidenheim dar und ist als Siedlungsbereich zentraler Orte ausgewiesen (Plansatz 2.3.1/ 2.3.2 LEP).

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte (M 1:100.000)

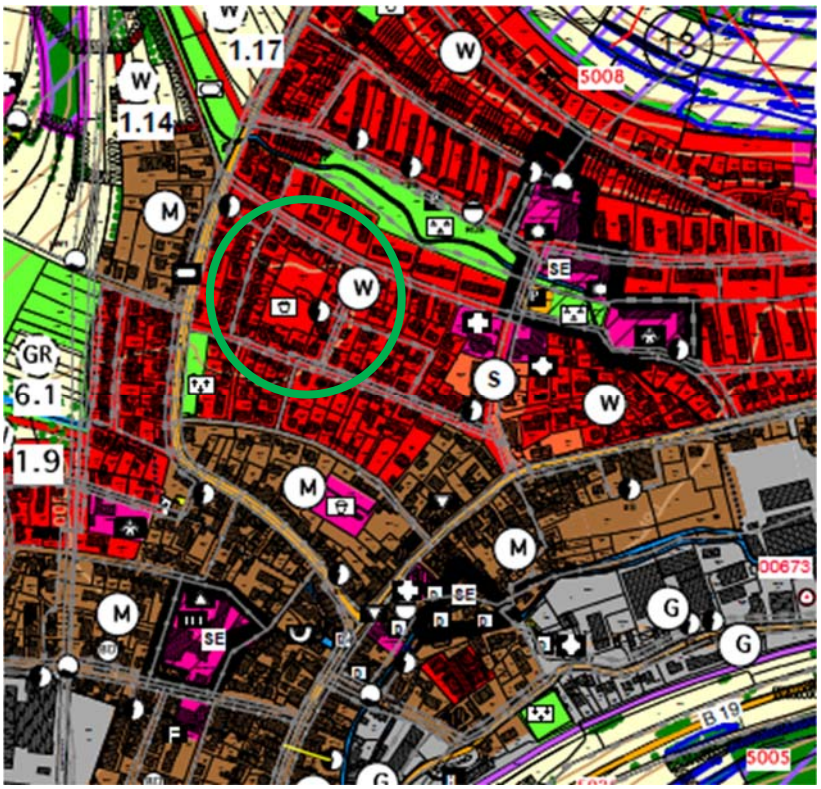


3.3. Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025)

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Oberkochen (FNP 2025, rechtsverbindlich seit 09.11.2012) als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt. Speziell für das Plangebiet ist auch ein Spielplatz dargestellt.
Am Rande des Plangebietes ist das Symbol für eine Versorgungsanlage für Elektrizität dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine bestehende Trafostation direkt am Rande außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Primelweg 3.

Auf einem Teilbereich der Planfläche wird derzeit ein öffentlicher Spielplatz betrieben, der im Zuge der Realisierung des Planvorhabens aufgegeben wird. Die Zuwegung zum Spielplatz erfolgt über das teilweise und provisorisch eingeschotterte Flurstück Nr. 2155/4, das ursprünglich als Erschließungsstraße für die Planfläche vorgesehen war.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025



3.4. Bebauungspläne (BPL)

<u>Auszug aus dem rechtsverbindlichen, nicht qualifizierten Bebauungsplan</u>
„Bühl – Gutenbach – Tierstein“ (rechtsverbindlich seit 27.01.1958)

Der Bebauungsplan sieht eine kleinteilige Bebauung mit Einzelgebäuden vor.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Bühl – Gutenbach – Tierstein“ wurde das Plangebiet neu überplant. Es war ein reines Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung vorgesehen. Die Bebauungsplan-Änderung wurde allerdings nicht rechtskräftig. Von weiteren Bebauungsplan-Änderungen ist das Plangebiet nicht betroffen.

3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen. Auch im Umfeld befinden sich keine Naturdenkmale oder Schutzgebiete.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

4.1. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Zentrums von Oberkochen auf einer Höhe von ca. 502 müNN. Im Umfeld besteht Wohnnutzung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Es handelt sich um eine unbebaute Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bühl – Gutenbach – Tierstein“ mit einer Größe von ca. 0,48 ha. Sie wird derzeit teilweise als Spielplatz und teilweise als Grünfläche genutzt.

Das Plangebiet ist über Primelweg, Blumenstraße und Aalener Straße an die Bundesstraße B 19 angebunden.

Naturräumlich gehört Oberkochen zum Naturraum ‘Albuch und Härtsfeld‘ innerhalb der ‚Schwäbischen Alb‘.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,48 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 2155/2, 2155/3 und 2155/4.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke Nr. 2153/1, 2153/2, 2153/3, 2153/4, 2153/5 und 2153/6

im Norden durch die Flurstücke Nr. 2154, 2154/1, 2154/3, 2154/4 und 2160

im Osten durch die Flurstücke Nr. 2160, 2161/3 (Primelweg), 2159/1 und 2159/2

im Süden durch die Flurstücke Nr. 2155, 2155/1 und 2159

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 31.03.2021) begrenzt.

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde Sankt Peter und Paul Oberkochen.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Fläche wird derzeit teilweise als öffentlicher Spielplatz genutzt und teilweise als Wiese mehrmals pro Jahr gemäht. Sie weist am Rande zerstreute und lichte Baumbestände mit Ziergehölzen auf.

Auf dem Flurstück Nr. 2155/4 befinden sich mehrere Leitungen: Stromkabel, die von der Trafostation „Uhlandweg“ (auf Grundstück Primelweg 3) abgehen und ein weiteres Stromkabel, das vom Verteilerkasten auf Grundstück Primelweg 5 abgeht, des Weiteren ein kurzes Stück eines Fernmeldekabels.
Ebenso befindet sich ein Mischwasserkanal und eine Wasserleitung auf diesem Grundstück 2155/4.

Das Flurstück Nr. 2155/4 ist im Kataster mit der Nutzung S (Straßenfläche) gekennzeichnet und mit dem Straßennamen ‚Uhlandweg‘ versehen. Es sollte in der ursprünglichen Planung die Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen. Die Zuwegung zum Spielplatz erfolgt auf dem teilweise und provisorisch geschotterten Flurstück 2155/4.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Im direkten Umfeld sind dies Einfamilien- und auch Mehrfamilienhäuser.

4.5. Geologie

Geologisch liegt Oberkochen im Weißen Jura und die Ortslage hauptsächlich in den Talauen. Das Planungsgebiet befindet sich im Tal des Schwarzen Kochers südlich des von Westen zufließenden Gutenbaches. Im Plangebiet sind ‚Ablagerungen in den Talauen‘ anzutreffen. Es handelt sich um Hochwassersedimente, meist aus Flussschotter. Nach Norden und Westen schließt Hangschutt aus lokalen Rutschmassen und anderen Umlagerungssedimenten an, weiter nördlich und westlich befinden sich ‚Impressamergel- und Wohlgeschichtete Kalk-Formationen‘ bzw.‘ Lacunosamergel-, Untere und Obere Felsenkalk-Formationen‘ (laut Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), Geologische Karte 1:50.000)

4.6. Altlasten

In der „historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ostalbkreis“ ist das Plangebiet nicht als Altstandort bzw. Altlastenfläche kartiert. Das Plangebiet ist auch nach Aussage des LRA Ostalbkreis -GB Wasserwirtschaft nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet ist der hydrogeologischen Einheit der ‚Jungquartären Flusskiese und Sande (GWL)‘ zuzuordnen.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.8. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Primelweg erschlossen.

4.9. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im angrenzenden Primelweg vorhanden. Dabei handelt es sich um Mischwasserkanäle, Wasserleitungen, Fernmelde-/ Breitband- und Stromleitungen (teilweise mit Steuerkabel).

Im Flst. 2155/4 sind ein Mischwasserkanal, eine Wasserleitung sowie Strom- und Fernmeldekabel vorhanden. Diese sind zu berücksichtigen. Direkt unmittelbar am Rande, außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundstück Primelweg 3, befindet sich die Trafostation ‚Uhlandweg‘.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Eine innerörtliche Baulücke soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) mit verdichteter Bauweise festgesetzt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau einer Sozialstation mit Tagespflege sowie von Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau mit dem Fokus auf betreutes Wohnen.
Für das Plangebiet liegt eine Konzeption vor:

Katholische Sozialstation St. Martin gGmbH:
- Sozialstation und
- Tagespflege für 17 Personen mit zusammen ca. 500 m² Nutzfläche
- Betreuungs- und Serviceangebot für „Betreutes Wohnen“

Stadt Oberkochen/ Stadtwerke Oberkochen GmbH:
- Überbauung der restlichen Flächen mit Wohnraum, sozial und generationenübergreifend, in 1,5 bis 4-Zimmer Wohnungen (44 Wohnungen).
- Leitbild der Planung ist „generationenübergreifendes Wohnen in Oberkochen“
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze weitestgehend unterirdisch

Ziel ist eine verdichtete Bauweise im innerstädtischen Bereich. Dies stellt eine wesentliche Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan dar. Dadurch kann der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle verringert werden. Dies entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplanes (siehe Kap. 3.1).

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und Nutzung von Innenbereichspotentialen wird auf den Bauflächen die maximal mögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zugelassen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung sind durch die Abstände des Baufensters zu den Grundstücksgrenzen und die umgebenden Freiflächen sichergestellt.

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt, ein Teil davon als öffentlicher Spielplatz.
Das Flurstück 2155/4 ist teilweise als provisorisch eingeschotterter Weg vorhanden. Er dient als Zuwegung zum Spielplatz. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieses Flurstück zur Erschließung der Einzelhausbebauung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit dem Straßennamen ‚Uhlandweg‘ versehen. Tatsächlich war das Grundstück immer in privatem Eigentum und noch nie als öffentliche Straßenfläche hergestellt oder gewidmet.
Die Stadtwerke Oberkochen GmbH beabsichtigt die Planfläche komplett zu erwerben und mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die innere Erschließung bleibt dabei ebenfalls in privater Hand. Der Spielplatz wird im Zuge der Realisierung des Planvorhabens aufgegeben. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist

daher nicht mehr erforderlich und soll durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aufgehoben werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzung von teilweiser Dachbegrünung und Pflanzgebote für Bäume sowie die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenfläche ausgeglichen.

Im Hinblick auf die Einbindung wurden Satteldächer vorgegeben, um eine Gebäudegliederung zu erreichen, die den bestehenden Wohngebietscharakter aufnimmt und die bestehende Dachlandschaft erhalten bleibt.

Die maximal zugelassene Firsthöhe richtet sich nach dem vorhandenen Bestand der umgebenden Bebauung.

Das Absetzen des zweiten Obergeschosses dient dazu, den Übergang zur Nachbarbebauung sensibler zu gestalten.

Durch die unterschiedliche Stellung der Gebäude mit den zwischenliegenden Freiflächen fügen sich die Baukörper trotz dichter Bebauung in die Umgebung ein.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung vor Immissionen durch zusätzlichen Lärm werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind städtebaulich hier nicht sinnvoll angeordnet und daher auch ausgeschlossen.

Die Bebauungsplan-Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

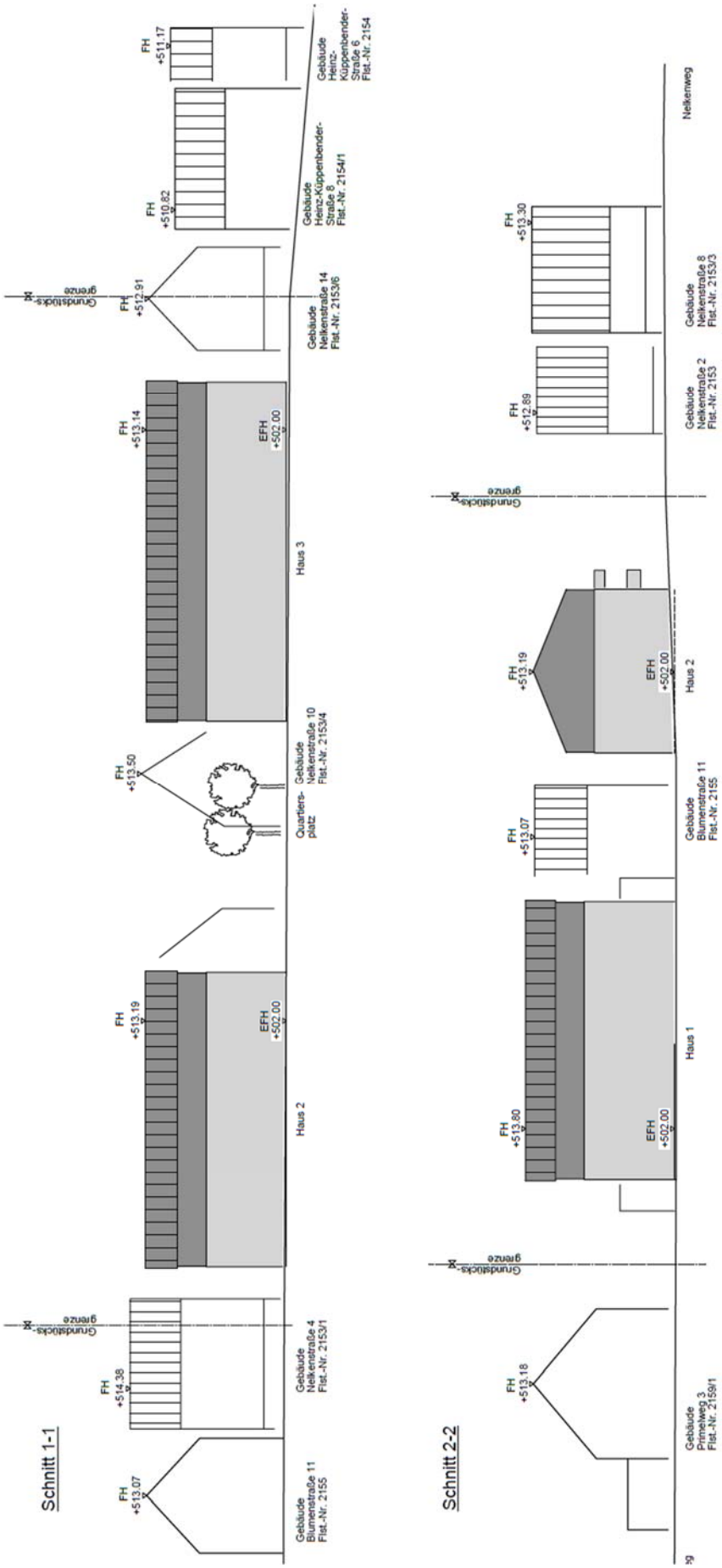
Plankonzept: Sozialstation, Tagespflege, Mehrfamilienwohnhäuser (Stand 09.03.2021)

Plankonzept: Sozialstation, Tagespflege, Mehrfamilienwohnhäuser (Stand 09.03.2021), hier mit Umgriff und Lage der Geländeschnitte

Die folgenden Geländeschnitte zum geplanten Konzept zeigen die geplante Gebäudehöhen im Verhältnis zur bestehenden Bebauung:

Schnitt 1-1: Blick vom Primelweg nach Westen (Geländeschnitt von der Blumenstraße im Süden (links) zur Heinz-Küppenbender-Straße im Norden (rechts))

Schnitt 2-2: Blick nach Süden (Geländeschnitt vom Primelweg im Osten (links) zum Nelkenweg im Westen (rechts))


Schnitt 1-1
FH +513.07
Gebäude Blumenstraße 11 Flst.-Nr. 2155
FH +514.38
Gebäude Nelkenstraße 4 Flst.-Nr. 2153/1
Grundstücks-grenze
FH +513.19
EFH +502.00
Haus 2
FH +513.50
Quartiers-platz
Gebäude Nelkenstraße 10 Flst.-Nr. 2153/4
FH +513.14
EFH +502.00
Haus 3
FH +512.91
Gebäude Nelkenstraße 14 Flst.-Nr. 2153/6
FH +510.82
Gebäude Heinz-Küppenbender-Straße 8 Flst.-Nr. 2154/1
FH +511.17
Gebäude Heinz-Küppenbender-Straße 6 Flst.-Nr. 2154
Schnitt 2-2
FH +513.18
Gebäude Primelweg 3 Flst.-Nr. 2159/1
Grundstücks-grenze
FH +513.80
EFH +502.00
Haus 1
FH +513.07
Gebäude Blumenstraße 11 Flst.-Nr. 2155
FH +513.19
EFH +502.00
Haus 2
Grundstücks-grenze
FH +512.89
Gebäude Nelkenstraße 2 Flst.-Nr. 2153
FH +513.30
Gebäude Nelkenstraße 8 Flst.-Nr. 2153/3
Nelkenweg

5.2. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist rundherum von Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben und wird nur durch eine innere private Erschließung an den Primelweg angebunden. Das heißt es ist nur Quell- und Zielverkehr aus dem Plangebiet zu erwarten. Die Straßen im Umfeld sind Wohnstraßen. Es ist daher nicht mit erhöhten Immissionswerten zu rechnen.

5.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Primelweg.

Die Stadtwerke Oberkochen GmbH beabsichtigt die Planfläche komplett zu erwerben und zu bebauen. Die innere Erschließung bleibt dabei ebenfalls in privater Hand. Der Spielplatz wird im Zuge der Realisierung des Planvorhabens aufgegeben. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist daher nicht mehr erforderlich und soll durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aufgehoben werden.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung über den Primelweg erfolgen.

5.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

5.4.3. Telekommunikation

Die erforderlichen Baumaßnahmen zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen können durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

5.4.4. Entsorgung

Die Neubauflächen werden im Mischsystem entwässert und an den vorhandenen Kanal im Primelweg angeschlossen.
Die Ableitung kann nur von Erd- und Obergeschossen im Freispiegel erfolgen.

Das Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) wird über eine private Retentionseinrichtung in den Schmutzwasserkanal geleitet.

5.5. Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaft ist nicht betroffen.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Auf der Planfläche werden Baumpflanzungen für Obst- und Laubbaum-Hochstämme festgelegt, um eine Durchgrünung des Quartiers zu erreichen.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Auch die in der Regel zulässige Nutzung durch Tankstellen, Gartenbaubetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe ist zum Schutz der umgebenden Bebauung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für Anlagen für örtliche Verwaltungen besteht im Plangebiet kein Bedarf. Sie sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Erschließung des Plangebietes bleibt in privater Hand und findet auf der Wohnbaufläche statt, öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die angrenzende Bebauung außerhalb des Plangebietes ist keine GRZ festgelegt.
Für das Plangebiet ist die Zielsetzung eine kompakte und verdichtete Bebauung. Daher wird die maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus ist für die gesamte Zuwegung (die von privat auf der Wohnbaufläche stattfindet) sowie für Stellplätze und die Errichtung der Tiefgarage eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zugelassen (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
Die maximale Firsthöhe richtet sich nach der umgebenden Bebauung und soll diese möglichst nicht überschreiten.
Im WA 1 ist eine kompakte Bebauung geplant, so dass für die Gebäude nicht nur ein Höchstmaß, sondern auch ein Mindestmaß festgesetzt wird. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten können 3 Vollgeschosse zugelassen werden.
Im WA 2 ist aus städtebaulichen Gründen nur ein Höchstmaß festgesetzt. Dadurch kann das mögliche Gebäude komplett oder auch in Gebäudeteilen eine geringere Geschossigkeit aufweisen und sich damit der umgebenden Bebauung besser anpassen. Dadurch wird vermieden, dass ein möglicher Baukörper zu massiv im Ortsbild erscheint.

6.3. Bauweise

Es ist die Bebauung in offener Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgesehen, um die unter Punkt 6.1 aufgeführten Nutzungen zu ermöglichen.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.
Für die maximal zulässige Firsthöhe werden 2 Bereiche unterschieden:
Im Südosten (WA 2) ist eine größere Firsthöhe zugelassen als im WA 1, da auch hier in der umgebenden Bebauung größere Firsthöhen vorhanden sind als im Norden des Plangebietes.
Im Norden und Westen (WA 1) wird eine geringere maximale Firsthöhe zugelassen, da hier die umgebende Bebauung eine geringere Firsthöhe aufweist.

Die Bezugspunkte für die maximale Firsthöhe sind im Textteil konkretisiert.

Für das gesamte Plangebiet wird eine einheitliche Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, da das Plangebiet weitgehend eben ist. Die festgelegte EFH ist verbindlich zu beachten, um eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.

6.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze für die Gebäude wird aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen relativ kleinräumig gefasst.

6.6. Nebenanlagen

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie sind jedoch aus gestalterischen Gründen in Größe und Anzahl beschränkt.

Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen sowie Nebenanlagen für die Platz- und Spielplatzgestaltung.
Es sind hier auch Sichtschutzelemente zugelassen, allerdings aus gestalterischen Gründen in Länge und Höhe begrenzt. Sichtschutzelemente stellen keine Einfriedungen dar, weshalb Abstände zu den Nachbargrundstücken vorgegeben sind.

6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen und Carports für KFZ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze für KFZ, Fahrradstellplätze und eingehauste Fahrradabstellanlagen, Stützeinrichtungen und Einhausungen für Tiefgaragen sowie Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch aus städtebaulichen Gründen in Größe und Anzahl begrenzt.
Um für eine kompakte und verdichtete Bauweise die erforderliche Anzahl an Stellplätzen bereitstellen zu können, ist für die Errichtung einer Tiefgarage ein separates Baufenster festgesetzt.

6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen ist hauptsächlich heimisches Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Da es sich beim Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, können auch Sorten der heimischen Baum- und Straucharten verwendet werden. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Befestigte Flächen:
Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Regenwasserbehandlung:
Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6.8.2. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Quartiers ist je angefangene 400 m² ein standortgerechte Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Für die Anpassung der Erschließungsmaßnahmen an den Primelweg müssen unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf dem Privatgrundstücke geduldet werden.

6.10. Mit Leitungen zu belastende Flächen

Im Bereich der privaten Erschließungsstraße ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht für unterirdische Leitungen zu Gunsten der EnBW ODR AG festgesetzt.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Als Dachform werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung nur Satteldächer mit entsprechender Dachneigung zugelassen.
Im WA 2 sind für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile auch Flachdächer zugelassen, um die gestalterische Freiheit der Bauherren nicht zu stark einzuschränken. Baukörper, die wie im Plankonzept dargestellt, durch weitere zurückgesetzte Geschosse überbaut werden, passen sich der umgebenden Bebauung an und können gut ins Ortsbild integriert werden.

7.1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen.

7.1.3. Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind für die geneigten Dächer der Hauptgebäude Ziegel oder Betondachsteine in bestimmten Farben vorgeschrieben.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

7.1.4. Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.
Um die Wandhöhe der zulässigen 3-geschossigen Gebäude zu unterbrechen und um die Baukörper optisch kleiner wirken zu lassen, ist die Fassade des 2. Obergeschosses gegenüber dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss mit anderer Farbe und anderem Material zu gestalten.

7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Größe und Art begrenzt, um eine visuelle Störung der Umgebung zu vermeiden.

7.3. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen:
Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sowie Geländestützmauern bis höchstens je 1,0 m gemessen vom vorhandenen Gelände zugelassen.
Die Anlage von Trockenmauern dient dem Artenschutz und der Artenvielfalt im innerstädtischen Raum. Für die Zufahrten zu Tiefgaragen werden aus Gründen von Standsicherheit und möglicher technischer Notwendigkeit Ausnahmen zugelassen.

7.4. Einfriedungen

Einfriedung werden in Höhe und Material begrenzt, um eine zu dominante Erscheinung im Ortsbild zu vermeiden.

7.5. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Vorgabe zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen dient der Durchgrünung des Gebietes und soll einen Beitrag zu innerörtlicher Artenvielfalt und Artenschutz leisten.

Sichtschutzelemente sind aus gestalterischen Gründen in Länge und Höhe begrenzt. Sie stellen keine Einfriedungen dar, weshalb Abstände zu den Nachbargrundstücken und zur privaten Verkehrsfläche vorgegeben sind.

7.6. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

7.7. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden
- Die Behandlung des Oberbodens
- Empfehlung der Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Angaben zum Grundwasser
- Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- Hinweise zum Artenschutz
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne

9. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in dieser Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck betroffen.
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Für das Gebiet liegt eine aktuelle spezielle Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung/ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro **stadt**landingenieure vor (Stand 31.03.2021, Anlage 1).
Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahme (Rodung der Gehölze zwischen 01. Oktober und 28. Februar) die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden.
Als Aufwertungsmaßnahme wird das Ausbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen empfohlen.

Grünordnerische Belange sind in den vorliegenden Bebauungsplan integriert. Es wird auf eine Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild geachtet.
Es werden verbindliche Festsetzungen zu Pflanzgeboten, zur Gestaltung der unbebauten Flächen und zur Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Material getroffen.

10. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	ca.	3.775 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	ca.	1.052 m²
Gesamtes Plangebiet	ca.	4.827 m²

Miteinander leben in Oberkochen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bühl – Gutenbach – Tierstein“, 7. Änderung in Oberkochen

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Gefertigt: Ellwangen, 31.03.2021

Projekt: OK2003/515821
Bearbeiter/in: VM/FR

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung 2
Vorbemerkungen 2
Bestandssituation 3
Planungsrelevante Artengruppen 4
Weiterer Untersuchungsbedarf 4
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 5
Projektwirkungen 5
Betroffenheit der Arten 5
Prüfung der Verbotstatbestände 6
Fazit 7
Erforderliche Maßnahmen 7
Empfehlungen 7

1. ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZUNTERSUCHUNG

Vorbemerkungen

Die Stadt Oberkochen beabsichtigt einen Teilbereich des gültigen Bebauungsplanes „Bühl – Gutenbach – Tierstein“ für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung zu ändern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für bestimmte Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Hierzu zählen die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

In einem ersten Schritt wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (RelUs) mit der Identifizierung des planungsrelevanten Artenspektrums durchgeführt.

Für die Bewertung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in einem zweiten Schritt die Ergebnisse der RelUs in die abschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit eingeflossen.

Abb.01: Untersuchungsraum (Auszug Mapserver LUBW, Abfrage Februar 2021)

Bestandssituation

Untersuchungsraum

Der artenschutzrechtliche relevante Bestand an Lebensraumstrukturen wurde am 11.02.2021 mittels einer Übersichtsbegehung des Geländes erfasst. Der Untersuchungsraum entspricht dabei dem Geltungsbereich. Das Gelände umfasst eine innerstädtische Fläche, welche zu allen Seiten an Siedlungsraum angrenzt. Der Untersuchungsraum besteht hauptsächlich aus einer Wiese mit zerstreuten und lichten Baumbeständen und Ziergehölzen. Vor dem Hintergrund, dass die Wiese als Spielplatz genutzt wird, weist sie zierrasenähnliche Strukturen auf. Es ist davon auszugehen, dass zur Pflege des Geländes eine häufige Wiesenmahd durchgeführt wird und deshalb keine seltenen oder essentiellen Futterpflanzen für besondere Falterarten (z.B. Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling) vorkommen.

Im südlichen Bereich stehen wenige Zypressengewächse (Lebensbaum, Scheinzypresse) und eine Vogelkirsche (Hochstamm, Brusthöhendurchmesser (BHD ca.25cm) mit unterstehendem Blutrotem Hartriegel und Liguster.

Im westlichen Teil des Geländes steht eine lichte Baumgruppe (vermutlich Mirabellenwildlinge), welche aufgrund vieler Baumpilze und dünner Totholzäste insgesamt als abgängig erscheint. Im Bestand sind wenige junge Astfaulhöhlen zu finden, die hinsichtlich des geringen Durchmessers und des geringen vertikalen Ausfaulungsgrades keine Eignung für Fledermausquartier und für höhlenbrütende Vogelarten aufweist. Hervorzuheben ist ein altes Nest von Baumbrütern (vermutlich von Elstern) im Kronenbereich. Im Bestand finden sich wie im südlichen Bestand Blutroter Hartriegel und Liguster im Unterstand. Etwas abgesetzt finden sich weitere größere Zypressengewächse.

Aufgrund der spätwinterlichen Begehung konnten typische Standvögel im Siedlungsraum gesichtet werden. Darunter zählten Haussperrlinge, Kohlmeisen, Amseln, Elstern und Buchfinken. Über dem Stadtviertel wurden ein Mäusebussard und Stadttauben gesichtet. Die vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen könnten Brut- und Niststandorte für Hecken- und Baumbrüter darstellen. Weiter könnte der Geltungsbereich als Nahrungs- und Jagdhabitat von Vögeln und Fledermäusen genutzt werden. Mit der störenden Kulissenwirkung der umgebenden Siedlung sind keine geeigneten Strukturen für bodenbrütende Vogelarten (z.B. Feldlerche) vorhanden.

Lebensraumstrukturen von relevanten totholzbewohnenden Käferarten (Eremit, Heldbock, Alpenbockkäfer) sind im vorhandenen Baumbestand nicht vorhanden. Ein Käfervorkommen wird aufgrund der fehlenden Strukturkombination von Baumart (z.B. Eiche, Buche, Platane) und des für ein Vorkommen zu geringen Baumalters und der Baumdurchmesser mit Sicherheit ausgeschlossen.

Ein kleinräumiges Mosaik aus trockenwarmen Strukturen (Versteckmöglichkeiten, Sonn- und Eiablageplätzen usw.), die ein Vorkommen von Zauneidechsen begünstigen könnten, sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vorhanden. Weiter dürfte der hohe Prädationsdruck durch Katzen aus der Siedlung und die schlechte Vernetzung mit typischen Zauneidechsenlebensräumen ein Vorkommen ausschließen. Das Auftreten weiterer Reptilienarten (z.B. Schlingnatter, Kreuzotter) mit weitaus höheren Lebensraumansprüchen werden ebenso ausgeschlossen. Die relativ wenigen Sträucher innerhalb des Untersuchungsraumes, die Siedlunglage mit fehlender Vernetzung zu strauchreichen Gehölzbeständen im Außenbereich, schließen Haselmäuse für den Standort mit Sicherheit aus.

Auf dem Gelände befinden sich keine Teiche, Gräben und Kleingewässer in ihrer Funktion als Amphibienlaichhabitat oder Lebensraum für Fische, Libellen und Mollusken.

Planungsrelevante Artengruppen

Aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen kann im Vorhabenbereich ein Vorkommen der meisten in Baden-Württemberg heimischen Anhang-IV Arten der FFH Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie ausgeschieden werden. Ausschließlich Fledermäuse und Vögel können aufgrund von vorhandenen Lebensraumstrukturen als planungsrelevant benannt werden. Für diese erfolgt eine weitergehende Betrachtung in den nachfolgenden Kapiteln.

Weiterer Untersuchungsbedarf

Zur abschließenden Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden für Fledermäuse und Vögel keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich.

2. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Projektwirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Nach derzeitigem Planungsstand werden alle vorhandenen Lebensraumstrukturen entfernt und durch Wohngebäude, einer Sozialstation, einer Tiefgarage und Grünflächen ersetzt. Das Vorhaben bringt somit eine Überbauung und Versiegelung der Vegetationsflächen mit sich. Die Gebäude verursachen kleinklimatische Veränderungen und der Boden- und Wasserhaushalt wird kleinräumig verändert.

Baubedingte Auswirkungen

Mit den Bauarbeiten sind zeitlich auf die Bauzeit begrenzte Emissionen wie Lärm, Staub, optische Reize und Erschütterungen durch schwere Baugeräte (z.B. Bagger, Walze, LKW, Kompressor, Kettenraupe, Radlader) zu erwarten. Angrenzende Lebensräume werden dadurch vorrübergehend beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Nachverdichtung ist mit einer geringen Zunahme von siedlungstypischen Wirkungen (z.B. Lärm, Licht) zu rechnen.

Betroffenheit der Arten

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Artengruppen der Vögel und Fledermäuse hinsichtlich einer vorhabenbedingten und erheblichen Betroffenheit überprüft.

Fledermäuse

Quartiere

Das Plangebiet weist aufgrund des geringen Totholzbestands und der kleinformatigen Baumhöhlen keine nutzbaren Quartierstrukturen auf. Durch fehlende Quartiere im Vorhabenbereich kann eine Schädigung von schlafenden Fledermäusen durch Gehölzrodungen ausgeschlossen werden.

Eine weiterführende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist nicht erforderlich.

Nahrungs- und Jagdhabitate

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist nicht als Leitstruktur geeignet. Der Vorhabenbereich könnte von Fledermäusen der Siedlung (z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermaus) zur nächtlichen Jagd aufgesucht werden. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße dürfte es sich allenfalls um ein Teiljagdhabitat der lokalen Fledermauspopulation handeln. Die alleinige Betroffenheit eines Jagdhabitats löst keine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aus, sofern es sich nicht um ein für den Fortbestand essenzielles Jagdhabitat handelt. Dies kann beispielsweise durch das weitaus größere und den strukturell besser geeigneten Grünflächen um den Gutenbach ausgeschlossen werden.

Eine weiterführende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist nicht erforderlich.

Vögel

Nist- und Brutstätten

Im Plangebiet liegen neben einem bestehenden Vogelnest weitere potenzielle Vogelbrutplätze in den Gehölzen für störungstolerante, heckenbrütende (z.B. Amsel, Buchfink, Grünfink) und für baumbrütenden Vogelarten (z.B. Rabenkrähe, Elster) vor. Durch die Rodung des Plangebiets bestehen für diese Arten Empfindlichkeiten mit dem potentiellen Verlust an Brutplätzen im Sinne einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 BNatSchG. Dies löst eine weitergehende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

Nahrungs- und Jagdhabitate

Aufgrund eines ausreichenden Nahrungsangebots im nahen Umfeld in Form von Vorgärten, dürften für keine der genannten Vogelgilden erhebliche Beeinträchtigungen bestehen. Diesbezüglich ist keine weitere Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände notwendig.

Prüfung der Verbotstatbestände

Fledermäuse

Tötungsverbot

Durch fehlende Baumquartiere innerhalb des Vorhabengebietes kann ein Quartierverlust durch Rodung und somit auch die Tötung von schlafenden Fledermäusen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Schädigungsverbot

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden, da innerhalb des Vorhabenbereichs keine Fledermausquartiere vorhanden sind.

Störungsverbot

Potenzielle Sommerquartiere in der Umgebungsbebauung sind nicht auszuschließen (z.B. Fassadenquartiere). Aufgrund der relativ hohen Störungstoleranz des möglichen Artenspektrums (z.B. Zwerg-, Breitflügelfledermaus) innerhalb der Siedlung gegenüber den Projektwirkungen, ist mit hinreichender Sicherheit keine erhebliche Störung der lokalen Fledermauspopulation zu erwarten. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Vögel

Tötungsverbot

Die Gehölze könnten von Vögeln als Brutplatz genutzt werden. Die unabsichtliche Tötung gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG von immobilen Nestlingen und Zerstörung von Gelegen sowie eine erhebliche Störung während des Brutgeschehens kann erfolgreich durch eine Gehölzrodung außerhalb der Brutperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar vermieden werden.

Schädigungsverbot

Mit dem Vorhaben ist der Verlust von möglichen Fortpflanzungsstätten freibrütender und kulturfolgender Arten (u.a. Amsel, Grünfink) verbunden. Der damit einhergehende Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) kann dennoch ausgeschlossen werden, da die umliegenden Habitatstrukturen in Form von kleineren Gartenanlagen und hohen Bäumen entlang des Gutenbachs, ohne weiteres die ökologische Funktion der jeweilig verlorengegangenen Fortpflanzungsstätte in räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (siehe § 44 (5) BNatSchG).

Störungsverbot

Nach Fertigstellung der Wohnbebauung ist mit einer vernachlässigbaren Zunahme von anthropogenen Emissionen (Schall, Licht, Bewegung) innerhalb der Siedlung zu rechnen. Die hiermit zusätzlich einhergehenden Einträge sind für das mögliche störungstolerante Brutvogelspektrum aus den genannten Gilden als unerheblich einzustufen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann somit bei allen potentiell vorkommenden Brutvogelarten ausgeschlossen werden, da keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population befürchtet werden muss.

Fazit

Unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahme werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

Erforderliche Maßnahmen

Vögel

Vermeidungsmaßnahme „Rodungszeitpunkt“
Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Empfehlungen

Zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten und der Quartierstruktur für Fledermäuse wird die Anbringung von 5 Vogelnistkästen mit unterschiedlichen Radien der Einfluglöcher sowie von 3 Fledermauskästen mit nach unten geöffnetem Einflugspalt in der näheren Umgebung empfohlen, z.B. entlang des Gutenbaches.