

**Einladung
zur Sitzung des Gemeinderates**

**Herzlich lade ich Sie zur öffentlichen
Sitzung des Gemeinderates auf
Montag, 24.01.2022, 18:30 Uhr,
in die Eschachhalle in Niedereschach ein**

Tagesordnung:

Öffentlich:

Wir bitten um Beachtung!

Gemäß § 10 Abs. 6 CoronaVO ist für nicht-immunisierte Besucher in den Alarmstufen der Zutritt nur nach Vorlage eines Antigen- oder PCR-Testnachweises gestattet. Vor-Ort besteht keine Testmöglichkeit.

Außerdem besteht für Besucher die Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske oder einer vergleichbaren Maske während der gesamten Veranstaltung.

1. Bericht der Verwaltung über die Durchführung der in der letzten Gemeinderatssitzung gefassten Beschlüsse
2. Bericht über die letzten Ortschaftsratssitzungen
3. Frageviertelstunde
4. Bebauungsplanverfahren "Grund-Süd 4. Änderung", Gemarkung Niedereschach
 - Aufstellungsbeschluss
 - Kenntnisnahme Bebauungsplanvorentwurf
 - Beschluss frühzeitiges Beteiligungsverfahren
5. Baugebiet Badäcker in Schabenhausen - Festlegung des Verkaufspreises der Baugrundstücke und Bildung einer Abrechnungseinheit
6. Einrichtung eines Gemeindevollzugsdienstes in der Gemeinde Niedereschach
7. Baugesuche
 - 7.1. Erweiterung Produktionshalle und Bürogebäude, Wilhelm-Jerger-Str. 5, Flst. Nr. 1454/1, Gemarkung Niedereschach
 - 7.2. Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Flst. Nr. 377-Teilgrundstück, Riedwiesen, Gemarkung Fischbach
 - 7.3. Abbruch bestehender Ökonomie teil und Neuaufbau zu Wohnzwecken, Steigstr. 36 Flst. Nr. 21, Gemarkung Niedereschach
 - 7.4. Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Schuppen in Autowerkstatt, Klosterhofstr. 6 Flst. Nr. 73, Gemarkung Schabenhausen
 - 7.5. Anbau eines Wohnraumes sowie eines unbeheizten Wintergartens, Klosterhofstraße 3, Flst. Nr. 130/2, Gemarkung Schabenhausen
 - 7.6. Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Dauchinger Str. 62, Flst. Nr. 1420/1, Gemarkung Niedereschach

- 7.7. Umnutzung von Stallgebäude zu Wohnungen, Doppel 3/1, 3/2, 3/3, Flst. Nr. 138, Gemarkung Kappel
8. Wünsche und Anträge
9. Verschiedenes und Bekanntgaben

Nachfolgend zu Ihrer Information die Erläuterungen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten.

Ich wünsche uns eine gute Beratung und hoffe, dass Sie an der Sitzung teilnehmen können.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a cursive 'R' and a long horizontal stroke.

Martin Ragg
Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 007/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 05.01.2022
Bearbeiter: Veronika Ettwein	Telefon: 07728 648 31

Beratungsfolge

Gemeinderat

24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplanverfahren "Grund-Süd 4. Änderung", Gemarkung Niedereschach

- Aufstellungsbeschluss
- Kenntnisnahme Bebauungsplanvorentwurf
- Beschluss frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Sachverhalt:

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Eigentümer des Flst. Nr. 183 – Bruder-Konrad-Str. 6 beabsichtigen ihr Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen. Dazu liegt eine Bauvoranfrage des Architekten. Roland Hess vom 20.9.2017 vor, die aber nicht die Zustimmung des Gemeinderates fand. Es erfolgte eine Überarbeitung, die mit der Verwaltung abgestimmt wurde.

Zur Realisierung des Bauvorhabens wird die Aufstellung eines Bebauungsplans als Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Grund/Süd“ von 1964 erforderlich. Mit dem geplanten neuen Planungsrecht sollen auch die zwischenzeitlich erfolgten baulichen Erweiterungen des Bestandsgebäudes, Bruder-Konrad-Str. 6, planungsrechtlich gesichert werden.

Das Baugrundstück hat eine Größe von ca. 2.260 m² und soll von der Bruder-Konrad-Straße aus erschlossen werden (Anlage Lageplan).

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung einer Bebauung des Plangebietes mit einem Mehrfamilienhaus als Maßnahme der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich (Nachverdichtung). Für den vom Bebauungsplan abweichenden Baubestand werden die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst.

1.2 Planungsrecht

Für den Planungsraum gilt der Bebauungsplan „Grund-Süd“ von 1964. Festgesetzt ist dort ein „Reines Wohngebiet“ – WR mit Einzelbaufenstern und Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,15 bis 0,18. Für eine Weiterentwicklung der Bebaubarkeit im Sinne der Innenentwicklung sind die Festsetzungen von 1964 zeitgemäß anzupassen.

Mit dem Verfahren der Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf einen Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Erforderlich ist aber für die Abwägung eine Artenschutzuntersuchung mit Kurzbewertung der Umweltsituation.

Zur Sicherstellung einer qualifizierten Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs (Anlage). Daran schließt sich eine weitere einmonatige Offenlage für die Öffentlichkeit an.

1.3 Bebauungsplan-Vorentwurf

Nach mehrfacher Vorabstimmung mit dem Grundstückseigentümer und der Verwaltung wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf (Anlage) erarbeitet. Die Einzelheiten wird Dipl.-Ing. Henner Lamm vom Büro kommunalPLAN in der Sitzung erläutern.

1.4 Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Gemeinderats zum vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf erfolgt die Veröffentlichung der Aufstellung und Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung zur Planung für einen Monat.

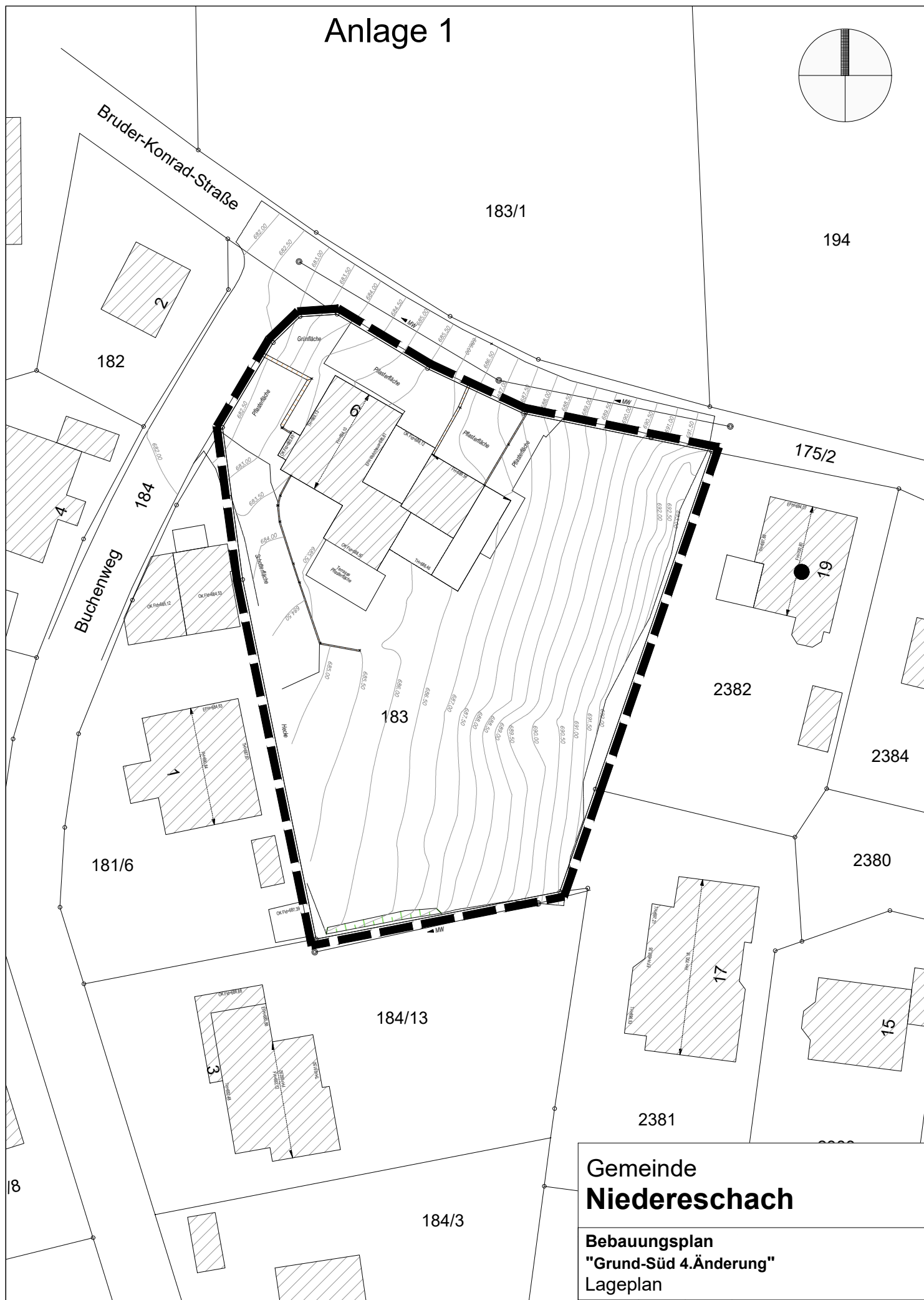
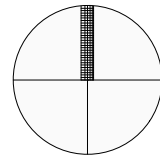
2. Anlagen

1. Lageplan mit Geltungsbereich vom 13.10.2021
2. Bebauungsplan-Vorentwurf (Planbild) vom 20.12.2021
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 20.12.2021
4. Begründung vom 20.12.2021
5. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 20.12.2021
6. Umweltbeitrag vom 20.12.2021

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens „Grund-Süd 4. Änderung“ einschl. örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB.
2. Der Bebauungsplan-Vorentwurf „Grund-Süd 4. Änderung“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlage 1



— — — Grenze Bebauungsplan (ca. 2.261 m²)

Gemeinde
Niedereschach

Bebauungsplan
"Grund-Süd 4.Änderung"
Lageplan

Datum 13.10.2021	Blattformat DIN A4	Maßstab 1:500	
Projekt: 1861	Bearb. Val St		

www.kommunalplan.de e-mail: info@kommunalplan.de Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen tel: 07461/73050

Gemeinde

Niedereschach



Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

GR-Sitzung 24.01.2022

Vorentwurf Stand: 20.12.2021

kommunalPLAN

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1861

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Reines Wohngebiet (WR)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Bauweise	4
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	5
4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
5	Verkehrsflächen	5
6	Private Grünflächen	5
7	Fläche für Hochwasserschutzanlagen und Rückhaltung von Niederschlagswasser	5
	7.1 Abfanggraben	5
	7.2 Retentionszisterne	5
8	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
	8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	6
	8.2 Dach- und Fassadenverkleidungen aus Metall	6
	8.3 Außenbeleuchtung	6
	8.4 Vermeidung von Vogelschlag	6
	8.5 Rodungs- und Gehölzarbeiten	6
	8.6 Dachbegrünung	6
	8.7 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
	1.1 Dachformen und Dachneigung	8
	1.2 Dacheindeckung	8
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen	8
2	Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis	8
3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	8
4	Einfriedungen zum öffentlichen Raum	9
5	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	9
C	HINWEISE	10
1	Solarenergienutzung	10
2	Bodenschutz	10
3	Archäologische Funde	10
4	Geotechnik	10
5	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	10
6	Grundwasserschutz	10
7	Pflanzliste.	11

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO).

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

(§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen zur Kinderbetreuung

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen in der Planzeichnung festgesetzt

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Reine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch die Festsetzung der max. Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der max. Firsthöhe (FH) in Meter über Normal Null (ü.NN) bestimmt.

Für die Baufelder gelten:

EFH – maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden):

WR-1 = 685,85 ü.NN

WR-2 = 686,50 ü.NN

WR-3 = 686,00 ü.NN

FH = maximal zulässige Firsthöhe:

WR-1 = 694,50 ü.NN

WR-2 = 690,00 ü.NN

WR-3 = 695,00 ü.NN

Nebenbestimmungen:

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante, bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null), als Höchstmaß festgesetzt.

Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als

O = offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Dachüberstände bis 0,5 m über die Baugrenze sind zulässig.

Terrassen und Balkone sind bis 2,50 m über die Baugrenze zulässig.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster und der im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche

Die private Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

6 Private Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Nutzung: Grünfläche, Wiese, Garten.

7 Fläche für Hochwasserschutzanlagen und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen bzw. Beschreibung.

7.1 Abfanggraben

Zum Schutz der Baugrundstücke vor zufließendem Oberflächenwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze sind auf der öffentlichen Grünfläche hangseitig (gemäß Planeintrag) Flächen zur Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Fassung und geregelten Ableitung zufließenden Oberflächenwassers festgesetzt.

Die Flächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

7.2 Retentionszisterne

Pro selbständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 0.05 m³ je m² Dachgrundfläche und befestigter Hofffläche vorzuhalten. Der Ablauf der Zisterne ist auf ca.1 l/s zu drosseln. Das max. Retentionsvolumen ist auf 6 m³ begrenzt.

8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung / -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) einschließlich wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen.

Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,4 muss gewährleistet sein.

8.2 Dach- und Fassadenverkleidungen aus Metall

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer einschließlich Dachgauben und Fassadenverkleidungen sind im Plangebiet nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsbeständig beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

8.3 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur nach unten abgesicherte Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin zulässig.

Ausgeschlossen werden Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

8.4 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen (> 4m²) in Abstimmung mit dem Bauamt folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Ausschluss von Über-Eck-Verglasungen

Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch geprüfte Markierungen am Glas, wie z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien

Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen, wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz)

8.5 Rodungs- und Gehölzarbeiten (Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen.

Sollten Gehölzrodungen erforderlich werden und diese außerhalb dieses genannten Zeitraumes erfolgen, so muss möglichst unmittelbar vor Entfernung des Gehölzes von fachkundiger Stelle überprüft werden, dass dennoch kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

8.6 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Garagen und des Wohnhauses WR-3 sind extensiv zu begrünen.

Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa, Ansaatstärke ca. 2 g/m²). Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

8.7 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Baumanpflanzungen auf privaten Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (1. bis 2. Ordnung; Stammumfang bei Pflanzung mind. 14-16 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang bei Pflanzung mind. 8-10 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Artempfehlung siehe Pflanzliste Teil C Hinweise Ziffer 7).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

Keine Festsetzung

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe, bei Flachdächern bis maximal 0,50 m über Attika zulässig.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2 Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind pro Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen. Die jeweilige Stellplatzzahl ist rechnerisch zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

4 Einfriedungen zum öffentlichen Raum

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Maschendraht und Drahtzäune sind zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Mischsystem.

Das Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln und über eine Retentionszisterne gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Auf dem Baugrundstück ist ein Kontrollschacht zu errichten. Dieser kann auch als Kombischacht ausgeführt werden.

Die Errichtung der Anlagen ist mit Plänen und Bildern zu dokumentieren und zur Abnahme zu melden.

Gemäß Abwassersatzung der Gemeinde darf Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

C HINWEISE

1 Solarenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen oder zur Brauchwassererwärmung / Heizungsunterstützung wird empfohlen.

2 Bodenschutz

... Text wird im Verfahren ergänzt.

3 Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 Geotechnik

... Text wird im Zuge des Planungsverfahrens ergänzt.

5 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

6 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

7 Pflanzliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen für die festgesetzten Pflanzgebotsflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Baumanpflanzungen auf privaten Flächen

(Qualität: Hochstamm mit Ballen, mind. 2 x verpflanzt, StU 14-16 cm)

Acer platanoides*	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata*	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche		

**insbesondere züchterisch bearbeitete klein- bzw. schmalkronige Sorten der genannten Arten*

Zulässig sind außerdem alle ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen (Qualität: Hochstamm ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm).

Aufgestellt: Tuttlingen, 20.12.2021

kommunalPLAN GmbH

Gemeinde

Niedereschach



Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

Begründung gemäß § 2a BauGB

GR-Sitzung 24.01.2022

Vorentwurf Stand: 20.12.2021

kommunalPLAN

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1861

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Lage des Änderungsbereichs	3
3	Planungsverfahren.....	4
4	Flächennutzungsplan.....	5
5	Bestehender Bebauungsplan.....	5
6	Inhalte der Änderung	6
7	Umweltbelange	7
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
9	Kosten	8
10	Bodenordnung	8
11	Städtebauliche Daten	8

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 20.12.2021
Büro Thomas Grözinger, Oberndorf
- Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange vom 20.12.2021
Büro Thomas Grözinger, Oberndorf

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Wohngebiet „Grund Süd“ wurde auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans aufgesiedelt.

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 183, Bruder-Konrad-Str. 6, plant auf der rückwärtigen Freifläche des Grundstücks ein 4-Familien-Wohnhaus, mit eigener Zufahrt, zu errichten.

Da dies der rechtskräftige Bebauungsplan „Grund-Süd“ nicht zulässt, ist ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren erforderlich.

Mit diesem Änderungsverfahren sollen auch die zwischenzeitlich erfolgten, nicht genehmigten baulichen Veränderungen bzw. Erweiterungen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Die Gemeinde Niedereschach unterstützt die Änderung des Bebauungsplans.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Grund-Süd“ soll eine Genehmigungsgrundlage für die geplante Realisierung eines Mehrfamilien-Wohnhauses geschaffen werden.

Die Änderung dient der Innenentwicklung und der Realisierung einer verdichteten Bauweise und erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Grundstückseigentümer trägt die Kosten des Planungsverfahrens.

2 Lage des Änderungsbereichs

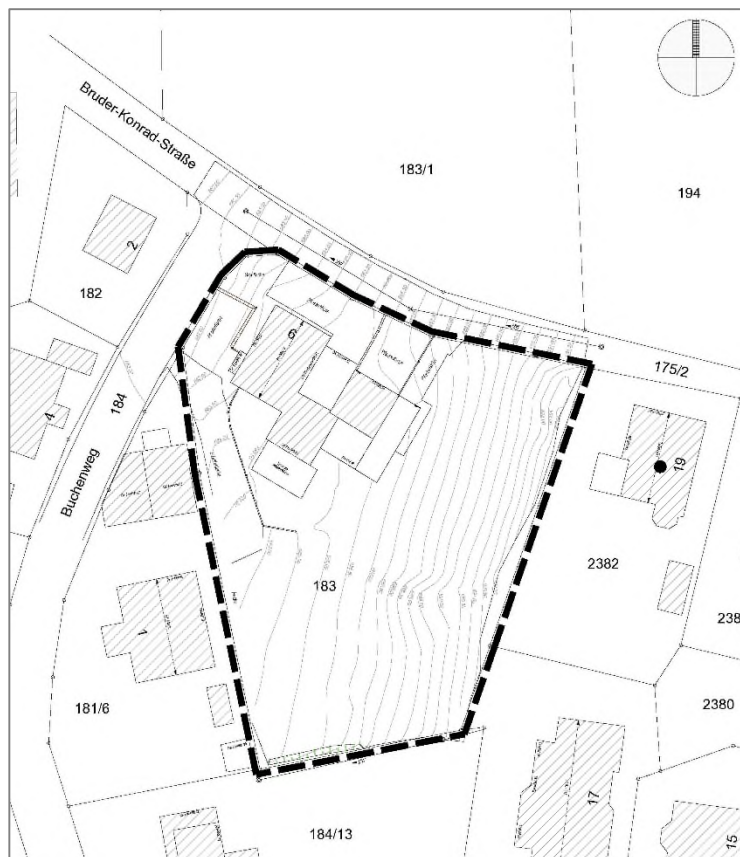
Das Plangebiet liegt im Osten von Niedereschach an der Ecke Buchenweg / Bruder-Konrad-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.261 m².

Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Grund-Süd“ von 1964 und ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.



Lage im Ortsplan Niedereschach (Quelle „Geoportal BW“)



Geltungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan „Grund-Süd“

3 Planungsverfahren

Die Bebauungsplan-Änderung dient der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet Wohnnutzungen zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Nutzungen angesiedelt, von denen im Zusammenhang mit der Planung ein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten ist.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, dennoch soll zur Erhöhung der Transparenz des Planungsprozesses eine frühzeitige Beteiligung erfolgen.

Auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

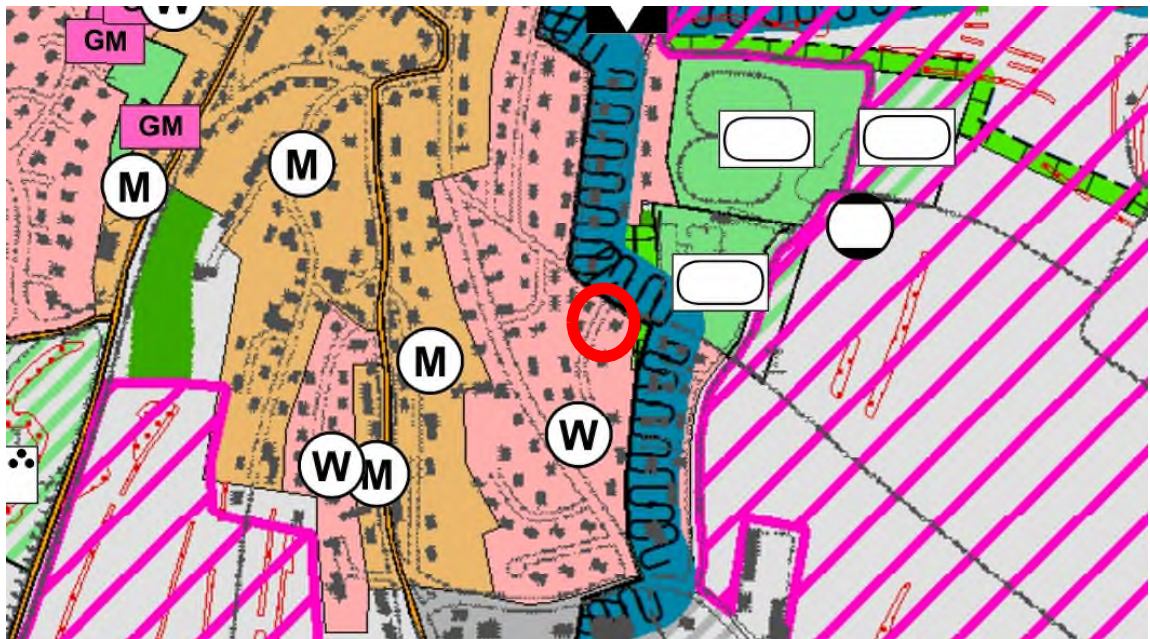
Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung 24.01.2022
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB)
- Beschluss zur Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss)
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB)
- Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen entwickelt werden.

Dieser stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG – VS mit Darstellung des Änderungsbereichs

5 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Grund-Süd“ ist rechtskräftig seit Okt. 1964.

Dort sind für den Planungsraum der 4. Änderung für ein ausgewiesenes Baufenster im Reinen Wohngebiet (WR) eine GRZ 0,15 und eine GFZ 0,15 festgesetzt. Zulässig ist eine I-geschossige Bebauung bei 27-30° Dachneigung, ohne Kniestock.

Das Baufenster ist eng bemessen für ein Einfamilien-Wohnhaus. Eine erweiterte Bebauung des Grundstücks ist nicht zulässig.

6 Inhalte der Änderung

Entgegen den Vorgaben des Bebauungsplans soll das Reine Wohngebiet effizient genutzt und flächensparend bebaut werden.

Deshalb wird das bestehende Baufenster erweitert und ein zweites Baufenster im Süden ausgewiesen.

Zur Erschließung des neuen Baufensters ist eine private Verkehrsfläche vorgesehen. Sie ist an der Bruder-Konrad-Straße angeschlossen.

Der Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“ wird mit seiner Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in folgenden Punkten geändert:

- **Baufenster**

Das Baufenster WR-1/WR-2 wird vergrößert und der vorhandenen Bebauung angepasst. Damit wird der Bestand gesichert, aber weitere bauliche Ergänzungen an dieser Stelle ausgeschlossen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ein neues Baufenster WR-3 für ein Mehrfamilienhaus ausgewiesen. Dies ist ein Beitrag der Nachverdichtung im Bestand entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauflächen.

- **Geschossigkeit**

Für die Baufenster WR-1 und WR-3 wird eine II-Geschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht den vorhandenen baulichen Gegebenheiten und einer wirtschaftlichen Flächennutzung.

- **Gebäudehöhen**

Durch Festsetzung von Eingangsfußbodenhöhen (EFH) über Normal Null (NN) in Verbindung mit maximalen Firsthöhen erfolgt für jedes Baufenster eine hinreichende Bestimmtheit der Einfügung in das Gelände und Umfeld.

Nachbarschaftliche Belange wurden dabei berücksichtigt.

- **Private Verkehrsfläche**

Zur rückwärtigen Erschließung des Baufensters WR-3 und der zugeordneten Garagen wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

Damit sind auch die Voraussetzungen für eine mögliche Grundstücksteilung mit eigenständiger Erschließung des Baufensters WR-3 geschaffen.

- **Stellplätze und Garagen**

Flächen für Stellplätze und Garagen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Sie bemessen sich am Bestand und der geplanten Entwicklung der Wohnnutzung.

Außerhalb dieser Festsetzungen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig, um die Versiegelung des Planungsraums zu begrenzen.

- **Private Grünflächen**

Mit der Ausweisung privater Grünflächen im Plangebiet soll der Charakter eines grünen Baugebietes gesichert werden.

- **Hochwasserschutz**

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus den östlich angrenzenden Flächen wird ein Abfanggraben zur Wasserableitung angeordnet.

- **Umweltschutz**

Zur Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur- und Landschaft setzt der Bebauungsplan in Verbindung mit den beiliegenden Fachgutachten, Maßnahmen der Dachbegrünung, Materialwahl, Außenbeleuchtung, Vogelschutz und Pflanzpflicht bzw. Rodungseinschränkungen fest.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten eine angemessene und sich einfügende Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen.

Mit der Festsetzung eines erhöhten Stellplatzschlüssels wird dem hohen KFZ-Bestand im ländlichen Raum Rechnung getragen.

Ergänzend zur Abwassersatzung der Gemeinde ist das Niederschlagswasser zu sammeln und über eine Retentionszisterne in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der öffentliche Abwasserkanal wird entlastet.

7 Umweltbelange

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Im vorliegenden Fall werden durch die Bebauung und durch die private Verkehrsfläche keine neuen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die zulässigen Eingriffe sind teilweise bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig. Lediglich die Ausdehnung des Baufensters

WR-1/WR-2 und Ausweisung des Baufensters WR-3 erfordert eine derartige Betrachtung.

Hierzu wurden durch das Büro Grözingen aus Oberndorf eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie ein Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange vorgenommen.

Ergebnis

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern nachfolgende Maßnahmen Berücksichtigung finden:

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen.

Die Maßnahmen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 8.5 aufgenommen worden.

Auf die Begründungen der beiliegenden Gutachten wird verwiesen.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets wird durch Leitungsanschluss „Bruder-Konrad-Straße“ bzw. „Buchenweg“ gesichert.

9 Kosten

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Die innere Erschließung wird vom Vorhabenträger nach den Maßgaben der Gemeinde Niedereschach hergestellt.

10 Bodenordnung

Die Grundstücksneubildung erfolgt durch Fortführungsnachweis. Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

11 Städtebauliche Daten

<u>Planungsraum insgesamt:</u>		ca. 2.261 m ²	100%
davon:	WR-Baufläche	ca. 1.430 m ²	63,3%
	private Verkehrsfläche	ca. 224 m ²	9,9%
	private Grünfläche	ca. 507 m ²	22,4%
	Abfanggraben	ca. 100 m ²	4,4%

Aufgestellt: Tuttlingen, 20.12.2021

kommunalPLAN GmbH

Gemeinde Niedereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Grund-Süd“ - 4. Änderung

in Niedereschach

ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZPRÜFUNG

Fassung vom 20.12.2021

GR-Sitzung 24.01.2022

Inhaltsübersicht

I.	Einleitung und Rechtsgrundlagen.....	1
1.	Untersuchungszeitraum und Methode.....	2
2.	Rechtsgrundlagen.....	4
II.	Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen.....	5
1.	Lage des Untersuchungsgebietes.....	5
2.	Nutzung des Untersuchungsgebietes.....	5
3.	Schutzgebiete im Bereich des Untersuchungsgebietes.....	7
3.1.	Ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	7
3.2.	Ausgewiesene FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten.....	8
3.3.	Biotopverbund.....	9
III.	Vorhabensbedingte Betroffenheit von planungsrelevanten Arten.....	10
1.	Säugetiere (<i>Mammalia</i>) ohne Fledermäuse (s.o.).....	12
2.	Fledermäuse (<i>Microchiroptera</i>).....	15
3.	Vögel (<i>Aves</i>).....	17
4.	Reptilien (<i>Reptilia</i>).....	19
5.	Wirbellose (<i>Evertebrata</i>).....	20
5.1.	Käfer (<i>Coleoptera</i>).....	20
5.2.	Schmetterlinge (<i>Lepidoptera</i>).....	22
IV.	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....	25
V.	Zielartenkonzept des Landes Baden-Württemberg für Niedereschach.....	26
VI.	Literaturverzeichnis.....	28

1. Untersuchungszeitraum und Methode

Die artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen erfolgten bereits am 28.11.2018 in Form einer Übersichtsbegehung, da bereits zu diesem Zeitpunkt eine Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens angedacht war. Es wurde das vorhandene Inventar an biotischen und abiotischen Strukturen auf eine mögliche Nutzung durch artenschutzrechtlich indizierte Spezies untersucht und die vorgefundenen relevanten Arten dokumentiert. Innerhalb des Grundstückes wurden Kleinstrukturen definiert, die als Habitate für Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, für europäische Vogel- und Fledermausarten sowie für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützten Arten geeignet sein könnten. So wurden auch sämtliche Strukturen nach vorjährigen Neststandorten, nach Bruthöhlen, nach Rupfplätzen etc. abgesucht.

Im Vordergrund der Ermittlung von potenziellen Arten stand auch die Selektion des Zielartenkonzeptes des Landes Baden-Württemberg (ZAK). Diese erfolgt durch die Eingabe der kleinsten im Portal des ZAK vorgegebenen Raumschaft in Verknüpfung mit den Angaben der im Gebiet vorkommenden Habitatstrukturen. Im Ergebnis liefert das ZAK die zu berücksichtigenden Zielarten.

Dies sind 15 europäische Vogel- und 15 Fledermausarten. Des Weiteren standen nach der Auswertung des ZAK zunächst bei den Säugetieren die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), bei den Reptilien die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und unter den Schmetterlingsarten der Dunkle und der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous* und *Maculinea teleius*) sowie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) im Vordergrund. Von den Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie sollte nach dem ZAK außerdem der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) berücksichtigt werden.

Die detaillierte Erfassungsmethode sowie die Ergebnisse der Kartierung sind in den jeweiligen nachfolgenden Kapiteln zu den einzelnen Artengruppen vermerkt.

Tab. 1: Begehungstermine im Untersuchungsgebiet

Nr.	Datum	Bearbeiter	Uhrzeit	Wetter	Thema
(1)	28.11.2018	Schurr	14:10 – 14:25 Uhr	8 °C, 100 % bewölkt, windstill	Übersichtsbegehung
(2)	28.10.2021	Grözinger/Grittner	16:00 – 16:15 Uhr	15° C, sonnig, schwach windig	Übersichtsbegehung

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

Übersichtsbegehung: Erfassung sämtlicher artenschutzrechtlich relevanter Strukturen, Tier- und Pflanzenarten.

Da das BPlan-Änderungsverfahren im Anschluss nicht weiter vorangetrieben wurde, erfolgten auch keine weiteren Kartierungen. Erst nachdem im Herbst 2021 eine Fortführung des Verfahrens erkennbar war, erfolgte eine Kontrollbegehung, aus der jedoch keine für die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigenden Veränderungen ersichtlich waren.

Ergänzend zu den eigenen Erhebungen wird das landesweite Zielartenkonzept (ZAK) für Niedereschach dargestellt und bei der Ergebnisfindung mit diskutiert. Als zutreffende Habitatstrukturen wurden ausgewählt:

- D2.2.1 Grünland frisch und (mäßig) nährstoffreich (typische Glatthaferwiesen und verwandte Typen) ,
- D2.2.2 Grünland frisch und nährstoffreich (Flora gegenüber D2.2.1 deutlich verarmt),
- D6.1.2 Gebüsch und Hecken mittlerer Standorte und
- D6.3 Obstbaumbestände (von Mittel- und Hochstämmen dominierte Baumbestände, für die die Kriterien unter D3 nicht zutreffen, z.B. Hoch- oder Mittelstämme über Acker oder intensiv gemulchten Flächen; nicht Niederstammanlagen).

Im Zielartenkonzept für diese Auswahl sind 35 (36) Tierarten aus 4 (5) Artengruppen aufgeführt. Die zu berücksichtigenden Arten nach dem Zielartenkonzept des Landes Baden-Württemberg (ZAK) sind in Tabelle 12 im Anhang dieses Gutachtens dargestellt. Die Angaben in Klammer schließen den Hirschkäfer aus dem Anhang II der FFH-Richtlinie mit ein, welcher in jener Tabelle nicht mit aufgeführt ist.

2. Rechtsgrundlagen

Die rechtliche Grundlage für den vorliegenden Artenschutzbeitrag bildet der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** der folgendermaßen gefasst ist:

"Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Die Verbote nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** werden um den **Absatz 5** ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen. Danach gelten für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Bestimmungen:

1. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Schädigungsverbot) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Weiterhin liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 (Störungsverbot) nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Die ökologische Funktion kann vorab durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) gesichert werden. Entsprechendes gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.
2. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- / Vermarktungsverbote nicht vor. Die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten somit nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten.

Bei den nur nach nationalem Recht geschützten Arten ist durch die Änderung des NatSchG eine Vereinfachung der Regelungen eingetreten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist für diese Arten nicht erforderlich. Die Artenschutzbelange müssen insoweit im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Schutzgut Tiere und Pflanzen) über die Stufenfolge von Vermeidung, Minimierung und funktionsbezogener Ausgleich behandelt werden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevorschriften des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

II. Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen

1. Lage des Untersuchungsgebietes

Das zu untersuchende Grundstück in der Bruder-Konrad-Straße 6 (Flst.-Nr. 183) liegt am Ostrand von Niedereschach direkt unterhalb der Oberkante des in den Muschelkalk eingeschnittenen Eschachtales im Bereich. Es wird im Norden durch die Bruder-Konrad-Straße und im Westen durch den Buchenweg begrenzt. Im Süden und im Osten schließen sich weitere bebaute Grundstücke an. Das Gelände ist mäßig steil nach Westen geneigt und liegt auf einer Höhe von ca. 690 m über NHN.



Abb. 2: Ausschnitt aus der topografischen Karte (Plangebiet schwarz gestrichelt)

(Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19).

2. Nutzung des Untersuchungsgebietes

Die zu bebauenden Flächen werden gärtnerisch gepflegt. Es handelt sich dabei um eine vor wenigen Jahren eingesäte und mit neun Obsthochstämmen bepflanzte Wiesenfläche. Im südwestlichen Teilbereich wurde eine kleinere Lagerfläche eingerichtet.



Abb. 3: Blick nach Südosten entlang der Erschließung am Buchenweg.



Abb. 4: Hangabwicklung in Westexposition von Süden betrachtet.



Abb. 5: Gehölzbestand mit Obstbaumpflanzung auf Raseneinsaat.



Abb. 6: Lagerfläche im Südwesten des Grundstücks.

3. Schutzgebiete im Bereich des Untersuchungsgebietes

3.1. Ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

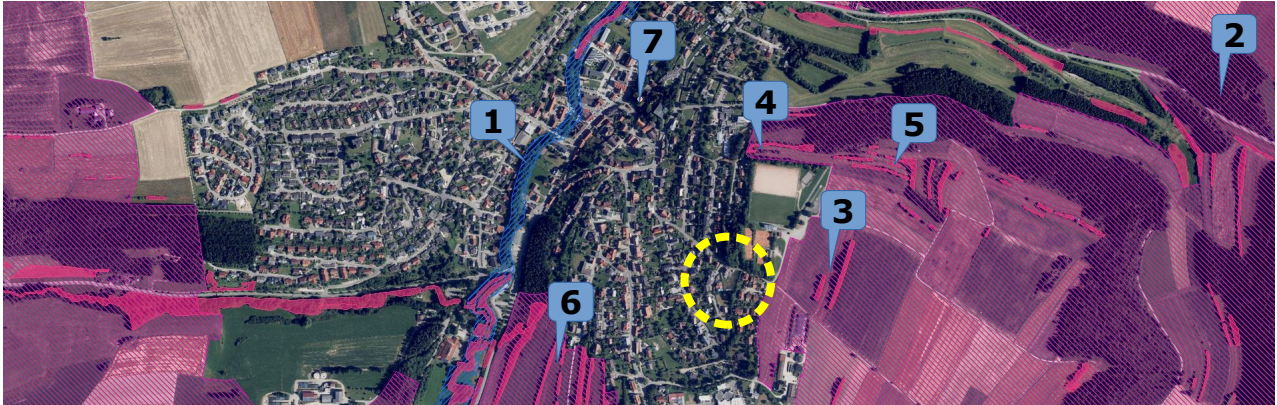


Abb. 7: Orthofoto des Planungsraumes mit Eintragung der Schutzgebiete in der näheren Umgebung
(Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19).

Tab. 2: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Biot.-Nr.	Bezeichnung	Lage
(1)	7916-311	FFH-Gebiet: Baar, Eschach und Südostschwarzwald	500 m W
(2)	8017-441	SPA-Gebiet: Baar	90 m O
(3)	1-7817-326-0106	Offenlandbiotop: Hecken N ‚Lohnweg‘ SE Niedereschach	200 m O
(4)	1-7817-326-0101	Offenlandbiotop: Hecken E Schule Niedereschach	300 m N
(5)	1-7817-326-0103	Offenlandbiotop: Heckengebiet E Niedereschach (S Längental)	400 m NO
(6)	1-7817-326-0062	Offenlandbiotop: Heckengebiet Unterziehren S Niedereschach	360 m SW
(7)	8-326-0410005	Naturdenkmal: Kirchlinden – 2 Tilia	500 m NW
ohne	6	Naturpark: Südschwarzwald	innerhalb
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen			
Lage : kürzeste Entfernung vom Mittelpunkt des Geltungsbereiches zum Schutzgebiet mit der entsprechenden Richtung			

Das zur weiteren Bebauung vorgesehene Grundstück liegt innerhalb des Naturparks ‚Südschwarzwald‘. Innerhalb bestehen darüber hinaus keine weiteren nach dem Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebiete. Das nächst gelegene ist das Vogelschutzgebiet ‚Baar‘ in ca. 90 m Entfernung in östlicher Richtung. Vom Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Wirkungen auf die Schutzgebiete und deren Inventare in der Umgebung aus. Durch die beabsichtigte verdichtende Bebauung kommt es zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgebietsfunktionen des Naturparks ‚Südschwarzwald‘.

3.2. Ausgewiesene FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten

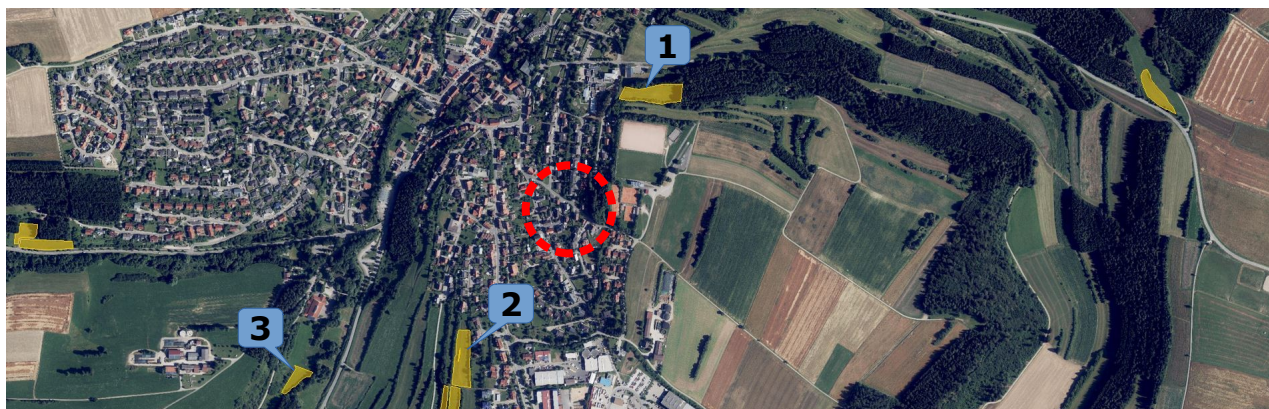


Abb. 8: Orthofoto mit Eintragung der Mageren Flachland-Mähwiesen (gelbe Flächen) in der näheren Umgebung (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19).

Tab. 3: Magere Flachland-Mähwiesen (FFH LRT 6510) in der Umgebung des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Biot.-Nr.	Bezeichnung	Lage
(1)	65108-000-46040533	Mähwiese am NE Ortsrand von Niedereschach	340 m NO
(2)	65108-000-46040553	Mähwiesen im Heckengebiet Unterziehren S Niedereschach II	380 m SW
(3)	65108-326-46169196	Magere Flachland-Mähwiese Oberwiesen 2	750 m SW
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen			
Lage : kürzeste Entfernung vom Mittelpunkt des Geltungsbereiches zum Schutzgebiet mit der entsprechenden Richtung			

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen FFH-Lebensraumtypen. Die nächst gelegene Magere Flachland-Mähwiese ist eine ‚Mähwiese am NE [nordöstlichen] Ortsrand von Niedereschach‘ in ca. 340 m Entfernung in nordöstlicher Richtung. Vom Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Wirkungen auf die FFH-Lebensräume und deren Inventare in der Umgebung aus.

3.3. Biotopverbund

Der Fachplan „Landesweiter Biotopverbund“ versteht sich als Planungs- und Abwägungsgrundlage, die entsprechend dem Kabinettsbeschluss vom 24.04.2012 bei raumwirksamen Vorhaben in geeigneter Weise zu berücksichtigen ist. Die Biotopverbundplanung ist auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung eine Arbeits- und Beurteilungsgrundlage zur diesbezüglichen Standortbewertung und Alternativen-Prüfung sowie bei der Ausweisung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen-Flächen.

Der Fachplan „Landesweiter Biotopverbund“ stellt im Offenland drei Anspruchstypen dar – Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte. Innerhalb dieser wird wiederum zwischen Kernflächen, Kernräumen und Suchräumen unterschieden. Kernbereiche werden als Flächen definiert, die aufgrund ihrer Biotopausstattung und Eigenschaften eine dauerhafte Sicherung standorttypischer Arten, Lebensräume und Lebensgemeinschaften ermöglichen können. Die Suchräume werden als Verbindungselemente zwischen den Kernflächen verstanden, über welche die Ausbreitung und Wechselwirkung untereinander gesichert werden soll.

Der Geltungsbereich nimmt keine für den landesweiten Biotopverbund ausgewiesenen Flächen in Anspruch. Mit einer durch das Vorhaben bedingten Verschlechterung der Biotopverbundfunktionen ist nicht zu rechnen.

III. Vorhabensbedingte Betroffenheit von planungsrelevanten Arten

Im Nachfolgenden wird dargestellt, inwiefern durch das geplante Vorhaben planungsrelevante Artengruppen betroffen sind. Bezüglich der streng geschützten Arten, der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten (= planungsrelevante Arten) ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tab. 4: Durch das Vorhaben potenziell betroffene Artengruppen und die Eignung des Gebietes als Habitat		
Arten / Artengruppe	Habitateneignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
Farn- und Blütenpflanzen	nicht geeignet – Das Vorkommen von planungsrelevanten Farn- und Blütenpflanzen wird ausgeschlossen. Es handelt sich bei diesem Grundstück um eine vollständig überformte Fläche, welche keine natürlichen Wuchsstandorte von indizierten Arten beherbergen kann. ➤ Es erfolgt keine weitere Prüfung.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Säugetiere (ohne. Fledermäuse)	potenziell geeignet – Der Status der im ZAK aufgeführten Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>) wurde überprüft. ➤ Es erfolgt eine Darstellung des Status im Gebiet.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Fledermäuse	potenziell geeignet – Eine potenzielle Nutzung durch Fledermäuse als Jagdhabitat war gegeben. ➤ Es erfolgt eine Darstellung des Status im Gebiet.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Vögel	potenziell geeignet – Der Status von europäischen Vogelarten im Gebiet wurde überprüft. ➤ Es erfolgt eine Darstellung des Status im Gebiet.	alle Vögel mind. besonders geschützt, VS-RL, BArtSchV
Reptilien	potenziell geeignet - Planungsrelevante Reptilienarten waren aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Der Status der im ZAK aufgeführten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) wurde überprüft. ➤ Es erfolgt eine Darstellung des Status im Gebiet.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

Tab. 4: Durch das Vorhaben potenziell betroffene Artengruppen und die Eignung des Gebietes als Habitat

Arten / Artengruppe	Habitateignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
Amphibien	nicht geeignet – Vorkommen von planungsrelevanten Amphibienarten wurden grundsätzlich ausgeschlossen. Es fehlen nahezu sämtliche Biotopstrukturen für ein Amphibien-Habitat. ➤ Es erfolgt keine weitere Prüfung.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Wirbellose	potenziell geeignet - Planungsrelevante Evertebraten wurden aufgrund der für sie fehlenden Biotopausstattung zunächst nicht erwartet. Der Status des im ZAK aufgeführten Hirschkäfers (<i>Lucanus cervus</i>) wurde überprüft. ➤ Es erfolgt eine Darstellung des Status im Gebiet.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

1. Säugetiere (*Mammalia*) ohne Fledermäuse (s.o.)

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten dieser Gruppe im Wirkungsbereich wird entweder aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art (V) und / oder aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen für ein Habitat der Art im Planungsraum (H) abgeschichtet. Das ZAK nennt die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) als zu berücksichtigende Art (gelb hinterlegt).

Tab. 5: Abschichtung der Säugetiere (ohne Fledermäuse) des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nach dem Verbreitungsgebiet und den Habitat-Eigenschaften (ggf. mit den Angaben zum Erhaltungszustand) ¹										
Eigenschaft		Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Erhaltungszustand						
V	H			1	2	3	4	5		
	X	Biber	<i>Castor fiber</i>	+	+	+	+	+		
X	X	Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	-	-	-	-	-		
X	X	Wildkatze	<i>Felis silvestris</i>	-	?	-	?	-		
!	?	Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	?	?	?	?	?		
X	X	Luchs	<i>Lynx lynx</i>	?	?	?	?	?		
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen										
V	mit [X] markiert: Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art.									
H	mit [X] markiert: Habitat-Eigenschaften für ein Artvorkommen fehlen im Wirkungsbereich des Plangebietes.									
[!]	Vorkommen nicht auszuschließen; [?] Überprüfung erforderlich									
LUBW: Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ + einen günstigen, „gelb“ - einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ - einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau) ? eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.										
1	Verbreitung			2	Population			3	Habitat	
4	Zukunft			5	Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)					

Die in Baden-Württemberg streng geschützten Arten und die FFH-Arten, die z.T. in begrenzten und gut bekannten Verbreitungsgebieten auftreten, waren im Umfeld des Planungsraumes mit Ausnahme des Bibers (*Castor fiber*) (Eschachau, Fischbach und Teufenbach) und der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) grundsätzlich nicht zu erwarten. Der Status der Haselmaus wurde aufgrund der für sie vermeintlich nutzbaren Habitatstrukturen in Form von Strauchhecken in den Randzonen außerhalb des Eingriffsbereiches überprüft.



Abb. 9: Heckenpflanzung mit Sträuchern in ihrer weitgehend natürlichen Wuchsform entlang der Ostgrenze.

¹ gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

Zur Ökologie der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) mit Bemerkungen zum Vorkommen im Gebiet.

Lebensraum	- Die Art besiedelt Waldgesellschaften aller Art, größere Feldgehölze und Feldhecken im nutzbaren Verbund. Zusammenhängende Strukturen sollen für einen stabilen Bestand 20 ha nicht unterschreiten. - Zur Ernährung ist eine Strauchschicht mit Früchte tragenden Gehölzen über den gesamten Jahresverlauf erforderlich. - Haselmäuse dringen in Parks und Obstgärten vor, sofern dichte Gehölze in störungsarmen Bereichen vorhanden sind.
Verhalten	- Die Art ist standorttreu und wechselt innerhalb eines kleineren Revieres regelmäßig den Standort durch Nutzung mehrerer selbst gebauter Sommerkobel (Parasiten- und Prädatorendruck); - Nachaktivität mit Ernährung von Knospen, Samen, Früchten, Blättern und teilweise auch Insektenlarven und Vogeleier. - Während besonders heißer Phasen kann eine Sommerlethargie mit vollständiger Inaktivität der Tiere eintreten. - Die Phase des Winterschlafes verläuft maximal von Oktober bis April. Als Auslöser wirkt die Nachttemperatur, welche bei raschem starken Absinken zu einem frühen Eintritt veranlasst.
Fortpflanzung	- Geschlechtsreife im ersten Frühjahr nach dem Winterschlaf. - Die Brunft beginnt sofort nach dem Winterschlaf und hält den gesamten Sommer an. - Wurfzeit nach 22 – 24 Tagen mit 1 – 7 (9) Jungen.
Verbreitung in Baden-Württemberg	- Die Haselmaus kommt in allen Landesteilen vor und sie ist nach bisherigem Kenntnisstand nirgendwo häufig. - Verbreitungslücken sind lediglich die Hochlagen des nördlichen Schwarzwaldes um Freudenstadt (vgl. SCHLUND ²2005) und des südlichen Schwarzwaldes um Hinterzarten, Titisee, Schauinsland, Feldberg). SCHLUND und SCHMID (2003 unveröff.) konnten allerdings Haselmäuse in Nistkästen in der Nähe des Naturschutzzentrums Ruhestein nachweisen.

Die Haselmaus bewohnt Laub- und Mischwälder mit artenreichem Unterwuchs, strukturreiche Waldsäume und breite artenreiche Hecken. Hier findet sie Unterschlupf und Nahrung. Haselmäuse sind sehr scheu und dämmerungsaktiv. Am liebsten halten sie sich in dichtem Gestrüpp auf, weshalb man sie fast nie zu Gesicht bekommt. Als geschickte Kletterer meiden Haselmäuse den Bodenkontakt. Mit ihren Artgenossen kommunizieren sie in erster Linie über ihren Geruchssinn. Im Sommer schlafen Haselmäuse in kleinen selbstgebauten Kugelnestern aus Zweigen, Gras und Blättern, die sie innen weich auspolstern. Manchmal ziehen sie aber auch in Baumhöhlen oder Vogelnistkästen ein.

Die Gehölzanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches kamen bei näherer Betrachtung als Haselmaus-Habitate nicht in Frage. Sie sind von geringer Höhe und Dichte sowie von einem geringen Querschnitt. Es fehlt vor allem eine Artendiversität mit unterschiedlichen Früchte tragenden Nährgehölzen. Es konnten im Gebiet und seiner Umgebung keine Spuren von Haselmäusen (Winter- oder Sommerkobel, Nahrungsreste mit typischen Nagespuren) entdeckt werden.

2 SCHLUND, W. (2005): Haselmaus *Muscardinus avellanarius* (Linnaeus, 1758) in: BRAUN, M. & F. DIETERLEN (Hrsg. 2005): Die Säugetiere Baden-Württembergs. Band 2. Insektenfresser (*Insectivora*), Hasentiere (*Lagomorpha*), Nagetiere (*Rodentia*), Raubtiere (*Carnivora*), Paarhufer (*Artiodactyla*). Ulmer-Verlag. Stuttgart. 704 S.

Prognose zum Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.)

Innerhalb des Geltungsbereiches mit seinem Wirkraum wurden keinerlei Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Haselmäusen registriert. Eine Beschädigung oder Zerstörung und eine damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen kann zurzeit ausgeschlossen werden.

Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt).

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Störwirkungen auf planungsrelevante Säugetierarten, die in an das Plangebiet angrenzenden Bereichen vorkommen, sind nicht zu erwarten.

✓ **Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort sowie den Untersuchungsergebnissen wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen und damit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.**

2. Fledermäuse (*Microchiroptera*)

Die nachfolgenden Nennungen der Fledermausarten für den Bereich des Messtischblattes 7817 (SW) stammen entweder aus der Dokumentation der LUBW, Ref. 25 – Arten- und Flächenschutz, Landschaftspflege oder sind dem Zielartenkonzept (ZAK) entnommen.

Wie in Tab. 6 dargestellt, liegen der LUBW für das Messtischblatt-Viertel keine Nachweise von Fledermausarten vor. Die Artnachweise in den Nachbarquadranten sind mit "NQ" dargestellt, die aus dem ZAK stammenden Arten sind mit "ZAK" angegeben.

Tab. 6: Die Fledermausarten Baden-Württembergs mit der Einschätzung eines potenziellen Vorkommens im Untersuchungsraum sowie der im ZAK aufgeführten Spezies (Quadranten der TK 1:25.000 Blatt 7817 SW) mit den Angaben zum Erhaltungszustand. ³									
Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Vorkommen ^{4 5} bzw. Nachweis	Rote Liste B-W ¹⁾	FFH-Anhang	Erhaltungszustand				
					1	2	3	4	5
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	ZAK	2	IV	+	?	?	?	?
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	ZAK	2	IV	+	?	?	+	?
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	ZAK	2	IV	+	+	-	-	-
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	ZAK	1	IV	+	-	-	-	-
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	ZAK	3	IV	+	+	+	+	+
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	NQ / ZAK	2	IV	+	+	+	+	+
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	ZAK	3	IV	+	+	+	+	+
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	NQ / ZAK	2	IV	+	+	+	+	+
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	ZAK	2	IV	+	?	-	-	-
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	NQ / ZAK	i	IV	+	-	+	?	-
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	ZAK	i	IV	+	+	+	+	+
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	NQ / ZAK	3	IV	+	+	+	+	+
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	ZAK	G	IV	+	?	+	+	+
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	NQ / ZAK	3	IV	+	+	+	+	+
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	ZAK	G	IV	+	?	-	-	-
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen									
1): BRAUN ET AL.: Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg in: BRAUN, M. & F. DIETERLEIN (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band 1.									
1: vom Aussterben bedroht		2: stark gefährdet			3: gefährdet				
G: Gefährdung unbekannten Ausmaßes		i: Gefährdete wandernde Tierart							
FFH IV: Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie		BNatSchG §§: streng geschützte Art nach dem Bundesnaturschutzgesetz.							
LUBW: Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“  einen günstigen, „gelb“  einen ungünstig-unzureichenden und „rot“  einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau)  eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.									
1	Verbreitung	2	Population	3	Habitat				
4	Zukunft	5	Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)						

3 gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

4 gemäß LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg - Geodaten für die Artengruppe der Fledermäuse; Ref. 25 – Arten- und Flächenschutz, Landschaftspflege; Stand 01.03.2013

5 BRAUN & DIETERLEIN (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (*Chiroptera*). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.

Untersuchungen zur lokalen Gemeinschaft von Fledermäusen innerhalb eines Untersuchungsraumes können grundsätzlich nur im aktiven Zyklus der Arten vorgenommen werden. Dieser umfasst den Zeitraum von (März -) April bis Oktober (- November) eines Jahres. Außerhalb diesem herrscht bei den mitteleuropäischen Arten die **Winterruhe**.

Die aktiven Phasen gliedern sich in den **Frühjahrszug** vom Winterquartier zum Jahreslebensraum im (März-) April bis Mai. Diese mündet in die **Wochenstubenzeit** zwischen Mai und August. Die abschließende Phase mit der Fortpflanzungszeit endet mit dem Herbstzug in die Winterquartiere im Oktober (- November).

Diese verschiedenen Lebensphasen können innerhalb eines größeren Untersuchungsgebietes statt finden oder artspezifisch unterschiedlich durch ausgedehnte Wanderungen in verschiedenen Räumen. Im Zusammenhang mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sollten vor allem die Zeiträume der Wochenstuben und des Sommerquartiers mit der Fortpflanzungsphase genutzt werden. Besonders geeignet sind dabei die Monate Mai bis September.

Quartierkontrollen: Zur Ermittlung der lokalen Fledermausfauna wurden die Bäume im Gebiet nach Borkenspalten abgesucht. Bei der geringen Schaftstärke der Gehölze im Wirkraum konnten keine als Ruhestätten für Fledermäuse geeigneten Strukturen festgestellt werden.

Prognose zum Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.)

Vorhabensbedingte Tötungen von Fledermäusen durch das Freiräumen des Baufeldes werden ausgeschlossen. Es kommen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches keine Strukturen vor, die als Winterquartier, als Wochenstube oder als Hangplatz für Fledermäuse geeignet sind.

Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot) ist ausgeschlossen.

Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.)

Signifikante negative Auswirkungen für die Fledermaus-Populationen aufgrund von bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen sind auch bei einer Nutzung des Gebietes als Jagdraum nicht zu erwarten.

Der Verbotstatbestand des erheblichen Störens von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten wird für Fledermausarten nicht erfüllt.

✓ **Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird ausgeschlossen.**

3. Vögel (Aves)

Im Rahmen der Übersichtsbegehung wurde ein Ausschnitt der lokalen Vogelgemeinschaft als Stichprobe mit erfasst. In der nachfolgenden Tabelle sind die beobachteten Vogelarten innerhalb des Wirkraumes aufgeführt. Neben der **fortlaufenden Nummer** sind die Arten in alphabetischer Reihenfolge nach dem **Deutschen Namen** sortiert. Den Arten ist die jeweilige **wissenschaftliche Bezeichnung** und die vom Dachverband Deutscher Avifaunisten (DDA) entwickelte und von SÜDBECK ET AL (2005) veröffentlichte Abkürzung (**Abk.**) zugeordnet.

In der benachbarten Spalte ist die der Art zugeordneten **Gilde** abgedruckt, welche Auskunft über den Brutstätten-Typ gibt. Alle nachfolgenden Abkürzungen sind am Ende der Tabelle unter **Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen** erklärt.

Unter dem **Status** wird die qualitative Zuordnung der jeweiligen Art im Gebiet vorgenommen, ob diese als Brutvogel in der Umgebung (**BU**) oder als Nahrungsgast (**NG**) zugeordnet wird. Dabei gilt der qualitativ höchste Status aus den Beobachtungen. Wurde z.B. eine Art zunächst bei der Nahrungssuche (NG) im Wirkungsraum des Geltungsbereiches beobachtet, nachfolgend ein Brutplatz in der Umgebung (BU) entdeckt, so wird diese Art unter (BU) geführt. Die **Abundanz** gibt darüber hinaus eine Einschätzung über die Anzahl der Brutpaare bzw. Brutreviere innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Wirkungsraum (ohne seine Umgebung).

In der Spalte mit dem Paragraphen-Symbol (§) wird die Unterscheidung von 'besonders geschützten' Arten (§) und 'streng geschützten' Arten (§§) vorgenommen.

Abschließend ist der kurzfristige Bestands-Trend mit einem möglichen Spektrum von „-2“ bis „+2“ angegeben. Die detaillierten Ausführungen hierzu sind ebenfalls den **Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen** am Ende der Tabelle zu entnehmen.

Tab. 7: Vogelbeobachtungen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung (die Arten mit ihrem Status)								
Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Abk. ⁶	Gilde	Status & (Abundanz)	RL BW ⁷	§	Trend
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	zw	BU (0)	*	§	+1
2	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	zw	BU (0)	*	§	-1
3	Elster	<i>Pica pica</i>	E	zw	BU (0)	*	§	+1
4	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	zw	BU (0)	*	§	0
5	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	zw	NG (0)	*	§	0
6	Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	zw	BU (0)	*	§	-2
7	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	h/n	BU (0)	*	§	0

6 Abkürzungsvorschlag deutscher Vogelnamen nach: SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

7 BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31. 12. 2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.

Tab. 7: Vogelbeobachtungen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung (die Arten mit ihrem Status)

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

Gilde:	! : keine Gilden-Zuordnung, da eine Einzelbetrachtung erforderlich ist (dies gilt für seltene, gefährdete, streng geschützte Arten, VSR-Arten und Kolonienbrüter).		
h/n :	Halbhöhlen- / Nischenbrüter	zw :	Zweigbrüter bzw. Gehölzfreibrüter
Status:	BU = Brut in direkter Umgebung um den Geltungsbereich	NG = Nahrungsgast	
Abundanz:	geschätzte Anzahl der vorkommenden Reviere bzw. Brutpaare im Gebiet		
Rote Liste:	RL BW : Rote Liste Baden-Württembergs		
*	ungefährdet		
§: Gesetzlicher Schutzstatus	§ = besonders geschützt		
Trend (Bestandsentwicklung zwischen 1985 und 2009)	0 = Bestandsveränderung nicht erkennbar oder kleiner als 20 %		
-1 = Bestandsabnahme zwischen 20 und 50 %	-2 = Bestandsabnahme größer als 50 %		
+1 = Bestandszunahme zwischen 20 und 50 %	+2 = Bestandszunahme größer als 50 %		

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen sieben Arten stellen einen kleinen Ausschnitt der lokalen Wintervogelgemeinschaft dar. Diese ist eine Vergesellschaftung von Vogelarten der Siedlungsbereiche sowie der Gärten und Parks. Von den im ZAK aufgeführten Arten konnte keine registriert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches konnten keine Vogelbruten festgestellt werden. Sieben Arten brüteten vermutlich in der direkten Umgebung. Zwei Arten wurden als Nahrungsgäste eingestuft.

Bezüglich der Brutplatzwahl nahmen unter den beobachteten Arten die Zweigbrüter (sieben Arten) den größten Anteil ein, gefolgt von den Nischenbrütern (zwei Arten). Es wurden keine gefährdeten und keine streng geschützten Arten registriert.

Prognose zum Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.)

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keinerlei Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten registriert. Eine Beschädigung oder Zerstörung kann stets ausgeschlossen werden, sofern ggf. zu entfernende Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden. Dies ist der Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres.

Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt).

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Störwirkungen auf Vogelarten, die in an das Plangebiet angrenzenden Bereichen vorkommen, sind nicht zu erwarten.

✓ Unter Einhaltung des Rodungszeitraumes (siehe auch Kap. IV.1.1.) kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Zur Ökologie des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*).

Lebensraum	- Besiedlungen der Wärme begünstigten Lagen im Umfeld der großen Flußtäler; - Altbestände in Laubwäldern, vorzugsweise mit hohem Eichenanteil; - besonnte Waldränder, Parks, Obstwiesen und Altbestände in (Villen-)Gärten mit absterbenden Bäumen.	Hirschkäfer - <i>Lucanus cervus</i> • TK25-Quadrant (ab 2000) ○ FFH-Berichtspflicht 2006 ○ TK25-Quadrant (ab 1990) — Naturraumgrenze Stand: 2013 Grundlage: © LGL BW, RPS Abb. 8: Verbreitung des Hirschkäfers (<i>Lucanus cervus</i>) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes.
Flugzeit	- Ende April bis Mitte August; - Die Lebensdauer der Käfer beträgt nur wenige Wochen.	
Fortpflanzung	- Imagines erscheinen ab Mai an Rendezvous-Plätzen, das sind Safflecken an alten Eichen; - Eiablage in morschen Wurzelstöcken, vorwiegend Laubhölzer und insbesondere Eichen in mindestens 40 cm Tiefe; - Larvalentwicklung 5 - 7 Jahre; - Nahrung ist morsches, verpilztes Holz.	
Verbreitung in Baden-Württemberg	- Landesweit in allen wärmebegünstigten Tallagen regelmäßig verbreitet. - Schwerpunkte sind die Oberrheinebene die Neckar-Tauber-Gäuplatten, das Keuper-Lias-Land und die Schwarzwaldvorberge.	

Hirschkäfer orientieren sich sehr stark an bereits besiedelten Bruthabitaten, dadurch ist das artspezifische Ausbreitungspotenzial gering. Weibchen nutzen ihre Migrationsfähigkeit normalerweise nur innerhalb ihres engen Besiedlungs-Habitates. Eine spontane Ansiedlung der Art weitab von bestehenden Habitaten ist somit untypisch.

Für die Art nutzbare Bäume mit Totholzanteilen bzw. Wurzelstubben als Larvalhabitat fehlen innerhalb des Plangebietes vollständig. Es wurden von der LUBW keine Nachweise der Art im Raum . Ein Vorkommen der Art im Wirkungsbereich des Planungsraumes wird ausgeschlossen.

- ✓ **Vergleiche der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort schließen ein Vorkommen der indizierten Arten aus und damit auch ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.**

5.2. Schmetterlinge (*Lepidoptera*)

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten dieser Gruppe im Wirkungsbereich wird entweder aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art (V) und / oder aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen für ein Habitat der Art im Planungsraum (H) abgeschichtet.

Das ZAK nennt den Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*) sowie den Hellen und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Maculinea nausithous* und *Maculinea teleius*) als zu berücksichtigende Arten. Die Felder im Bereich der Eigenschaften sind gelb hinterlegt.

Tab. 10: Abschichtung der Schmetterlinge des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nach dem Verbreitungsgebiet und den Habitat-Eigenschaften (ggf. mit den Angaben zum Erhaltungszustand) ¹⁰.

Eigenschaft		Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Erhaltungszustand				
V	H			1	2	3	4	5
	X	Wald-Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha hero</i>	-	-	-	-	-
X	X	Haarstrangeule	<i>Gortyna borelii</i>	+	?	+	+	+
X	X	Eschen-Scheckenfalter	<i>Hypodryas maturna</i>	-	-	-	-	-
X	X	Gelbringfalter	<i>Lopinga achine</i>	-	-	-	-	-
!	?	Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	+	+	+	+	+
X	X	Blauschillernder Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	+	+	+	+	+
	X	Schwarzfleckiger Ameisenbläuling	<i>Maculinea arion</i>	+	-	-	-	-
!	?	Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	+	+	?	+	+
!	?	Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling	<i>Maculinea teleius</i>	+	+	?	+	+
X	X	Apollofalter	<i>Parnassius apollo</i>	-	-	+	-	-
X	X	Schwarzer Apollo	<i>Parnassius mnemosyne</i>	+	-	+	+	-
	X	Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	+	?	?	+	?

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

V mit [X] markiert: Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art.

H mit [X] markiert: Habitat-Eigenschaften für ein Artvorkommen fehlen im Wirkungsbereich des Plangebietes.

[!] Vorkommen nicht auszuschließen: **[?]** Überprüfung erforderlich

Luw: Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“  einen günstigen, „gelb“  einen ungünstig-unzureichenden und „rot“  einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau)  eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.

1 Verbreitung

2 Population

3 Habitat

4 Zukunft

5 Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)

Der Große Feuerfalter benötigt zur Ausbildung bodenständiger Populationen das Vorkommen von oxalsäurefreien Ampferarten (wie *Rumex obtusifolius*, *R. crispus*, *R. hydrolapathum*), blütenreiche Wiesen als Nektarhabitat und Areale mit markanten Vegetationszonen (z.B. Seggenbestände oder Röhrichte inmitten einer ansonsten homogenen Wiese, aber auch stehengelassene Wiesenstreifen), welche zum Besetzen von Revieren bei der Partnersuche genutzt werden¹¹. Zudem dürfen die Grünlandflächen nicht während der Eiablage- und Raupenentwicklungszeit gemäht werden. Aus diesem Grund können z.B. Gräben mit einem seltener gemähten Saum von Ampferpflanzen und junge Brachen mit größeren Ampferbeständen geeignete Eiablageplätze darstellen. Im Untersuchungsgebiet wird das Grünland überwiegend intensiv genutzt.

10 gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden
Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

11 Bundesamt für Naturschutz: <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/schmetterlinge/grosser-feuerfalter-lycaena-dispar/oekologie-lebenszyklus.html> (Zugriff am 03.01.2018)

Somit wird der Geltungsbereich als Reproduktionsstätte und als wesentliches Nahrungshabitat für den Großen Feuerfalter ausgeschlossen.

Zur Ökologie des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*).

Lebensraum	• Offenlandart besiedelt sonnige Grünlandstrukturen; • Bevorzugte Biotopstrukturen sind Feuchtwiesen, Gräben, feuchte Grünlandbrachen, Ruderalflächen und extensive Äcker.
Flugzeit	• Erste und meist kleinere Jahresgeneration ab Ende Mai bis Ende Juli; • zweite Faltergeneration ist meist individuenreicher und erscheint ab Anfang August bis Ende September.
Fortpflanzung	• Eiablage einzeln oder in Gruppen auf Blattoberseite, Raupenschlupf nach ca. 6 – 10 Tagen; • Raupenfutterpflanzen sind Ampferarten, vor allem Riesen-Ampfer (<i>Rumex hydrolapathum</i>) und Stumpfbblatt-Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>); • Larvalentwicklung der 2. Generation insgesamt ca. 200 Tage, da die Larven in eingerollten Ampferblättern überwintert.
Verbreitung in Baden-Württemberg	• Verbreitungsschwerpunkte sind die Oberrheinebene und das Neckar-Tauberland; • Ausbreitungstendenz nach Nordosten gerichtet; • Jährliche Schwankungen mit zahlreichen Neunachweisen.

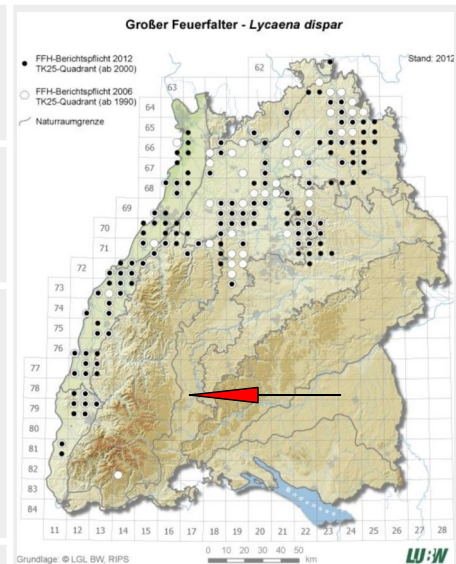


Abb. 10: Verbreitung des Feuerfalters (*Lycaena dispar*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

Zur Ökologie des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea nausithous*).

Lebensraum	• Offenlandart mit Besiedlung von extensivem Grünland; • bevorzugte Biotopstrukturen sind feuchte Mähwiesen, Grabenränder und junge Feuchtwiesenbrachen; • Wiesenknopf ist sowohl Larvenfutterpflanze als auch Falter-Nektarquelle.
Flugzeit	• Anfang Juli bis Mitte August; • eine Falter-Jahresgeneration.
Fortpflanzung	• Monophagie mit Fixierung auf den Großen Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>); • Eiablage meist 1 – 4 (-6) in die aufgehenden Einzelblüten; • 2. Raupenstadium schmarotzend an der Brut der Rotgelben Knotenameise (<i>Myrmica rubra</i>). Die Raupen lassen sich durch die Ameisen in den Bau eintragen; • das Ameisennest wird erst nach dem Schlupf zum Falter verlassen.
Verbreitung in Baden-Württemberg	• Verbreitungsschwerpunkte sind die Oberrheinebene, der Kraichgau, das Bodenseegebiet und Teile des Schwäbisch-Fränkischen Waldes; • Gesamtpopulation zurzeit stabil; • zahlreiche vitale Kernpopulationen vorhanden.

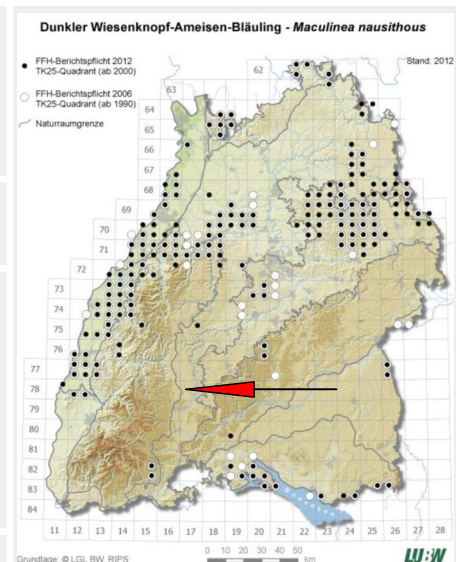


Abb. 11: Verbreitung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea nausithous*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Maculinea nausithous*) ist auf das Vorkommen der Wirtsameise und des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) als Raupenfutterpflanze angewiesen. Es konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Bestände des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) festgestellt werden. Somit wird der Wirkraum nicht als geeigneter Lebensraum für die Art eingestuft und ein Vorkommen des Falters ausgeschlossen.

Der Helle Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling scheidet innerhalb des Untersuchungsgebietes als bodenständige Art ebenfalls aus, da die für eine Reproduktion erforderliche Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) im Gebiet ebenso fehlt, wie die in der zweiten Phase der Larvalentwicklung erforderlichen Stämme der Knotenameise (*Myrmica species*).

Zur Ökologie des Hellen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea teleius*).

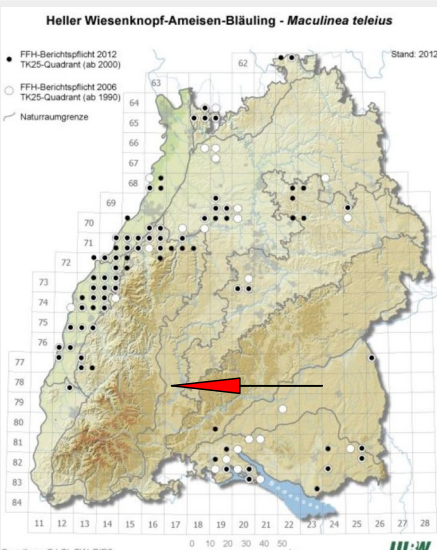
Lebensraum	• Offenlandart; • Besiedlung von extensivem feuchtem Grünland; • bevorzugte Biotopstrukturen sind feuchte Mähwiesen, Grabenränder, junge Feuchtwiesenbrachen • der Große Wiesenknopf ist sowohl Larvenfutterpflanze als auch Falter-Nektarquelle.	
Flugzeit	• Ende Juni bis Ende Juli; • eine Falter-Jahresgeneration.	
Fortpflanzung	• Monophagie mit Fixierung auf den Großen Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>). • Eiablage mit Legebohrer einzeln in die nicht aufgeblühten Einzelköpfchen; • nur 1 Larvalentwicklung pro Blütenkopf möglich; • nach 3 bis 4 Wochen schmarotzend an der Brut von Knotenameisen. Die Art bevorzugt die Trockenrasen-Knotenameise (<i>Myrmica scabrinodis</i>) vor der der Rotgelben Knotenameise (<i>Myrmica rubra</i>). Die Raupen lassen sich durch die Ameisen in den Bau eintragen.	
Verbreitung in Baden-Württemberg	• Verbreitungsschwerpunkte sind die Mittlere Oberrheinebene, Teile des Kraichgaus, wenige Orte im Bodenseegebiet und in Oberschwaben; • Kernpopulationen am Oberrhein.	

Abb. 12: Verbreitung des Hellen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea teleius*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

- ✓ **Vergleiche der artspezifischen Habitatsprüche mit den Gegebenheiten vor Ort schließen ein Vorkommen der indizierten Arten aus und damit auch ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.**

IV. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tab. 11: Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung		
Tier- und Pflanzengruppen		Betroffenheit
		Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Farne und Blütenpflanzen		nicht betroffen
Vögel		nicht betroffen
Säugetiere (ohne Fledermäuse)		nicht betroffen
Fledermäuse		nicht betroffen
Reptilien		nicht betroffen
Amphibien		nicht betroffen
Wirbellose	Käfer	nicht betroffen
	Schmetterlinge	nicht betroffen
	Libellen	nicht betroffen
	Weichtiere	nicht betroffen

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern nachfolgende Maßnahmen Berücksichtigung finden:

1.1. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen. Sollten Gehölzrodungen erforderlich werden und diese außerhalb dieses genannten Zeitraumes erfolgen, so muss möglichst unmittelbar vor Entfernung des Gehölzes von fachkundiger Stelle überprüft werden, dass dennoch kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Aufgestellt:
Oberndorf, den 04.12.2018

Ergänzt:
Oberndorf, den 20.12.2021

Bearbeitung:

Rainer Schurr Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Thomas Grözinger

THOMAS GRÖZINGER
DIPL.ING.(FH) FREIER GARTEN-
UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

V. Zielartenkonzept des Landes Baden-Württemberg für Niedereschach

Tab. 12: Planungsrelevante Arten (FFH-RL Anhang IV, europäische Vogelarten) nach dem Zielartenkonzept								
Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	ZAK-Status	Kriterien	ZIA	Rote Liste D BW		FFH-RL	\$\$
Zielarten Säugetiere								
Landesarten Gruppe B		ZAK	Krit.	ZIA	D	BW	FFH-RL	\$\$
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	LB	2a, 3	-	3	2	II, IV	\$\$
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	LB	2	-	V	2	IV	\$\$
Fransenfledermaus	<i>Myotis natteri</i>	LB	2	-	3	2	IV	\$\$
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	LB	2	-	2	1	IV	\$\$
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	LB	2	-	2	1	IV	\$\$
Naturraumarten		ZAK	Krit.	ZIA	D	BW	FFH-RL	\$\$
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	N	6	-	3	2	II, IV	\$\$
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	N	2a	-	G	2	IV	\$\$
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	N	2a	-	2	2	IV	\$\$
Zielarten Vögel								
Landesarten Gruppe A		ZAK	Krit.	ZIA	D	BW	FFH-RL	\$\$
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	LA	2	x	3	1	-	\$
Grauammer	<i>Emberiza calandra</i>	LA	2	-	3	2	-	\$\$
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	LA	2	-	2	2	-	\$\$
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	LA	2	x	2	2	-	\$
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	LA	2	x	2	1	I	\$\$
Zitronenzeisig	<i>Carduelis citrinella</i>	LA	2	-	3	1	-	\$\$
Landesarten Gruppe B		ZAK	Krit.	ZIA	D	BW	FFH-RL	\$\$
Halsbandschnäpper	<i>Ficedula albicollis</i>	LB	3	-	3	3	I	\$\$
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	LB	2,3	x	2	2	-	\$\$
Naturraumarten		ZAK	Krit.	ZIA	D	BW	FFH-RL	\$\$
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	N	6	-	V	3	-	\$
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	N	6	-	3	3	-	\$
Grauspecht	<i>Picus canus</i>	N	5,6	-	2	V	I	\$\$
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	N	6	-	V	3	-	\$
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	N	5	-	-	-	I	\$\$
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	N	6	-	2	V	-	\$\$
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	N	7	x	3	V	I	\$\$
Zielarten Amphibien und Reptilien								
Naturraumarten		ZAK	Krit.	ZIA	D	BW	FFH-RL	\$\$
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	N	6	-	3	V	IV	\$\$
Zielarten Tagfalter und Widderchen								
Landesarten Gruppe A		ZAK	Krit.	ZIA	D	BW	FFH-RL	\$\$
He. Wie.-Ameisen-Bläuling	<i>Maculinea teleius</i>	LA	2,3	x	2	1	II, IV	\$\$
Landesarten Gruppe B		ZAK	Krit.	ZIA	D	BW	FFH-RL	\$\$
Du. Wie. Ameisen-Bläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	LB	3	x	3	3	II, IV	\$\$
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	LB	2,3	-	2	3!	II, IV	\$\$

Tab. 12: Planungsrelevante Arten (FFH-RL Anhang IV, europäische Vogelarten) nach dem Zielartenkonzept								
Weitere europarechtlich geschützte Arten		ZAK	Krit.	ZIA	D	BW	FFH-RL	§§
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	-	-	-	V	3	IV	§§
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	-	-	-	-	i	IV	§§
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	-	-	-	V	G	IV	§§
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	-	-	-	3	3	IV	§§
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	-	-	-	oE	G	IV	§§
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	-	-	-	G	i	IV	§§
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	-	-	-	3	IV	§§
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	-	-	3	IV	§§
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen								
ZAK	(landesweite Bedeutung der Zielarten – aktualisierte Einstufung, Stand 2005, für Fledermäuse und Vögel Stand 2009):							
LA	Landesart Gruppe A; vom Aussterben bedrohte Arten und Arten mit meist isolierten, überwiegend instabilen bzw. akut bedrohten Vorkommen, für deren Erhaltung umgehend Artenhilfsmaßnahmen erforderlich sind.							
LB	Landesart Gruppe B; Landesarten mit noch mehreren oder stabilen Vorkommen in einem wesentlichen Teil der von ihnen besiedelten ZAK-Bezugsräume sowie Landesarten, für die eine Bestandsbeurteilung derzeit nicht möglich ist und für die kein Bedarf für spezielle Sofortmaßnahmen ableitbar ist.							
N	Naturraumart; Zielarten mit besonderer regionaler Bedeutung und mit landesweit hoher Schutzpriorität.							
Kriterien (Auswahlkriterien für die Einstufung der Art im Zielartenkonzept Baden-Württemberg, s.a. Materialien: Einstufungskriterien):								
	Zur Einstufung als Landesart: 1 (sehr selten); 2 (hochgradig gefährdet); 3 (sehr hohe Schutzverantwortung); 4 (landschaftsprägende Habitatbildner).							
	Zur Einstufung als Naturraumart: 2a (2, aber noch in zahlreichen Naturräumen oder in größeren Beständen); 5 (hohe Schutzverantwortung, aber derzeit ungefährdet); 6 (gefährdet); 7 (naturräumliche Charakterart).							
ZIA	(Zielorientierte Indikatorart): Zielarten mit besonderer Indikatorfunktion, für die in der Regel eine deutliche Ausdehnung ihrer Vorkommen anzustreben ist; detaillierte Erläuterungen siehe Materialien: Einstufungskriterien).							
Rote Liste D: Gefährdungskategorie in Deutschland (Stand 12/2005, Vögel Stand 4/2009).								
Rote Liste BW: Gefährdungskategorie in Baden-Württemberg (Stand 12/2005, Vögel Stand 4/2009).								
FFH	Besonders geschützte Arten nach FFH-Richtlinie (Rat der europäischen Gemeinschaft 1992, in der aktuellen Fassung, Stand 5/2004): II (Anhang II), IV (Anhang IV), * (Prioritäre Art).							
EG	Vogelarten nach Anhang I der EG Vogelschutzrichtlinie, 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979, in der aktuellen Fassung, Stand 4/2009).							
BG	Schutzstatus nach BNatSchG in Verbindung mit weiteren Richtlinien und Verordnungen (Stand 8/2005); für die Aktualität der Angaben wird keine Gewährleistung übernommen, zu den aktuellen Einstufungen siehe Wisia Datenbank des BfN: www.wisia.de .							
Gefährdungskategorien (Die Einzeldefinitionen der Einstufungskriterien sind zwischen den Artengruppen sowie innerhalb der Artengruppen zwischen der bundesdeutschen und der landesweiten Bewertung teilweise unterschiedlich und sind den jeweiligen Originalquellen zu entnehmen):								
1	vom Aussterben bedroht							
2	stark gefährdet							
3	gefährdet							
V	Art der Vorwarnliste							
G	Gefährdung anzunehmen							
-	nicht gefährdet							
i	gefährdete wandernde Art (Säugetiere)							
!	besondere nationale Schutzverantwortung							
oE	ohne Einstufung							

VI. Literaturverzeichnis

Allgemein

- BfN (2010): Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Deutschland. Überarbeitete Bewertungsbögen der Bund-Länder-Arbeitskreise als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring. Bundesamt für Naturschutz.
- TRAUTNER, J., K. KOCKELKE, H. LAMBRECHT & J. MAYER (2006): Geschützte Arten In Planungs- Und Zulassungsverfahren, Books On Demand GmbH, Norderstedt, Deutschland.

Säugetiere (*Mammalia*)

- BITZ, A. (1990): Die Haselmaus *Muscardinus avellanarius* (Linnaeus, 1758). – In: KINZELBACH, R. & NIEHUS, M. (Hrsg.): Wirbeltiere, Beiträge zur Fauna von Rheinland-Pfalz. Mainzer Naturwiss. Archiv Beiheft 13: 279-285.
- BRAUN M. & F. DIETERLEN (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (*Chiroptera*). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.
- BRAUN, M., DIETERLEN, F., HÄUSSLER, U., KRETZSCHMAR, F., MÜLLER, E., NAGEL, A., PEGEL, M., SCHLUND, W. & H. TURNI (2003): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. – in: BRAUN, M. & F. DIETERLEN [Hrsg.] (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Bd. 1, 263-272. – Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.
- DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas, Stuttgart: Franckh-Kosmos Verlag.
- DIETZ, C., & A. KIEFER (2014): Die Fledermäuse Europas. Kennen, Bestimmen, Schützen. Kosmos Verlag, Stuttgart. 400 S.
- HEIDECKE, D. (2005): Anleitung zur Biberbestandserfassung und -kartierung. Mitteilungen des Arbeitskreises Biberschutz 1.
- JUŠKAITIS, R. & BÜCHNER, S. (2010): Die Haselmaus. Die Neue Brehmbücherei 670. Hohenwarsleben: Westarp Wissenschaften.
- MEINIG, H., BOYE P. & BÜCHNER, S. (2004): *Muscardinus avellanarius* (LINNAEUS, 1758). - In: PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E. & SSYMAN, A. (Bearb.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, 69/2, 693 S.
- SCHWAB, G. & SCHMIDBAUER, M. (2009): Kartieren von Bibervorkommen und Bestandserfassung. Mariaposching.

Vögel (*Aves*)

- BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching.
- GEDEON, K., C. GRÜNEBERG, A. MITSCHKE, C. SUDFELDT, W. EIKHORST, S. FISCHER, M. FLADE, S. FRICK, I. GEIERSBERGER, B. KOOP, M. KRAMER, T. KRÜGER, N. ROTH, T. RYSLAVY, S. STÜBING, S.R. SUDMANN, R. STEFFENS, F. VÖKLER UND K. WITT (2014): Atlas deutscher Brutvogelarten. Atlas of German Breeding Birds. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten, Münster.
- HÖLZINGER, J. ET AL. (1987): Die Vögel Baden - Württembergs, Gefährdung und Schutz; Artenhilfsprogramme. Avifauna Bad.-Württ. Bd. 1.1 und 1.2 ; Karlsruhe
- HÖLZINGER, J. ET AL. (1997): Die Vögel Baden - Württembergs, Gefährdung und Schutz; Artenhilfsprogramme. Avifauna Bad.-Württ. Bd. 3.2, Karlsruhe: 939 S.
- HÖLZINGER, J. ET AL. (1997): Die Vögel Baden - Württembergs, Singvögel 2. Avifauna Bad.-Württ. Bd. 3.2, Karlsruhe: 939 S.
- HÖLZINGER, J. ET AL. (1999): Die Vögel Baden - Württembergs, Singvögel 1. Avifauna Bad.-Württ. Bd. 3.1, Karlsruhe: 861 S.
- HÖLZINGER, J. & M. BOSCHERT (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht-Singvögel 2. Avifauna Baden – Württembergs Bd. 2.2, Ulmer, Stuttgart: 880 S.
- HÖLZINGER, J. & U. MAHLER (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht-Singvögel 3. Avifauna Baden – Württembergs Bd. 2, Ulmer, Stuttgart: 547 S.
- HÖLZINGER, J., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT & U. MAHLER (2005): Artenliste der Vögel Baden-Württembergs. Ornith. Jh. Bad.-Württ. 22: 172 S.
- HÖLZINGER, J., H.-G. BAUER, P. BERTHOLD, M. BOSCHERT & U. MAHLER (2005): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 5. Fassung. Stand 31.12.2004. Rastatt. 174 S.
- MLR (Hrsg.) (2014): Im Portrait – die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) in Zusammenarbeit mit der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Bearbeitung: GÖG Gruppe für ökologische Gutachten; GUNTHER MATTHÄUS, MICHAEL FROSCH & DR. KLAUS ZINTZ. Karlsruhe. 144 S.
- SÜDBECK, P. ET AL (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Reptilien (*Reptilia*)

- DEUSCHLE, J. J. REISS & R. SCHURR (1994b): Reptilien. In: Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Esslingen (Hrsg.): Natur im Landkreis Esslingen. Bd. 2: 54 S.
- GLANDT, D. (2011): Grundkurs Amphibien- und Reptilienbestimmung. Wiebelsheim. Quelle & Meyer-Verlag.

- GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands, Jena, Stuttgart, Lübeck, Ulm. Gustav Fischer Verlag.
- KORNDÖRFER, F. (1992): Hinweise zur Erfassung von Reptilien. In J. TRAUTNER. Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen [BVDL-Tagung Bad Wurzach, 9.-10.11.1991]. Ökologie in Forschung und Anwendung 5, 111–118.

Käfer (Coleoptera)

- BENSE, U. (2001): Verzeichnis und Rote Liste der Totholzkäfer Baden-Württemberg. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, NafaWeb: 77 S.
- GEISER, R. (1994): Artenschutz für holzbewohnende Käfer (*Coleoptera xylobionta*). Berichte der ANL 18, 89–114.
- KLAUSNITZER, B. & SPRECHER-UEBERSAX, E. (2008): Die Hirschkäfer – Lucanidae. Die Neue Brehmbücherei, Hohenwarsleben: Westarp Wissenschaft.
- MALCHAU, W. (2006): Kriterien zur Bewertung des Erhaltungszustandes des Hirschkäfers *Lucanus cervus* (LINNAEUS, 1778) - Allgemeine Bemerkungen. In P. SCHNITTER ET AL. Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH Richtlinie in Deutschland. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Halle), Sonderheft 2, 153–154.
- SCHMIDL, J. & BUSSLER, H. (2004): Ökologische Gilden xylobionter Käfer Deutschlands. Einsatz in der landschaftsökologischen Praxis - ein Bearbeitungsstandard. Naturschutz und Landschaftsplanung, 36 (7), 202–218.
- TOCHTERMANN, E. (1987): Modell zur Arterhaltung der *Lucanidae*. Allg. Forst Zeitschrift, 8, 183–184.
- TOCHTERMANN, E. (1992): Neue biologische Fakten und Problematik bei der Hirschkäferförderung. Allg. Forst Zeitschrift, 6, 308–311.
- WURST, C. & KLAUSNITZER, B. (2003c): *Lucanus cervus* (LINNAEUS, 1758). In B. PETERSEN ET AL. Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 403–414.

Schmetterlinge (Lepidoptera)

- DREWS, M. (2003c): *Glaucopsyche nausithous* (BERGSTRÄSSER, 1779). In B. PETERSEN ET AL.: Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 493–501.
- DREWS, M. (2003d): *Glaucopsyche teleius* (BERGSTRÄSSER, 1779). In B. PETERSEN ET AL.: Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 502–510.
- DREWS, M. (2003e): *Lycaena dispar* (HARWORTH, 1803). In B. PETERSEN ET AL.: Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 515–522.
- FARTMANN, T., E. RENNWALD & J. SETTELE (2001): Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*). In T. FARTMANN ET AL.: Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten. Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Bonn-Bad Godesberg: Angewandte Landschaftsökologie 42, 379–383.
- HERMANN, G. (1998): Erfassung von Präimaginalstadien bei Tagfaltern – Ein notwendiger Standard für Bestandsaufnahmen zu Planungsvorhaben. Naturschutz und Landschaftsplanung, 30(5), 133–142.
- HERMANN, G. (2003): Kartieranleitung zur verbesserten Erfassung ausgewählter Arten anhand ihrer Präimaginalstadien. In Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU). Tagfalter-Atlas Bayern.
- LWF & LfU (2008b): Erfassung und Bewertung von Arten der FFH-Richtlinie in Bayern. Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea [Glaucopsyche] nausithous*) Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft & Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- LWF & LfU (2008c): Erfassung und Bewertung von Arten der FFH-Richtlinie in Bayern. Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea [Glaucopsyche] teleius*). Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft & Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- SETTELE, J., FELDMANN, R. & REINHARDT, R. (2000): Die Tagfalter Deutschlands. Stuttgart. Ulmer.

**Gemeinde Niedereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan
"GRUND-SÜD 4. ÄNDERUNG"**

(Verfahren nach § 13a BauGB)

in Niedereschach

**UMWELTBETRAG ZUR PRÜFUNG DER
UMWELTBELANGE**

Fassung vom 20.12.2021

GR-Sitzung 24.01.2022

3. Kurzbeschreibung des Plangebietes und der geplanten Änderung

3.1. Bestand

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein von Osten nach Westen abfallendes teilweise bebautes Grundstück innerhalb eines zusammenhängenden Wohngebietes. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit zusätzlicher Nutzung durch einen kleinen Dienstleistungsbetrieb.

Der nordwestliche Teil wird von einem Wohnhaus mit angrenzenden Garagen und den zugehörigen Verkehrsflächen an der Bruder-Konrad-Straße eingenommen.



Luftbildausschnitt mit Katastergrenzen

Der südliche und östliche Teil des Plangebietes besteht aus häufig gemähten Wiesenflächen (Intensivrasen), auf denen einzelne hochstämmige Obstbäume neu gepflanzt wurden. Vom Buchenweg führt eine geschotterte Zufahrt in diesen Bereich, der teilweise auch als Lagerfläche genutzt wird.



Blick von der Bruder-Konrad-Straße auf den nordwestlichen Teil des Plangebietes

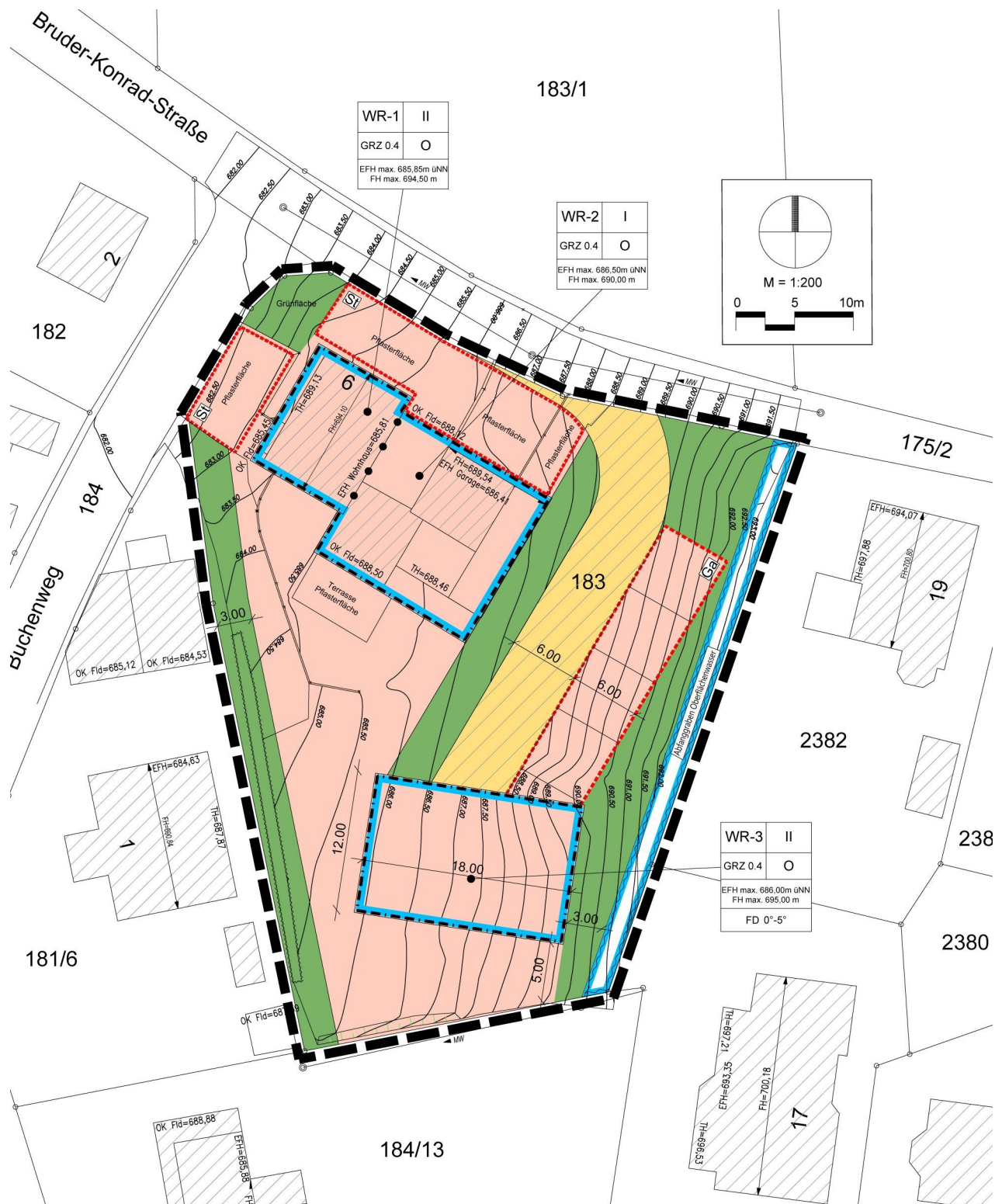


Blick von der Zufahrt am Buchenweg auf den südlichen Teil des Plangebietes

Am östlichen Rand zur benachbarten Bestandsbebauung stockt ein kleiner Bestand aus heimischen und nicht heimischen Ziersträuchern

Besonders hochwertige Biotopstrukturen oder erhaltenswerte Einzelbäume sind nicht vorhanden.

3.2. Planung



Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Vorentwurf vom 20.12.2021, kommunalPLAN GmbH)

Ausgewiesen wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, für die entsprechende Baufenster in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden.

Die Bestandsbebauung (Wohnhaus mit Anbauten und Garagen) im nordwestlichen Teil des Plangebietes soll erhalten werden und im südlichen Teil des Grundstückes um den Neubau eines Mehrfamilienhauses ergänzt werden.

Die Zufahrt für das zusätzliche Gebäude im Süden erfolgt von Norden her von der Bruder-Konrad-Straße über eine private Zufahrtstraße, an der auch die nachzuweisenden privaten Parkplatzflächen angeordnet werden.

Eine bestehende Zufahrt auf das Grundstück von Westen vom Buchenweg her wird aufgegeben, zurückgebaut und als private Grünfläche festgesetzt. Auch zur Bestandsbebauung am östlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Es werden lediglich bereits bestehende Stellplatzflächen an der Bruder-Konrad-Straße und am Buchenweg abgegrenzt.

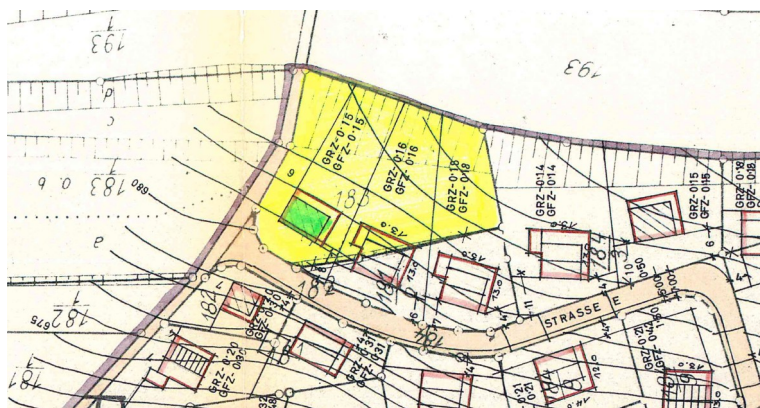
Für die Neubebauung ist ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist außerdem ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

4. Vorgaben und Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneten Fachplanungen

Regionalplan	Siedlungsfläche, Bestand
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Bestand
Vogelschutzgebiete (Natura 2000)	Nicht betroffen.
FFH- Gebiet (Natura 2000)	Nicht betroffen.
Natur- u. Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale	Nicht betroffen.
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Nicht betroffen.
Mähwiesenkartierung	Nicht betroffen.
Biotopverbund	Nicht betroffen.
Naturpark	Südschwarzwald
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen, WSG Längentalquellen NE, Zone III östlich angrenzend
Oberflächengewässer	Nicht betroffen.
Überschwemmungsgebiete Überflutungsflächen	Nicht betroffen.

4.1. Rechtskräftiger Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Grund / Süd“ aus dem Jahr 1964

Der überplante Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grund / Süd“ aus dem Jahr 1964.

Dieser weist für das betroffene Grundstück mit dem bereits vorhandenen Bestandsgebäude ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,15 aus.

5. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der zu berücksichtigenden Schutzgüter zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

5.1. Bewertung der Eingriffserheblichkeit bezogen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Bestandsgebäude (mit Garagen) ca. 200 m ² ca. 8,85 % Belagsflächen ca. 530 m ² ca. 23,44 % Garten und Grünland ca. 1.531 m ² ca. 67,71 % Geltungsbereich: ca. 2.261 m² ca. 100,00 %	Bauflächen (GRZ 0,4+50%) ca. 1.430 m ² GRZ 0,6 - überbaubar: ca. 858 m ² ca. 37,95 % - Freianlagen: ca. 572 m ² ca. 25,30 % private Grünfläche einschl. Graben ca. 607 m ² ca. 26,85 % private Verkehrsflächen ca. 224 m ² ca. 9,91 % Geltungsbereich: ca. 2.261 m² ca. 100,00 % → zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 576 m ²	
	Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (2002) und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag verringert werden. Auch die Europäische Kommission schlägt vor, bis 2050 einen Zustand zu erreichen, bei dem netto keine Fläche mehr verbraucht wird. Durch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten im innerörtlichen Bereich im Sinne einer Nachverdichtung wird die geplante Bebauungsplan-Änderung diesen Umweltzielen gerecht.		
biologische Vielfalt - Biotope	Bestandsbebauung (Wohngebäude, Garagen, Nebengebäude) mit zugehörigen Zufahrts- und Parkplatzflächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie häufig gemähte Rasenflächen und neu gepflanzte jüngeren Obstbäumen und einer Lagerfläche im südlichen Teil des Grundstücks.	Erhaltung und Verlust von Biotopstrukturen geringer Wertigkeit und jungen Obstäumen durch ein zusätzliches Wohngebäude mit zugehörigen Verkehrsflächen.	nicht erheblich bis wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Der Geltungsbereich nimmt keine für den landesweiten Biotopverbund ausgewiesene Flächen in Anspruch.	Mit einer erheblichen Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu rechnen. Es verbleiben ausreichend Freiflächen, die gärtnerisch genutzt werden. Zusätzlich werden neue (Obst-)Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt.	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Diese ist den BPlan-Unterlagen beigefügt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, wenn die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Es handelt sich größtenteils um anthropogen überformte Böden in Innerortslage, Bestandsbebauung in Form eines Wohngebäudes mit Garagen und Nebengebäuden und den zugehörigen Verkehrsflächen. Die Flächen sind damit insgesamt für das Schutzgut Boden von vorwiegend geringer Wertigkeit.	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung (WA mit einer Grundflächenzahl von 0,4) und der insgesamt geringen Größe des Plangebietes wird der Eingriff durch Neuversiegelung und Überbauung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Dabei werden weitestgehend vorbelastete Böden in Anspruch genommen.	wenig erheblich
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen,	nicht erheblich
Grundwasser	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können.	Bedeutende oder nutzbare Grundwasservorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser gesondert abgeleitet und durch vorgeschriebene Retentionszisternen verzögert dem bestehenden Entwässerungssystem zugeführt. Erhebliche betriebsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser sind aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet mit Grün- und Freiflächenanteilen) nicht zu erwarten.	wenig erheblich
Klima und Luft	Sehr kleine innerörtliche Freifläche ohne Anschluss an wichtige innerörtliche Luftaustauschbahnen und ohne besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche.	Aufgrund der geringen Größe in Verbindung mit dem hohen Freiflächenanteil im Plangebiet und im unmittelbaren Umgebungsbereich sowie in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen zur inneren Durchgrünung erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation.	wenig erheblich
Landschaftsbild/ Ortsbild	Innerörtliche Lage mit umgebender teilweise großvolumiger Bestandsbebauung. Das Plangebiet ist nur aus der unmittelbaren Umgebung heraus einsehbar.	Aufgrund der Umgebungsbebauung und der Höhenfestsetzungen sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.	wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen, auch keine örtlichen oder überörtlichen Wegeverbindungen in die freie Landschaft.		keine
Kultur- und Sachgüter	Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umwelt- und Denkmalschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.		keine
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Zulässig ist nur die Nutzung als Wohngebäude im Sinne eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO. Die bisherige teilweise gewerbliche Nutzung der Fläche entfällt. Auch in Bezug auf die zusätzlichen Verkehrsbewegungen im Bestandsgebiet sind aufgrund der zusätzlichen 4 Wohneinheiten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.		wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Abfälle Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Anfallende Abwässer und Abfallmengen werden über die üblichen Entsorgungseinrichtungen und -techniken (Kreislaufwirtschaft, Trennsysteme etc.) sach- und umweltgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Spezielle Problemabfälle werden ggf. von Entsorgungsfachbetrieben recycelt und/oder entsorgt, sind aber aufgrund des Gebietscharakters nicht zu erwarten. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist somit gewährleistet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nicht.		keine Auswirkungen
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Ergänzung der Bestandsbebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.		keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Nachverdichtung im Siedlungsbestand in Form von Wohnbebauung keine zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich um die Erweiterung von Wohnbauflächen im Bestand, für die entsprechender Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung besteht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.		keine Auswirkungen
Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.	Die Planung führt anlagebedingt auch zu einer Zunahme an versiegelten und überbauten Flächen. Dadurch entsteht ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine Zunahme von Flächenaufheizungen, insbesondere auch im Zusammenhang mit den prognostizierten Folgen des Klimawandels (Zunahme von Starkregenereignissen, möglicher globaler Temperaturanstieg). Betriebsbedingt ist mit einer geringen Zunahme von Emissionen (Verkehr, Heizung etc.) zu rechnen. Es werden Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen sowie Maßnahmen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser getroffen. Ebenso sind Flachdächer zu begrünen und sämtliche Park-, Stellplatz- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen, so dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden können.		Gering
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

6. Empfohlene Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft:

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (V, M, A)	mit Wirkung auf folgende Schutzgüter									
	Arten	Biotope	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Orts- und Landschaftsbild	Erholung	Kultur- und Sachgüter	Mensch
Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz sowie Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets - Abgrenzung privater Grünflächen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, in denen keine baulichen Anlagen zulässig sind - Pflanzung standortgerechter Laub- oder Obstbäume auf privaten Grundstücksflächen (je 500 m² angefangene Grundstücksfläche 1 Baum) - Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nur in der Zeit zwischen dem 01. November und dem 28. Februar vorzunehmen. - Festsetzungen zur Gebäudegestaltung zur Vermeidung von Vogelschlag - Festsetzungen und Regelungen zur Verwendung insektenschonender Beleuchtung im Außenbereich - Dachbegrünung für die zusätzlich möglichen Baukörper von WR-3 einschl. Garagen und Carports	V	V	M	M	M	M				
	M, A	M, A				M, A	M, A			
	V, M									
	V									
	V, M									
	M	M	M	M	M	M				
Maßnahmen und Regelungen zum Bodenschutz - Beschränkung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß und Durchführung der Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen möglichst im Massenausgleich - Beachtung der gängigen Normen bei der Bauausführung zum Schutz des Bodens			V, M							
			V, M							
Maßnahmen und Regelungen zum Schutz von Grund und Oberflächenwasser, z.B. Herstellung der Wege-, Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Belagsausbildung, sofern keine Verunreinigungen des Grundwassers zu erwarten sind			V, M	V, M	V, M					

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (V, M, A)	mit Wirkung auf folgende Schutzgüter									
	Arten	Biotope	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Orts- und Landschaftsbild	Erholung	Kultur- und Sachgüter	Mensch
- Einschränkungen bezüglich der Verwendung wassergefährdender Materialien bei Dach- und Fassadenverkleidungen - Festsetzung von Retentionszisternen, sofern eine gesonderte Ableitung von Schmutz- und unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser nicht möglich ist			V, M	V, M	V, M					V
Sonstige Maßnahmen und Regelungen, z.B. - Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen - Abgrenzung eines Abfanggrabens im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zum Schutz vor stark abfließendem Oberflächenwasser - Beachtung § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde)							M			V
									V, M	

Aufgestellt:

Oberndorf, den 20.12.2021

THOMAS GRÖZINGER

DIPL.ING.(FH) FREIER GARTEN-
UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 009/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 24.01.2022
Bearbeiter: Melanie Cziep	Telefon: 07728 648 20

Beratungsfolge

Gemeinderat

24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

Baugebiet Badäcker in Schabenhäusen - Festlegung des Verkaufspreises der Baugrundstücke und Bildung einer Abrechnungseinheit

Sachverhalt:

1. Beschluss über den Verkaufspreis der Baugrundstücke

Die Berechnung eines voll erschlossenen Baugrundstücks im Baugebiet „Badäcker“ in Schabenhäusen ergibt einen Verkaufspreis von 161,15 €/m² (gerundet 161,10 €/m²). Auf die beigelegte Kostenermittlung wird Bezug genommen.

Hinweis: Zuschuss für Familien mit Kindern

In früheren Baugebieten wurde seitens der Gemeinde ein Zuschuss für Familien mit Kindern gewährt. In der Gemeinderatssitzung vom 17.05.2021 wurde beschlossen, einen solchen Zuschuss bei künftigen Baugebieten (wie bspw. dem Baugebiet Badäcker) sowie ggfs. anderweitigen Grundstücksverkäufen nicht mehr zu gewähren.

1. Bildung einer Abrechnungseinheit

Für die im Bebauungsplan „Badäcker“ in Schabenhäusen befindlichen Erschließungsstraßen „Auf der Nuß“ und „Badwiesen“ wird eine Abrechnungseinheit gebildet. Dies ist relevant bei der Ermittlung des Erschließungsbeitrags. Durch die Bildung der Abrechnungseinheit können die Kosten für die Ermittlung der Erschließungsstraßen zusammengefasst ermittelt werden und somit gleichmäßig auf alle im Baugebiet befindlichen Grundstücke verteilt werden. Der Gemeinderat hat darüber einen Beschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den Verkaufspreis für ein voll erschlossenes Baugrundstück im Baugebiet „Badäcker“ auf 161,10 €/m² festzusetzen.
2. Der Gemeinderat beschließt, für die innerhalb des Bebauungsplans „Badäcker“ befindlichen Erschließungsstraßen „Auf der Nuß“ und „Badwiesen“ eine Abrechnungseinheit zu bilden.

Badäcker

Ermittlung der Erschließungsbeiträge und des Grundstückspreises

Bruttofläche:	13.388 m ²
Straßenfläche:	2.282 m ²
öffentl. Grünfläche:	406 m ²
landw. Weg:	613 m ²
Nettobaufläche	9.820 m ²
private Grünfläche:	267 m ²
Verkaufsfläche	
(Nettobaufläche und pr. Grünfläche):	10.087 m ²
Nutzungsfaktor:	1,25

Erschließungsbeiträge

Straßengrunderwerb (2.282m ² x 20,00 €)	45.640,00 €
Grunderwerbssteuer (5% aus 45.640,00 €)	2.282,00 €
Notargebühren (2.282 m ² x 0,16 €/m ²)	366,91 €
Straßenbaukosten	382.391,02 €
Vermessungskosten *1)	7.901,51 €
Straßenoberflächenentwässerung	110.173,36 €
Summe	548.754,79 €
./ 5 % Gemeindeanteil	27.437,74 €
	521.317,05 €

Erschließungsbeitrag:			
521.317,05 €	:	12.608,8 m ² Nutzungsfläche	= 41,35 € /m ² Nutzungsfläche
521.317,05 €	:	10.087 m ² Grundstücksfläche	= 51,68 € /m ² Grundstücksfläche

<u>Probe:</u>			
10.087 x	51,68 € =		521.317,05 €

***1) Vermessungskosten**

Vermessungskosten gesamt	46.356,45 €
Bruttofläche Abrechnungsgebiet	13.388 m ²
Straßenfläche	2.282 m ²
Anteil Straßenfläche an Bruttofläche	17,05%
Anteilige Vermessungskosten für Straße	7.901,51 €

13.01.2022 / Cz

Klärbeiträge, Kanalbeiträge, Wasserversorgungsbeiträge

Klärbeiträge

10.087 m ² x NF 1,25 x 1,40 €	17.652,25 €
--	-------------

Kanalbeiträge

10.087 m ² x NF 1,25 x 3,60 €	45.391,50 €
--	-------------

Wasserversorgungsbeiträge

10.087 m ² x NF 1,25 x 2,80 €	35.304,50 €
zzgl. 7 % Mwst.	2.471,32 €
	<u>37.775,82 €</u>

Einzahlungen insgesamt

Erschließungsbeiträge	521.317,05 €
Klärbeiträge	17.652,25 €
Kanalbeiträge	45.391,50 €
Wasserversorgungsbeiträge netto	35.304,50 €
Gesamterträge	<u>619.665,30 €</u>

Auszahlungen insgesamt

Grunderwerb (14.433 m ² x 20,00 €)	288.660,00 €
Grunderwerbsteuer (5% aus 288.660,00 €)	14.433,00 €
Notargebühren	2.320,57 €
Erschließungsstraße *1)	382.391,02 €
Kanalisation *1)	417.702,22 €
Wasserversorgung *1)	91.992,67 €
Vermessungskosten	46.356,45 €
Vorplanungen, Probeschürfe, Gutachten, etc.	31.864,51 €
Infrastrukturkosten	190.000,00 €
Beratungskosten Rechtsanwalt bzgl. Vergabekriterien	30.000,00 €
Kostensteigerungen/Nachträge/Unvorhergesehenes	70.000,00 €
Verwaltungskosten (8 €/m ² Nettobaufläche)	78.560,00 €
Gesamtausgaben	<u>1.644.280,44 €</u>

*1) jeweils inkl. anteilige Kosten für Baustelleneinrichtung und Stundenlohnarbeiten sowie Honorarkosten

13.01.2022 / Cz

Ermittlung des Grundstückspreises

Gesamtausgaben ohne Verzinsung	1.644.280,44 €
Zinsaufwand	8.628,24 €
Gesamtausgaben einschließlich Verzinsung	<u>1.652.908,68 €</u>

Um auf volle Kostendeckung zu kommen, müssen folgende Kosten über den Grundstückspreis finanziert werden

Gesamtausgaben	1.652.908,68 €
abzgl. Gemeindeanteil Erschließungsbeitrag	27.437,74 €
Gesamtausgaben vermindert um Gemeindeanteil	<u>1.625.470,95 €</u>
abzgl. Gesamteinnahmen	<u>619.665,30 €</u>
Nicht gedeckte Ausgaben zur Ermittlung des unerschlossenen Grundstückspreises	1.005.805,64 €

Unerschlossener Grundstückspreis (1.005.805,64 € : 10.087 m²) 99,71 €

Ermittlung des vollerschlossenen Grundstückspreises

Erschließungsbeitrag	51,68 €
Kanalbeitrag	4,50 €
Klärbeitrag	1,75 €
Wasserversorgungsbeitrag	3,50 € (netto)
unerschlossener Grundstückspreis	<u>99,71 €</u>
voll erschlossener Grundstückspreis	<u>161,15 €</u>

Probe:
10.087 m² x 161,15 € = 1.625.470,95 €

13.01.2022 / Cz

Berechnung des Zinsaufwands

Investitionssumme:	1.644.280,44 €
Anzahl der Baugrundstücke:	15
Gesamtnettobaufläche	9.820 m ²
Durchschn. Bauplatzfläche	654,67 m ²
Grundstückspreis voll erschlossen	161,10 € m ²

		<u>Einnahmen</u>		<u>zu verzinsen</u>		<u>Zinssatz</u>	
1. Jahr	9 Plätze	949.201 €	→	695.079 €	→	1,0%	6.950,79 €
2. Jahr	5 Plätze	527.334 €	→	167.745 €	→	1,0%	1.677,45 €
3. Jahr	1 Plätze	167.745 €	→	0 €	→	1,5%	0,00 €
Kontrollsumme	15	1.644.280,44 €					8.628,24 €

13.01.2022 / Cz

Ermittlung des Straßenentwässerungsanteils

Regenwasserkanal ohne Hausanschlusskosten im Baugebiet (100%)	161.718,89 €
Regenrückhaltung	58.627,83 €
	220.346,72 €

Straßenentwässerungsanteil (50% aus 202.435,13 €)	110.173,36 €
---	--------------

Der Straßenentwässerungsanteil beträgt im Trennsystem 50% der Kosten des Regenwasserkanals. Der Schmutzwasserkanal bleibt im Trennsystem bei der Ermittlung des Straßenentwässerungsanteils unberücksichtigt.

13.01.2022 / Cz

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 008/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 05.01.2022
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

Einrichtung eines Gemeindevollzugsdienstes in der Gemeinde Niedereschach

Sachverhalt:

Die Gemeinde ist Ortspolizeibehörde im Sinne vorhandener Rechtsvorschriften mit unterschiedlichsten Aufgaben im Ordnungsrecht. Sei es durch kommunale Verordnungen und Satzungen, wie z. B. die Polizeiverordnung oder die Streupflichtsatzung der Gemeinde Niedereschach. Ihr sind aber auch Aufgaben direkt aus dem Bundes- bzw. Landesrecht zugewiesen, wie z. B. im Bereich des ruhenden Verkehrs, des Melderechts, in der Hundehaltung (Kampfhunde oder gefährliche Hunde) oder im Gaststättenrecht, um nur einige Aufgaben aufzuzählen.

Es wird zunehmend erwartet, dass auch im kommunalen Umfeld vermehrt auf die Einhaltung und Durchsetzung der ordnungsrechtlichen Bestimmungen geachtet wird. Mit dem vorhandenen Personal ist dies vom Zeitaufwand und auch rechtlich nicht in allen Zuständigkeitsbereichen sicherzustellen. Deshalb soll zur Unterstützung der Ortspolizeibehörde einen Gemeindevollzugsdienst in der Gemeinde Niedereschach eingerichtet werden.

Ergänzend ist eine umfangreiche und amtlich bekanntzumachende Dienstanweisung für den Gemeindevollzugsdienst zu erlassen. Die Einsatzzeiten werden individuell mit der Verwaltung abgestimmt und an unterschiedlichen Tagen, zu unterschiedlichen Uhrzeiten, geleistet. Vorgesehen ist eine Arbeitszeit von 40 % der regelmäßigen Arbeitszeit eines Vollzeitbeschäftigten. Dies sind 15,6 Wochenstunden. 7,5 Wochenstunden (ca. 50 %) sollen im Außendienst verrichtet werden. Die restlichen ca. 8 Wochenstunden sind für die büro- und schreibtechnische Aufarbeitung der Vorkommnisse im Außendienst vorgesehen.

Der Gemeindevollzugsdienst soll zum 1. März 2022 eingerichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

- a) einen Gemeindevollzugsdienst in der Gemeinde Niedereschach einzurichten,
- b) die in der Anlage beigefügte Dienstanweisung



DIENSTANWEISUNG

**für den Gemeindevollzugsdienst
(GVD)**

Inhaltsübersicht

Seite

1. Organisation	3
2. Aufgaben	4
3. Rechtsstellung	5
4. Allgemeine Befugnisse	6
5. Besondere Befugnisse	6
6. Verhalten	8
7. Zusammenarbeit mit dem Polizeivollzugsdienst	9
8. Ausrüstung	9
9. Schulung und Fortbildung	10
10. Schlussbestimmungen	10
11. Inkrafttreten	10

1. Organisation

- 1.1** Der Gemeindevollzugsdienst ist dem Ordnungsamt eingegliedert. Er führt die Bezeichnung „Gemeindevollzugsdienst Gemeinde Niedereschach“.
 - 1.1.1** Dienstvorgesetzter des Gemeindevollzugsdienstes ist der Bürgermeister und im Rahmen der von diesen übertragenen Aufgaben der Leiter des Hauptamtes. Die Dienstaufsicht wird ebenfalls vom Leiter des Hauptamtes ausgeübt.
 - 1.1.2** Unmittelbare Vorgesetzte sind der Leiter des Hauptamtes bzw. die zuständige Sachgebietsleitung des Ordnungsamtes.
 - 1.1.3** Die unmittelbaren Vorgesetzten erteilen die für die dienstliche Tätigkeit notwendigen Anordnungen. Die Gemeindevollzugsbediensteten sind verpflichtet, diesen Anordnungen nachzukommen.
- 1.2** Die Arbeitszeit der Gemeindevollzugsbediensteten richtet sich im Rahmen der tarifrechtlichen Bestimmungen und dem Arbeitsvertrag nach den täglichen Erfordernissen.
- 1.3** Der zeitliche und örtliche Einsatz bestimmt sich in Absprache mit dem Ordnungsamt der Gemeinde nach Bedarf.
- 1.4** Die Gemeindevollzugsbediensteten haben Berichte zu fertigen, aus welchen die Tätigkeit sowie die geleistete Arbeitszeit zu ersehen sind.
- 1.5** Die Gemeindevollzugsbediensteten sind bei Vorliegen eines dringenden dienstlichen Bedürfnisses verpflichtet, auch über die in der Arbeitszeitregelung ausgewiesenen Zeiten hinaus Dienst zu leisten.
- 1.6** Die Gemeindevollzugsbediensteten versehen ihren Dienst in Uniform bei einheitlicher Anzugsordnung. Sie haben den Außendienst in vollständiger Dienstkleidung einschließlich Kopfbedeckung wahrzunehmen und dabei auf sauberes und korrektes Aussehen zu achten.

2. Aufgaben

2.1 Örtliche Zuständigkeit

Der örtliche Zuständigkeitsbereich bei der Wahrnehmung aller nach dieser Dienstanweisung übertragenen Aufgaben erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Gemeinde Niedereschach und deren Ortsteile Fischbach, Kappel und Schabenhausen.

2.2 Sachliche Zuständigkeit

Gemäß § 31 Abs. 1 der Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung des Polizeigesetzes Baden-Württemberg (DVO PolG) können dem Gemeindevollzugsdienst durch die Ortspolizeibehörde folgende polizeilichen Vollzugsaufgaben übertragen werden:

1. beim Vollzug von Gemeindegesetzen und Polizeiverordnungen der Orts- und Kreispolizeibehörde
2. im Straßenverkehrsrecht
 - a) beim Vollzug der Vorschriften über das Halten und Parken (Überwachung des ruhenden Verkehrs),
 - b) beim Vollzug der Vorschriften über das Verbot, Verkehrshindernisse zu bereiten oder Fahrzeuge unbeleuchtet abzustellen,
 - c) bei der Unterstützung von Verkehrsregelungsmaßnahmen des Polizeivollzugsdienstes bei Umzügen, Prozessionen, Großveranstaltungen und ähnlichen Anlässen,
 - d) bei der Regelung des Straßenverkehrs durch Zeichen und Weisungen, wenn dies zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung dringend geboten erscheint und ein Tätigwerden des Polizeivollzugsdienstes nicht abgewartet werden kann,
 - e) Meldung von defekten, beschädigten oder fehlenden Verkehrszeichen und -einrichtungen,
 - f) Meldung von im öffentlichen Verkehrsraum abgestellten, nicht mehr zugelassenen Fahrzeugen,
 - g) Überprüfung von Verkehrszeichen und Einrichtungen auf Sichtbarkeit und Zustand,
 - h) Überwachung von Baustelleneinrichtungen im öffentlichen Verkehrsraum und Meldung von Verstößen,
 - i) Meldung und Überwachung des Rückschnitts von Anpflanzungen, welche Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen oder Gehwege beeinträchtigen.
3. beim Vollzug der Vorschriften über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen, über das Reinigen, Räumen und Streuen öffentlicher Straßen und über den Schutz öffentlicher Straßen einschließlich tatsächlich-öffentlicher Straßen,
4. beim Vollzug der Vorschriften über das Meldewesen,

5. für sonstige Aufgaben
 - a) beim Schutz von öffentlichen Grünanlagen, Kinderspielflächen und anderen dem öffentlichen Nutzen dienenden Anlagen gegen Beschädigung, Verunreinigung und missbräuchliche Benutzung,
 - b) beim Vollzug der Vorschriften über Anschläge und unerlaubtes Plakatieren,
 - c) beim Vollzug der Vorschrift über die Belästigung der Allgemeinheit,
 - d) auf dem Gebiet des Gesundheitsschutzes,
 - e) Hilfeleistung gegenüber hilflosen Personen.

Gemäß § 31 Abs. 2 der DVO PolG kann die Ortspolizeibehörde mit Zustimmung des Regierungspräsidiums den gemeindlichen Vollzugsbediensteten weitere polizeiliche Vollzugsaufgaben übertragen.

2.3 Besondere Vorkommnisse

- 2.3.1 Die Gemeindevollzugsbediensteten sind verpflichtet, alle Feststellungen aus dem Zuständigkeitsbereich des Ordnungsamtes umgehend mitzuteilen, damit die Weiterleitung an die jeweils zuständige Stelle veranlasst werden kann.
- 2.3.2 Besondere Vorkommnisse während der Kontrollgänge sind spätestens bei Rückkehr zur Dienststelle dem Vorgesetzten oder dessen Stellvertreter zu melden.
- 2.3.3 Auf besondere Weisung des Vorgesetzten ist ein Bericht über besondere Vorkommnisse vorzulegen.
- 2.3.4 Bei festgestellten Verstößen gegen die Sicherheit und Ordnung sind zur Beweissicherung Fotoaufnahmen zu machen.

3. Rechtsstellung

- 3.1 Die Gemeindevollzugsbediensteten sind gemeindliche Vollzugsbeamte i. S. d. § 125 Abs. 1 des Polizeigesetzes (PolG). Sie haben bei der Erledigung ihrer Dienstverrichtungen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Stellung von Polizeibeamten i. S. d. Polizeigesetzes (§ 125 Abs. 2 PolG).
- 3.2 Die Gemeindevollzugsbediensteten sind im Rahmen der ihnen übertragenen polizeilichen Vollzugsaufgaben Hilfsbeamte der Staatsanwaltschaft, soweit sie das 21. Lebensjahr vollendet haben und mindestens zwei Jahre als gemeindliche Vollzugsbeamte tätig gewesen sind (§ 152 Gerichtsverfassungsgesetz, § 126 PolG, § 2 Nr. 1 der Verordnung der Landesregierung über die Ermittlungspersonen der Staatsanwaltschaft). Sie sind verpflichtet, Strafanzeige zu erstatten, wenn sie bei der Erfüllung ihrer Aufgaben den Verdacht strafbarer Handlungen feststellen.

4. Allgemeine Befugnisse

Die Gemeindevollzugsbediensteten haben die Aufgaben, Ordnungswidrigkeiten im Rahmen des ihnen übertragenen Zuständigkeitsbereichs nach pflichtgemäßem Ermessen zu beanstanden.

Ordnungswidriges Verhalten kann durch folgende Maßnahmen geahndet werden:

- a) Ermahnung / Belehrung / Weisung
- b) Verwarnung ohne Verwarnungsgeld
- c) Verwarnung mit Verwarnungsgeld
- d) Anzeige bei der Bußgeldbehörde.

Die Belehrung oder Verwarnung ohne Verwarnungsgeld erfolgt in der Regel an Ort und Stelle. Ist der Betroffene nicht selbst anzutreffen, dann ist ein Hinweis an der Windschutzscheibe des Fahrzeuges anzubringen oder im Briefkasten der Wohnung zu hinterlassen.

Verwarnungen mit Verwarnungsgeld erfolgen als schriftliche Verwarnung. Ist der Betroffene nicht selbst anzutreffen, dann ist ein Hinweis an der Windschutzscheibe des Fahrzeuges anzubringen oder im Briefkasten der Wohnung zu hinterlassen. Die Gemeindevollzugsbediensteten haben Unterschriftsbefugnis für

1. die Verwarnungen mit/ohne Verwarnungsgeld
2. die Anzeigen und Protokolle
3. den allgemeinen Schriftverkehr

5. Besondere Befugnisse

Bei der Erfüllung polizeilicher Aufgaben haben die Gemeindevollzugsbediensteten bei Vorliegen der gesetzlich geforderten Voraussetzungen u. a. folgende Befugnisse:

5.1 nach der StVO

- Zeichen und Weisungen an Verkehrsteilnehmer im Interesse der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs (§§ 36, 44 Abs. 2 Straßenverkehrsordnung (StVO))

5.2 nach dem PolG

- Einzelanordnung, Weisung (§ 3 PolG)
- Personenfeststellung (§ 27 PolG)
- Vorladung (§ 28 PolG)
- Gewahrsam (§ 33 PolG)
- Durchsuchung von Personen (§ 34 PolG)
- Durchsuchung von Sachen (§ 35 PolG)
- Sicherstellung (§ 37 PolG)
- Beschlagnahme (§ 38 PolG)
- Befragung und Datenerhebung (§ 43 PolG)
- Unmittelbarer Zwang, beschränkt auf einfache körperliche Gewalt und Hilfsmittel der körperlichen Gewalt (§§ 64-67 PolG)

Bei Einzelmaßnahmen nach den §§ 33, 34, 35, 37 und 38 PolG hat der Gemeindevollzugsbedienstete grundsätzlich die Anordnung der Ortspolizeibehörde einzuholen.

Bei Gefahr im Verzug kann er die Maßnahmen selbst ergreifen, jedoch ist der Vorgesetzte (Ortspolizeibehörde) hiervon unverzüglich zu informieren.

Für das Abschleppen von Fahrzeugen (§§ 38 Abs. 1, 8 Abs. 1 PolG bzw. § 2 Abs. 1 PolG, § 44 Abs. 2 StVO) ist zuvor die besondere Anordnung der Ortspolizeibehörde einzuholen.

5.3 nach OWiG/StPO

- Personalienfeststellung bei Betroffenen und Zeugen (§ 53 Abs. 1 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG); §§ 163b, 163c Strafprozessordnung (StPO))
- Anhörung - Vernehmung (§ 55 OWiG; § 163a Abs. 1 StPO)
- Inverwahrnehmung von Beweismitteln (§ 53 Abs. 1 OWiG; § 94 Abs. 1 StPO)
- Beschlagnahme von Beweismitteln (§§ 46, 53 Abs. 2 OWiG; §§ 94 Abs. 2, 98 Abs. 1 StPO)
- Erkennungsdienstliche Maßnahmen, beschränkt auf Aufnahme von Lichtbildern des Betroffenen und Feststellung äußerlicher körperlicher Merkmale (§ 53 Abs. 1 OWiG; § 81b StPO)
- Sicherheitsleistung (§ 53 Abs. 1 OWiG; § 132 StPO)

5.4 Anwendung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- 5.4.1 Im Polizei- und Ordnungswidrigkeitenrecht gilt das Opportunitätsprinzip; ein Einschreiten und die Art des Einschreitens liegen im pflichtgemäßen Ermessen des Vollzugsbediensteten.
- 5.4.2 Bei jeder Maßnahme sind die Grundsätze des geringstmöglichen Eingriffs und der Verhältnismäßigkeit der Mittel (Übermaßverbot) zu beachten.
- 5.4.3 Soweit möglich, ist an Ort und Stelle auf eine Behebung des rechts- oder ordnungswidrigen Zustandes hinzuwirken.
- 5.4.4 Die folgenden Erlasse sind ergänzend zu den Regelungen durch Gesetz oder Verordnung bei der Überwachung des Verkehrs und der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten sinngemäß anzuwenden; soweit nicht diese Dienstanweisung etwas anderes bestimmt oder im Einzelfall abweichende Regelungen getroffen werden:
 - Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Erteilung von Verwarnungen durch die Polizei.
 - Anordnung der Landesregierung über das Verhalten gegenüber Diplomaten und anderen bevorrechtigten Personen.
 - Bundeseinheitlicher Tatbestandskatalog für Straßenverkehrsordnungswidrigkeiten.
 - Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Erteilung einer Verwarnung bei Straßenverkehrsordnungswidrigkeiten (Verwarn VwV).

6. Verhalten

6.1 Verhalten gegenüber Verkehrsteilnehmern / Auftreten in der Öffentlichkeit

- 6.1.1 Die Gemeindevollzugsbediensteten sind verpflichtet, ihre Maßnahmen unter Beachtung der gesetzlichen Erfordernisse nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Verkehrsteilnehmer zu treffen. Auf Verlangen werden die eigenen Maßnahmen kurz begründet. Sie haben sich höflich, korrekt und hilfsbereit zu verhalten, unnötige oder unsachliche Bemerkungen sind zu unterlassen. Rechtsauskünfte und Auskünfte aus dem innerdienstlichen Bereich sind nicht zu erteilen.
- 6.1.2 Auf Verlangen sind die Gemeindevollzugsbediensteten verpflichtet, ihren Namen zu nennen oder sich mit dem Dienstaussweis auszuweisen.
- 6.1.3 Werden Auskünfte gefordert, die der Gemeindevollzugsbedienstete nicht erteilen kann, so hat er den Auskunftssuchenden an das Ordnungsamt der Gemeinde zu verweisen.

6.2 Verhalten vor Gericht

- 6.2.1 Als Zeuge vor Gericht treten die Gemeindevollzugsbediensteten grundsätzlich in Dienstkleidung auf, wenn die Verhandlung während der Dienstzeit stattfindet. Andernfalls ist eine andere Bekleidung zu wählen, die der Würde des Gerichts entspricht.
- 6.2.2 Auf Gerichtsverhandlungen, zu denen die Bediensteten als Zeuge geladen sind, haben sie sich gründlich vorzubereiten. Dazu haben sie die dienstlichen Unterlagen vor der Verhandlung einzusehen.
- 6.2.3 Über Angelegenheiten, auf die sich die Pflicht zur Amtsverschwiegenheit oder die allgemeine Schweigepflicht bezieht, und über innerdienstliche Angelegenheiten dürfen die Gemeindevollzugsbediensteten ohne vorherige Genehmigung weder vor Gericht noch außergerichtlich aussagen oder Erklärungen abgeben. Aussagegenehmigungen sind auf dem Dienstweg zu beantragen.
- 6.2.4 Eine generelle sachliche Aussagegenehmigung besteht für alle Ordnungswidrigkeitenverfahren mit deren Erforschung und Ahndung die Gemeindevollzugsbediensteten betraut waren.
Dem Amtsleiter oder dessen Stellvertreter sind Verhandlungstermine rechtzeitig bekanntzugeben. Werden Tatbestände verhandelt, die von besonderem Interesse für den Gemeindevollzugsdienst oder die Gemeinde sind, so ist die Dienststelle über den Sachverhalt frühzeitig zu informieren.

7. Zusammenarbeit mit dem Polizeivollzugsdienst

- 7.1** Die gemeindlichen Vollzugsbediensteten sind zu guter Zusammenarbeit mit dem Polizeivollzugsdienst verpflichtet.
- 7.2** Erkennen die Gemeindevollzugsbediensteten während ihrer Kontrollgänge Ordnungswidrigkeiten oder Straftatbestände, die nicht in ihren Zuständigkeitsbereich fallen, oder werden sie von Passanten auf Handlungen hingewiesen, die ein umgehendes polizeiliches Tätigwerden erfordern, so ist unverzüglich die Dienststelle bzw. der Polizeivollzugsdienst zu verständigen.
- 7.3** Dabei ist sicherzustellen, dass der Gemeindevollzugsbedienstete unter Umständen bis zum Eintreffen des Polizeivollzugsdienstes am Ort des Geschehens verbleibt, um die ermittelnden Polizeibeamten durch Zeugenaussagen bei der Erforschung des Sachverhaltes zu unterstützen.
- 7.4** Werden bei der Bearbeitung von Ordnungswidrigkeiten Straftatbestände ersichtlich, so ist mit einer entsprechenden Sachverhaltsschilderung ein schriftlicher Bericht an den Polizeivollzugsdienst zur Übernahme der weiteren Bearbeitung zu fertigen.
- 7.5** Im Rahmen der dienstlichen und personellen Möglichkeiten ist Ersuchen des Polizeivollzugsdienstes um Unterstützung nachzukommen, soweit es sich um Sachverhalte handelt, mit deren Überwachung auch der Gemeindevollzugsdienst betraut ist.

8. Ausrüstung

- 8.1** Die Gemeindevollzugsbediensteten erhalten von der Gemeinde die Dienstkleidung (Uniform) gestellt. Am Oberarm der Kleidungsstücke ist das Wappen der Gemeinde anzubringen.
- 8.2** Der Mitarbeiter des Gemeindevollzugsdienstes hat bei seiner Tätigkeit für seine Aufgaben erforderliche Gegenstände bzw. Unterlagen mitzuführen.
- 8.3** Für alle Aufgaben soll möglichst ein gemeindeeigenes Fahrzeug benutzt werden. Steht ein solches nicht zur Verfügung, so sind die Fahrten gegen Erstattung der Kilometerpauschale mit dem privaten PKW zu tätigen. Der Fahrer ist verpflichtet, die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung und der Straßenverkehrszulassungsordnung zu beachten; von Sonderrechten nach § 35 StVO ist nur in begründeten Ausnahmefällen Gebrauch zu machen.
- 8.4** Der Fotoapparat / Smartphone soll zur Beweissicherung eingesetzt werden.

9. Schulung und Fortbildung

- 9.1** Die Gemeindevollzugsbediensteten werden durch das Hauptamt regelmäßig unterrichtet. Dabei ist insbesondere auf neue Gesetze, Ausführungsbestimmungen, Rechtsprechung und Einzelfallbesprechungen abzuheben. Darüber hinaus haben sich die Gemeindevollzugsbediensteten selbst durch Fachliteratur / Kommentare fortzubilden und vorhandenes Wissen zu festigen.
- 9.2** Die Gemeindevollzugsbediensteten sind verpflichtet, auf Weisung des Vorgesetzten an Fortbildungsveranstaltungen teilzunehmen.

10. Schlussbestimmungen

Die Zuständigkeit des Polizeivollzugsdienstes bleibt unberührt.

11. Inkrafttreten

Diese Dienstanweisung tritt am 1. März 2022 in Kraft.

Niedereschach, 24. Januar 2022

Martin Ragg
Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 006/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 03.01.2022
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

Beratungsfolge

Gemeinderat

24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

Erweiterung Produktionshalle und Bürogebäude, Wilhelm-Jerger-Str. 5, Flst. Nr. 1454/1, Gemarkung Niedereschach

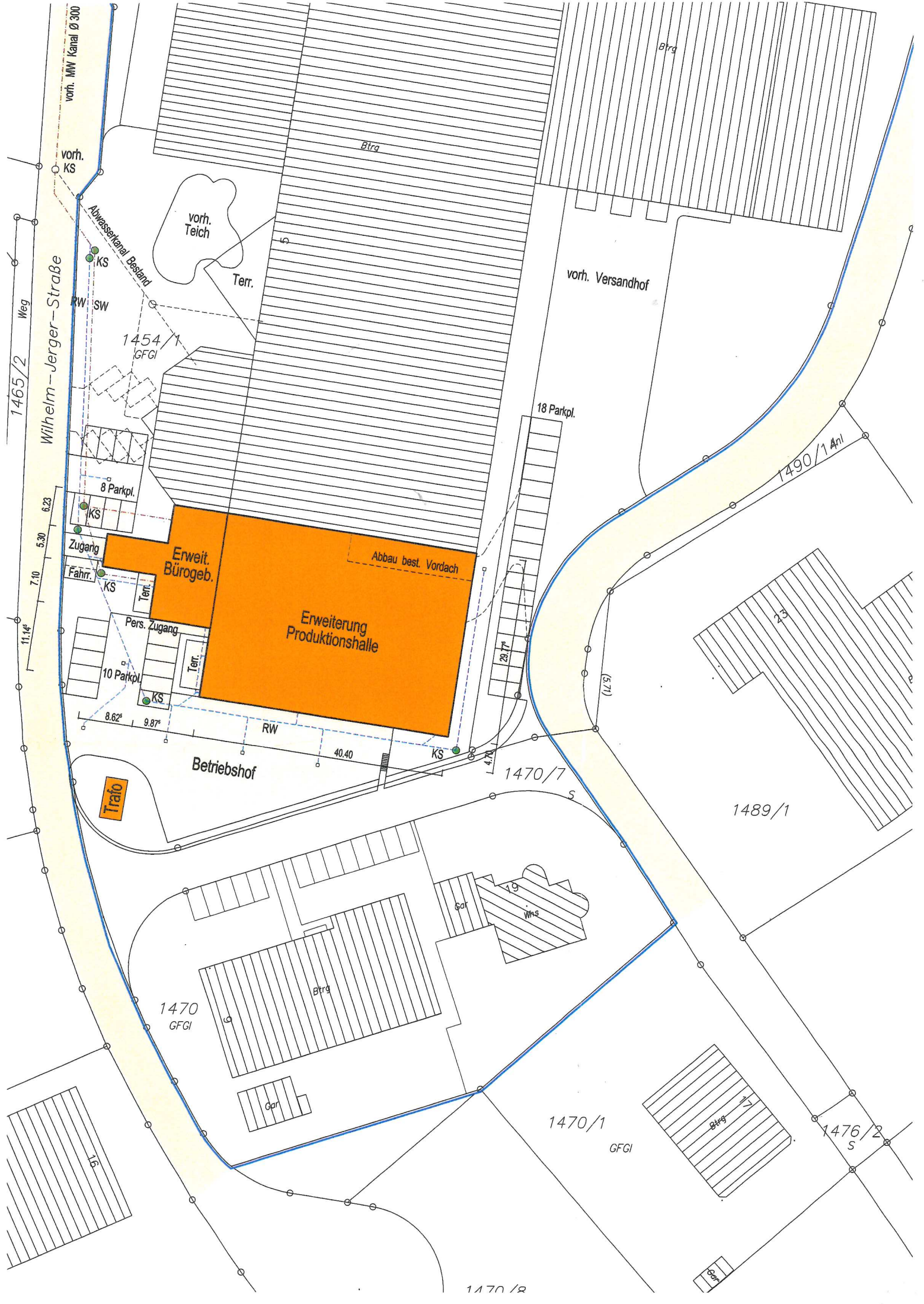
Sachverhalt:

Das beantragte Bauvorhaben liegt in den Bebauungsplänen „Wilhelm-Jerger-Straße“, „Auf dem Ösch II“, „Auf dem Zimmermann II“ und „Auf dem Zimmermann III“.

Es sind keine Befreiungen beantragt. Das Bauvorhaben wird deshalb dem Gemeinderat zur Kenntnis vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat hat das Baugesuch zur Kenntnis genommen.



Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 004/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 22.12.2021
Bearbeiter: Veronika Ettwein	Telefon: 07728 648 31

Beratungsfolge

Gemeinderat

24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

**Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Flst. Nr. 377-Teilgrundstück,
Riedwiesen, Gemarkung Fischbach**

Sachverhalt:

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Riedwiesen Nord“. Die Gemeinde Niedereschach hat außerdem einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des genannten Bebauungsplans gefasst. Dieses Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt das Baugesuch zur Kenntnis.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1 : 1000

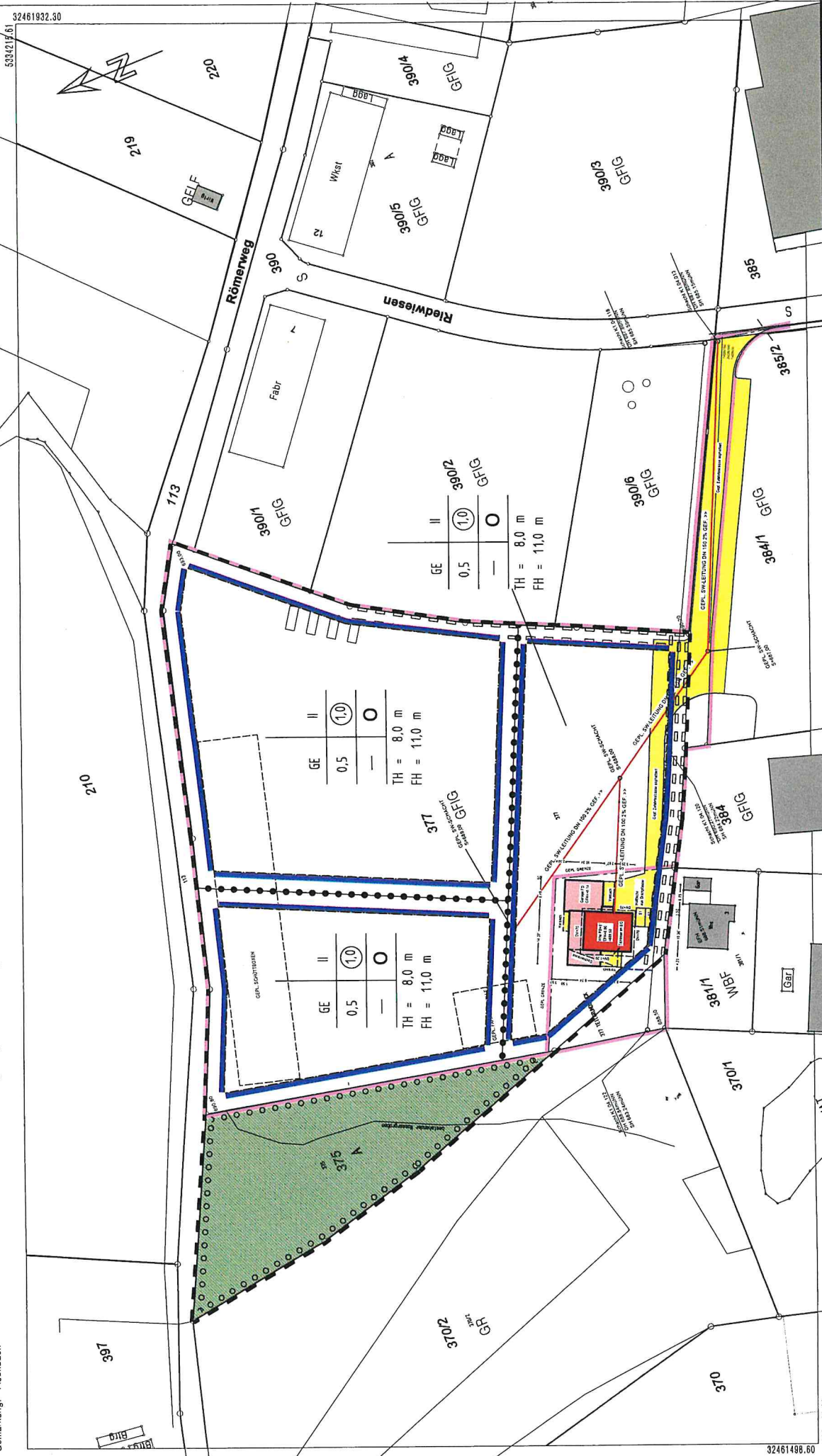
Erstellt am 17.12.2021

Flurstück: 377

Flur: Fischbach

Gemeinde: Niederschach
Schwarzwald-Baar-Kreis
Regierungsbezirk: Freiburg

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 001/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 06.12.2021
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

Beratungsfolge

Gemeinderat

24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

Abbruch bestehender Ökonomieteil und Neuaufbau zu Wohnzwecken, Steigstr. 36, Flst. Nr. 21, Gemarkung Niedereschach

Sachverhalt:

Das beantragte Bauvorhaben liegt im unverplanten Innenbereich. Das Einvernehmen des Gemeinderates ist erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen.

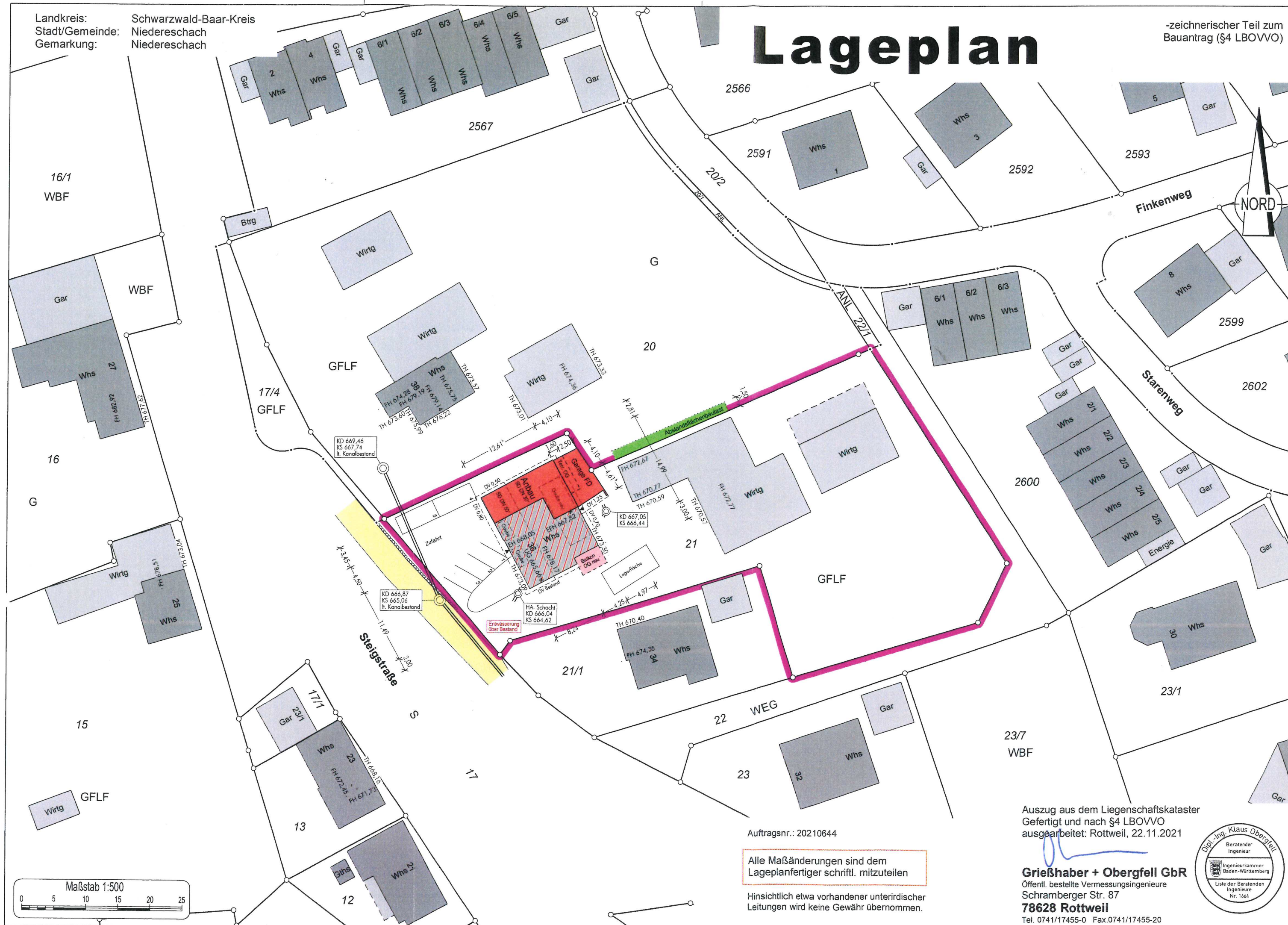
-zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§4 LBOVVO)



Landkreis: Schwarzwald-Baar-Kreis
Stadt/Gemeinde: Nidereschach
Gemarkung: Nidereschach

-zeichnerischer Teil zum
Bauantrag (§4 LBOVVO)

Lageplan



Auftragsnr.: 20210644

Alle Maßänderungen sind dem
Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer
Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Rottweil, 22.11.2021

Grießhaber + Obergfell GbR
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Schramberger Str. 87
78628 Rottweil
Tel. 0741/17455-0 Fax.0741/17455-20



Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 002/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 08.12.2021
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

Beratungsfolge

Gemeinderat

24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

**Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Schuppen in Autowerkstatt,
Klosterhofstr. 6, Flst. Nr. 73, Gemarkung Schabenhausen**

Sachverhalt:

Das beantragte Bauvorhaben liegt im unverplanten Innenbereich. Das Einvernehmen des Gemeinderates ist erforderlich.

Das Landratsamt hat dem Antragsteller auf Anfrage bereits vor einigen Monaten mitgeteilt, dass das Bauvorhaben in einem Mischgebiet/Dorfgebiet liegt und dort nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine KFZ-Werkstatt gehört deshalb grundsätzlich in ein Gewerbegebiet.

Der vorgesehene Betrieb wird jedoch als atypisch und in einem Dorfgebiet als zulässig beurteilt. Das Vorhaben wird als genehmigungsfähig (Einmannbetrieb) angesehen. Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung mit zusätzlichen Beschäftigten an diesem Standort nach den derzeitigen Bestimmungen nicht möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen.

Lageplan

Maßstab in 1:500

Zur Nutzungsänderung vom 29.11.2021

Landkreis : Schwarzwald - Baar - Kreis
Gemeinde : Nidereschach
Gemarkung : Nidereschach-Schabenhäusen
Flurstück Nummer : 73

N

74
A

73
A

72/1
A

72
GFLF

72/2

103/1 Klosterhofstraße

127/8
GR

74/1
WBF

6/1
Whs

Gar

Wirtg

Schu

6
Whs

Wintergarten

WBF

Stp.1

Stp.2

2 Fahrr. Stp.

1 Wst

Stp.6

Stp.4

Stp.5

Stp.3

Gar

Whs 6

Gar

Whs 7

Gar

Whs 5

ARCHITEKTURBURO
KETTERER

Königsfeld-Neuhausen, den 29.11.2021
Reiner Ketterer, Architekt
Königsfeld-Neuhausen, 72074
Telefon: +49 (0) 77 25 - 94 04 - 0
E-Mail: info@kettererarchitekten.de

Der Lageplanfertiger - Reiner Ketterer

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 003/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 15.12.2021
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

**Anbau eines Wohnraumes sowie eines unbeheizten Wintergartens,
Klosterhofstraße 3, Flst. Nr. 130/2, Gemarkung Schabenhausen**

Sachverhalt:

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Bereich der Ergänzungssatzung „Klosterhofstraße“ und somit im unverplanten Innenbereich. Das Einvernehmen des Gemeinderates ist erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen.

5330950.23

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 005/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 03.01.2022
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

Beratungsfolge

Gemeinderat

24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

**Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Dauchinger Str. 62, Flst. Nr. 1420/1,
Gemarkung Niedereschach**

Sachverhalt:

Das beantragte Bauvorhaben liegt im unverplanten Innenbereich. Das Einvernehmen des Gemeinderates ist erforderlich.

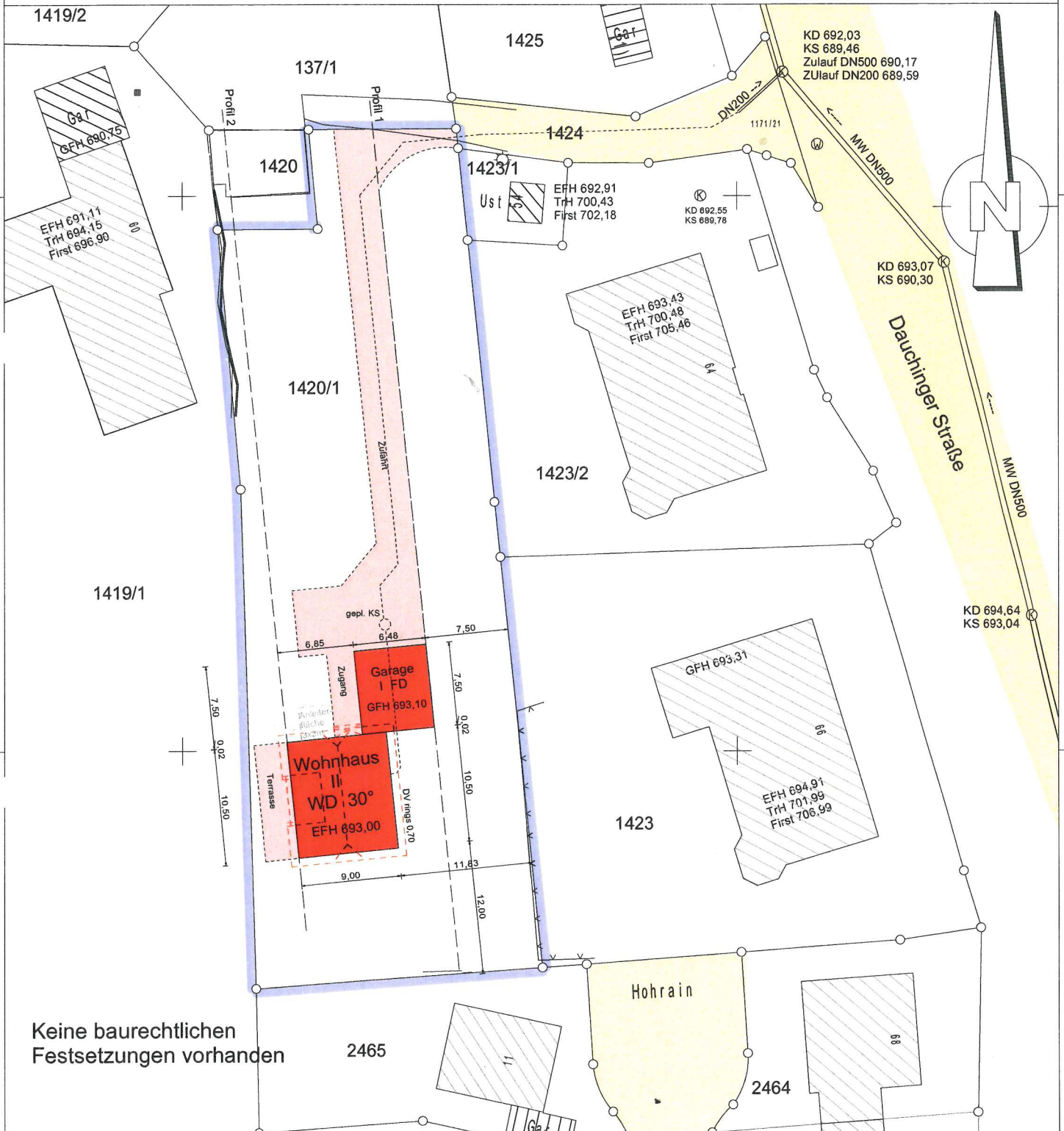
Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen.

LAGEPLAN

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§4 LBOVVO)

Kreis: Schwarzwald-Baar Gemeinde: Nidereschach Gemarkung: Nidereschach



Keine baurechtlichen
Festsetzungen vorhanden

OHNMACHT ingenieure
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

Marktplatz 1
72172 Sulz a.N.
info@o-ing.de
Tel.: 07454/94494-0

Lageplanfertiger/in

Dipl.-Ing.
Bernd Ohnmacht

Sachverständiger nach
§5 Abs. 2 LBOVVO B-W

Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und nach §5 Abs.2
LBOVVO ausgearbeitet
Sulz a.N., den 20.12.2021

Für die Darstellung und Vollständigkeit evtl.
vorhandener ober- und unterirdischer
Versorgungsleitungen wird keine
Gewähr übernommen.

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 010/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 11.01.2022
Bearbeiter: Veronika Ettwein	Telefon: 07728 648 31

Beratungsfolge

Gemeinderat

24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

Umnutzung von Stallgebäude zu Wohnungen, Dobel 3/1, 3/2, 3/3, Flst. Nr. 138, Gemarkung Kappel

Sachverhalt:

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Das Einvernehmen des Gemeinderates ist erforderlich.

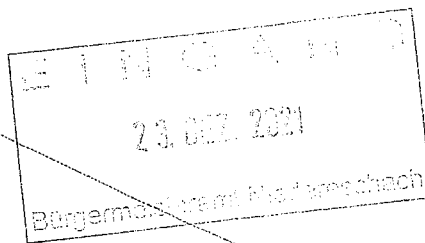
Das Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis hält die Nutzungsänderung aufgrund der erhaltenswerten Bausubstanz für möglich. Der Bauherr hat dargestellt, dass das Gebäude optisch sehr nahe am aktuellen Aussehen bleibt und so viele Gebäudebestandteile wie möglich, sinnvoll erhalten bleiben sollen.

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Sitzung vom 15.11.2021 behandelt. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung das erforderliche Einvernehmen nicht erteilt.

Das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Baurechts- und Naturschutzamt teilt mit Schreiben vom 22.12.2021 mit, dass das fehlende Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen ist, wenn die Versagung des Einvernehmens rechtswidrig ist. Dies ist nach Aussage des genannten Amtes der Fall. Die Gemeinde ist vor einer Entscheidung anzuhören und es ist ihr Gelegenheit zu geben erneut über das Einvernehmen zu entscheiden. Das Schreiben des genannten Amtes nebst Anwaltsschreiben ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen.



Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis · 78045 Villingen-Schwenningen

Gemeinde Niedereschach
- Bürgermeister Martin Raggschach -

Villinger Straße 10
78078 Niedereschach

22.12.2021

Antrag auf Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Bauherr: Norbert Hauser
Bauvorhaben: Umnutzung von Stallgebäude zu Wohnungen
Gemeinde: Im Dobel 3, Gemarkung: Niedereschach-Kappel
Flurstücks-Nr.: 138
Bt.Nr.: 1409 / 2021

Hier: Anhörung vor Ersetzung des Einvernehmens

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Raggschach,

zu oben genanntem Bauantrag, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach in seiner Sitzung vom 15.11.2021 das gemäß § 36 Absatz 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nicht erteilt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Danach kann die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde, unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 a) – g) BauGB zugelassen werden. Das Vorhaben muss zusätzlich auch außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sein, ihm kann aber nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Diese Voraussetzungen treffen bei o. g. Vorhaben zu, weshalb es nach unserer Auffassung bauplanungsrechtlich zulässig und somit auch zu genehmigen ist.

So wurde das ursprüngliche Gebäude errichtet, um einem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen und hat nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche eingenommen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Außerdem erfüllt das o. g. Vorhaben die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1

BAURECHTS- UND
NATURSCHUTZAMT
BAURECHT

DIENTSGEBÄUDE
AM HOPTBÜHL 5
78048 VILLINGEN-SCHWENNINGEN

CAROLIN RIEGER
ZIMMER-NR. 106
DURCHWAHL 07721 913-7855
TELEFAX 07721 913-8900
C.RIEGER@LRASBK.DE
TELEFONZENTRALE 07721 913-0
ZENTRALES TELEFAX 07721 913-8900
INFO@SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
WWW.SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
UST-IDNR. DE 142984618

SPARKASSE SCHWARZWALD-BAAR
BIC SOLADES1VSS
IBAN DE48 6945 0065 0000 0003 15

ALLGEMEINE SPRECHTAGE
MO-DO 8:00-11:30 UHR
DO NACHMITTAG 14:00-17:30 UHR

KFZ-ZULASSUNG UND FÜHRERSCHNEINE
MO-MI 8:00-14:00 UHR
DO 8:00-13:00 UHR
14:00-17:30 UHR
FR 8:00-11:30 UHR

Nr. 1 a) – g) BauGB: das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz (Nr. 1 a), die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt (Nr. 1 b), das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden (Nr. 1 d), das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs (Nr. 1 e), es entstehen neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle (Nr. 1 f, im vorliegenden Falle entstehen 3 Wohnungen) und vom Bauherrn wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 erforderlich (Nr. 1 g). Die Übernahme dieser Baulast wird derzeit vorbereitet. Die 7-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 c) BauGB ist gemäß § 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist das Vorhaben auch außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB. Ihm kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Im Übrigen verweisen wir auf die Begründungen aus dem beigelegten Anwaltsschreiben der Rechtsanwälte Dr. Kroll & Partner mbB, welche wir für zutreffend halten.

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagt werden. Aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Niedereschach ist nicht ersichtlich, dass das Einvernehmen aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagt wurde. Die Versagung des Einvernehmens der Gemeinde Niedereschach ist daher rechtswidrig.

Nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) hat die zuständige Genehmigungsbehörde das fehlende Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen, wenn die Gemeinde das erforderliche Einvernehmen rechtswidrig versagt hat. Dabei ist die Gemeinde vor der Erteilung der Genehmigung anzuhören und ihr ist die Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden (§ 54 Abs. 4 Satz 6, 7 LBO).

Wir bitten die Gemeinde Niedereschach daher, bis spätestens **31.01.2022** hierzu Stellung zu nehmen. Danach wird die Baugenehmigungsbehörde bei weiterhin versagtem Einvernehmen dieses ersetzen und die beantragte Baugenehmigung erteilen.

Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbB und Herr Norbert Hauser erhalten eine Mehrfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

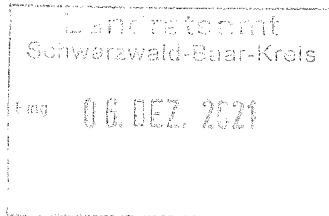

Carolin Rieger

Anlage Anwaltsschreiben Rechtsanwälte Dr. Kroll & Partner vom 02.12.2021



Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbB · Postfach 20 54 · D-72710 Reutlingen

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
Am Hoptbühl 7
78048 Villingen-Schwenningen



Referat
U. Zeichen
Kanzlei
Telefon
Telefax
E-Mail

Volker Bettin
21/07927 BE
Reutlingen
(0 71 21) 3 24-160
(0 71 21) 3 24-111
v.bettin@kp-recht.de

Neue Adresse
Standort Tübingen!

Reutlingen, 2. Dezember 2021

Dr. Kroll & Partner
Rechtsanwälte mbB

www.kp-recht.de

Ihr Zeichen Bt.Nr. : 1409 / 2021

Hauser ./ Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis

Baugenehmigung

Reutlingen
Pfenningstraße 2
72764 Reutlingen
Telefon +49 7121 324-100
Telefax +49 7121 324-110

Stuttgart
Löffelstraße 44
70597 Stuttgart
Telefon +49 711 16177-500
Telefax +49 711 16177-511

Tübingen
Eisenbahnstraße 50
72072 Tübingen
Telefon +49 7071 94356-700
Telefax +49 7071 94356-799

Balingen
Wilhelmstraße 47
72336 Balingen
Telefon +49 7433 9016-600
Telefax +49 7433 9016-612

Rottweil
Ruhe-Christi-Straße 15
78628 Rottweil
Telefon +49 741 17567-400
Telefax +49 741 17567-429

Zuständige Rechtsanwaltskammern:

Standorte Reutlingen,
Tübingen, Balingen, Rottweil:
RAK Tübingen
Christophstraße 30
72072 Tübingen
info@rak-tuebingen.de

Standort Stuttgart:
RAK Stuttgart
Königstraße 14
70173 Stuttgart
info@rak-stuttgart.de

Amtsgericht Stuttgart
PR 350001
UST-IDNR. DE 146473774

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Laufer,
sehr geehrter Herr Zimmermann,

wir vertreten die Interessen des Herrn Norbert Hauser. Unser Mandant hat uns beauftragt, zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens in Auseinandersetzung mit den eingegangenen Nachbareinwendungen eine Stellungnahme abzugeben.

Stellungnahmen des Herrn Rechtsanwalt Hans-Jörg Knäpple

Die Befürchtungen zu nicht zureichender Wasserver- und Abwasserentsorgung werden bauseits nicht geteilt.

Richtig ist, dass das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 BauGB zu behandeln ist. Es erfüllt aber alle Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1.



- 2 -

Wie aus den Baugesuchsunterlagen ersichtlich, sollen nicht nur bestimmte Mauern erhalten bleiben, sondern erhalten bleiben die Bodenplatte, wesentliche Teile des Daches und ein Großteil der Wände. Damit kann nach hiesiger Auffassung kein Zweifel daran bestehen, dass das Bauvorhaben der Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient.

Die Nutzungsaufgabe erfolgte etwa 2012 – die 7-Jahresfrist ist mithin nur gering überschritten. Im Übrigen kommt es auf die Einhaltung der 7-Jahres-Frist nach § 1 AG BauGB BW nicht an.

Der Schweinestall wurde nach Kenntnis der Bauherrschaft genehmigt.

Grundsätzlich geht die Rechtsprechung davon aus, dass ein Gebäude, welches in unmittelbarer Nähe anderer zur Hofstelle gehörenden Gebäude liegt, mit diesem eine funktionale Einheit bildet. Bei einem Schweinestall kann das im Übrigen ohnehin nicht infrage stehen, weil Schweineställe der ständigen Betreuung durch den Landwirt bedürfen, sei es beim Ausmisten, sei es beim Füttern oder auch beim Ferkeln.

Bezeichnenderweise argumentiert der Kollege nicht mit dem Fehlen einer Hofstelle mangels jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Wohngebäudes.

Die Frage, ob auch der Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB erfüllt ist, kann dahinstehen.

Einwendungen des Herrn Sven Flaig

Der Unterzeichner kennt den in den dortigen Einwendungen zitierten Antrag auf einen Bauvorbescheid nicht. Vermutlich waren bei diesem Vorhaben aber die Voraussetzungen von § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB nicht erfüllt. Im Übrigen könnte eine möglicherweise zu Unrecht erfolgte Abweisung eines solchen Antrags nicht gewissermaßen im Wege der Gleichbehandlung dazu führen, dass der genehmigungsfähige Antrag unseres Mandanten abgewiesen wird.



Einem Vorhaben, dass die Voraussetzungen von § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfüllt, kann eine Störung des landschaftlichen Erscheinungsbildes nicht entgegengehalten werden.

Falsch ist die Auffassung des Einwenders, es komme auf eine bestehende Hofstelle und insbesondere ein jetzt noch zu landwirtschaftlichen Zwecken bewohntes Wohngebäude an. Es reicht vielmehr aus, wenn eine Hofstelle einmal bestanden hat.

Dass ursprünglich ein landwirtschaftliches Wohngebäude bestand, dürfte unstrittig sein – sowohl das ursprünglich vorhandene alte Bauernhaus als auch das zu seinem Ersatz errichtete Wohngebäude Dobel Nr. 3 wurden vom Inhaber des früheren landwirtschaftlichen Betriebs zu Wohnzwecken genutzt.

Die Literatur steht auf dem Standpunkt, dass entweder eine Hofstelle, die dann auch ein landwirtschaftlich genutztes Wohngebäude enthalten muss, aktuell bestehen muss oder früher einmal bestanden haben muss.

vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 142. EL Mai 2021 Rn. 144 zu § 35 BauGB

Auch die Rechtsprechung teilt diesen Standpunkt:

Es ist nicht erforderlich, dass der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb noch fortbesteht. Dazu dürfen wir aus einer aus hiesiger Sicht sehr sorgfältig begründeten Entscheidung des OVG Koblenz zitieren:

Der Gesetzeswortlaut des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist nicht eindeutig. Für die Ansicht des Beklagten, wonach eine aktuell bestehende Hofstelle zu fordern ist, spricht zunächst zwar, dass in Buchst. e) verlangt wird, dass das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht. In § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist zudem die Rede von der Änderung der Nutzung „eines Gebäudes“ (und nicht mehrerer Gebäude). § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g) BauGB setzt ferner die Übernahme einer Verpflichtung voraus, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs erforderlich.



Der Wortlaut des § 35 Absatz 4 Nr. 1 BauGB lässt eine Auslegung dahin, dass es eine gewissermaßen aktuell bestehende Hofstelle geben muss, zwar zu, er zwingt jedoch nicht zu einem solchen Verständnis. Vielmehr kann von dem Begriff der Hofstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes auch die Hofstelle des bisherigen Betriebes umfasst sein. Dafür, dass § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB nicht an die derzeit vorhandenen Verhältnisse, sondern an die frühere Nutzung anknüpft (vgl. hierzu auch Dürr, in: Brügelmann, BauGB, § 35 Rn. 131c) spricht im Übrigen der Umstand, dass Buchst. a) bis g) Anforderungen an die Änderung der „bisherigen Nutzung“ eines Gebäudes enthalten. Die Verpflichtung in Buchst. g) kann zudem auch dann Bedeutung haben, wenn der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb vollständig aufgegeben worden ist, später aber wiederaufgenommen wird und ein erneuter Bedarf für bauliche Anlagen im Sinne des § 35 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB geltend gemacht wird.

Stellt sich somit zwar der Wortlaut als offen dar, folgt allerdings aus der Entstehungsgeschichte des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie seinem Sinn und Zweck, dass die Vorschrift auch bei vollständiger Aufgabe des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs anwendbar ist:

Eine Begünstigungsvorschrift für die Nutzungsänderung landwirtschaftlich genutzter baulicher Anlagen wurde erstmals durch das Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl I S. BGBl Jahr 1976 I Seite 2221) eingeführt. Der in diesem Rahmen neu eingefügte Absatz 4 des § 35 BBauG lautete wie folgt:

„Der beabsichtigten Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3 kann nicht entgegengehalten werden, dass die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.“

§ 35 Absatz 4 BBauG begünstigte damit jede beabsichtigte Änderung der bisherigen Nutzung einer ursprünglich zu landwirtschaftlichen Zwecken dienenden baulichen Anlage ohne wesentliche Änderung. Mit dieser Regelung sollte der Strukturwandel in der Landwirtschaft aufgegriffen werden. In der Begründung des Gesetzesentwurfes heißt



es hierzu (BT-Drs. 7/2496, S. 49), durch die neue Vorschrift solle ermöglicht werden, „dass bauliche Anlagen nach Absatz 1 Nr. 1, 1a und 2, insbesondere landwirtschaftlich genutzte Gebäude, auch anderen Nutzungen zugeführt werden können. Dadurch soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Eine Vielzahl von Höfen wird heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Würde in diesen Fällen eine Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude nicht ermöglicht, so würden sie voraussichtlich verfallen. Damit wäre aber den öffentlichen Belangen an der Gestaltung des Außenbereichs, u.a. den Belangen des Umweltschutzes nicht gedient.“

Hieraus wird deutlich, dass der Gesetzgeber mit seiner neuen Regelung gerade auch den Fall einer vollständigen Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebs erfassen wollte.

An dieser gesetzgeberischen Intention hat sich durch die nachfolgenden Änderungen und Neufassungen des § 35 BauGB nichts geändert. Dies gilt auch, soweit in § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB das Erfordernis eines räumlichen-funktionellen Zusammenhangs zur Hofstelle eingeführt wurde.

Dieses Erfordernis fand erstmals Eingang in dem durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl I S. BGBl Jahr 1990 I Seite 926) erlassenen, zeitlich befristeten Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG). Dieses sollte ebenfalls mit Blick auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft u.a. die Nutzung aufgegebenener landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu Wohnzwecken verbessern (vgl. BT-Drs. 11/5972, S. 10). Aufgrund des § 4 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG wurden die begünstigten Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 4 BauGB erweitert, und zwar in Bezug auf die Wohnzwecken dienende Änderung bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Gebäude. Bei der Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken wurde vor allem auf das Merkmal „ohne wesentliche Änderung“ verzichtet. Die Änderung musste allerdings an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des am 1. Mai 1990 vorhandenen Bestands, das in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude stand, vorgenommen werden, und die äußere Gestalt des Gebäudes musste im Wesentlichen ge-



wahrt bleiben. Mit diesem Erfordernis wurde ein „unmittelbarer räumlicher Zusammenhang des Wohngebäudes mit den vorhandenen, eine baulich-funktionale Einheit bildenden betrieblichen Bauten“ vorausgesetzt. Die Änderung einer davon abgegrenzten, z.B. einzeln stehenden Scheune zu Wohnzwecken sollte hingegen von der Regelung nicht erfasst werden (vgl. Beschlussempfehlung und der Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, BT-Drs. 11/6636, S. 30).

Dass der Gesetzgeber mit § 4 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG auch die Fälle einer vollständigen Betriebsaufgabe erfassen wollte, ergibt sich zudem aus der Begründung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl I S. BGBl Jahr 1993 I Seite 466), mit dem § 4 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG zwar neu gefasst, inhaltlich jedoch im Hinblick auf die hier in Rede stehende Voraussetzung unverändert blieb. Dort wird ausdrücklich auf „die (ehemaligen) Landwirte“ Bezug genommen, denen die Verwertung der Gebäudesubstanz ihrer Hofstelle ermöglicht werden sollte (vgl. BT-Drs. 12/3944, S. 42).

Das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl I S. BGBl Jahr 1997 I Seite 2081) fasste die Begünstigungstatbestände zur Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB 1986 einerseits und für Wohnbauvorhaben in § 4 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG andererseits in einem neu gefassten, seither im Wesentlichen unverändert gebliebenen § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zusammen. Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber hiermit den Begünstigungstatbestand im Sinne der hier vom Beklagten vorgenommenen Auslegung einschränken wollte, also nur die Entprivilegierung einzelner Gebäude eines insgesamt noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs zulassen wollte, finden sich in den Gesetzesmaterialien jedoch nicht. Vielmehr wird auch in der Begründung zu § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB des Gesetzesentwurfes die Absicht des Gesetzgebers betont, den landwirtschaftlichen Strukturwandel zu unterstützen. Erhaltenswerte Bausubstanz solle auch dann weiter genutzt werden, wenn diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke erforderlich ist (vgl. BT-Drs. 13/6392, S. 59). Dass die erleichterte Umnutzungsmöglichkeit für Vorhaben außerhalb der Hofstelle (mit dem Erfordernis eines räumlich-funktionellen Zusammenhangs des Gebäudes zur Hofstelle) entfällt, hat der



Gesetzgeber lediglich mit dem Interesse einer Bündelung der Siedlungsentwicklung im Außenbereich begründet (vgl. BT-Drs. 13/6392, S. 59; ferner Spieß, in: Jäde/Dirnberger/Weiß [Hrsg.], BauGB und BauNVO, 8. Aufl. 2017, § 35 Rn. 118). Es ist daher davon auszugehen, dass damit ebenfalls lediglich eine erleichterte Nutzungsänderung etwa von Feldscheunen und anderen einzeln in der Landschaft stehenden Gebäuden verhindert werden sollte (vgl. Rieger, in: Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 35 Rn. 179; ferner BT-Drs. 11/6636, S. 30; Dürr, in: Brügelmann, BauGB, § 35 Rn. 131 c). Dass der landwirtschaftliche Betrieb als solcher noch erhalten sein sollte, ergibt sich hingegen aus den Gesetzesmaterialien nicht (vgl. hierzu auch die Äußerungen der Abgeordneten Kansky und Schöler im Plenarprotokoll 13/175 vom 15. Mai 1997, S. 15730 (A), 15732 (C), in denen von Landwirten die Rede ist, die ihren Betrieb aufgegeben haben, sowie von aufgegebenen landwirtschaftlichen Gehöften).

Dieses Auslegungsergebnis wird, anders als die Beklagtenvertreter meinen, nicht dadurch in Frage gestellt, dass § 35 BauGB den Schutz des Außenbereichs vor wesensfremder Bebauung bezweckt. Wie weit der Schutz des Außenbereichs reicht, wird allein durch die hierzu ergangenen gesetzlichen Vorschriften bestimmt. Der Gesetzgeber hat aber gerade mit § 35 Absatz 4 BauGB Regelungen geschaffen, die Ausnahmen von dem Grundsatz zulassen, dass sich die bauliche Entwicklung nicht im Außenbereich vollziehen soll.

Setzt § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB demnach nicht das Bestehen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes voraus, ist vorliegend ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zwischen den zur Nutzungsänderung vorgesehenen Gebäuden und der früheren Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes gegeben. Wie das Verwaltungsgericht bereits ausgeführt hat, lagen die Gebäude inmitten der Hofstelle des Betriebes.

vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 27. Febr. 2018 – 8 A 11535.17

Zur Thematik der erhaltenswerten Bausubstanz haben wir bereits weiter vom Stellung genommen. Insoweit kann auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden.

Zusammenfassend:



Das Bauvorhaben dient, wie dargelegt, der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz.

Die äußere Gestalt, was wohl auch von den Einwendern nicht in Frage gestellt wird, weswegen wir diese Frage nicht eingehend erörtert haben, bleibt im Wesentlichen gewahrt.

Die Aufgabe der früheren Nutzung liegt zwar, wenn auch nur unwesentlich, länger als 7 Jahre zurück – hierauf kommt es aber wegen § 1 AG BauGB BW nicht an.

Das umzunutzende Gebäude wurde zulässig errichtet.

Das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der früher vorhandenen Hofstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs, was ausreicht, wie oben dargelegt.

Es entstehen weniger als 5 Wohnungen.

Die notwendige Verpflichtung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. g) wird kurzfristig abgegeben.

Wir gestatten uns noch einen weiteren Hinweis zum Verfahren:

Die Gemeinde hat gemäß der obigen Ausführungen, wonach das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist, das Einvernehmen zu Unrecht verweigert.

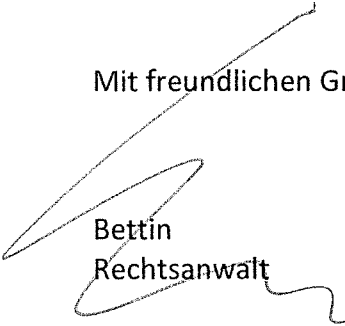
Nach hiesiger Auffassung bedarf es einer erneuten Behandlung des Bauvorhabens im Gemeinderat nicht. Wenn ein Anspruch auf Baugenehmigung besteht, ist das verweigte gemeindliche Einvernehmen zwingend durch die Baurechtsbehörde zu ersetzen. Insofern gibt es keinerlei Ermessen. Bezeichnenderweise geht auch die amtschaftsrechtliche Rechtsprechung seit der Einführung der Möglichkeit in Baden-Württemberg, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen, davon aus, dass bei Nichterteilung einer Baugenehmigung unter Berufung auf das verweigte gemeindliche Einvernehmen,



- 9 -

wenn diese Verweigerung rechtswidrig war, die Amtshaftung allein die Baurechtsbehörde und nicht die Gemeinde trifft. Die Baugenehmigung ist danach zu erteilen unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.

Mit freundlichen Grüßen



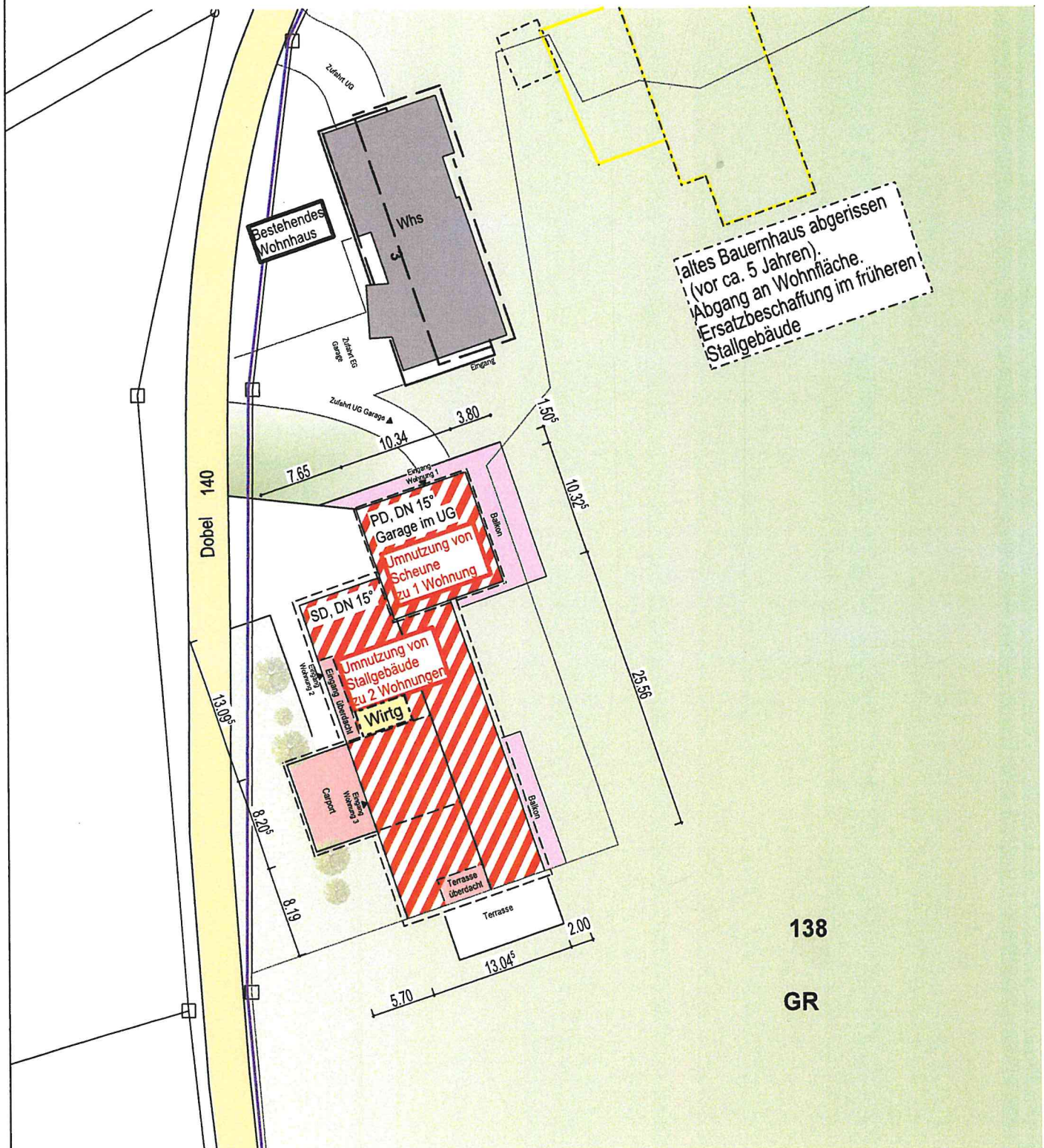
Bettin

Rechtsanwalt

Landkreis: Schwarzwald-Baar-Kreis
Gemeinde: Nidereschach
Gemarkung: Kappel

LAGEPLAN

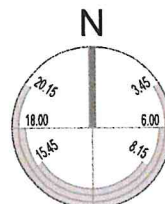
Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§4 LBOVVO)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
und Einzeichnungen nach §4 LBOVVO

Unterirdische Anlagen, wie Versorgungsleitungen usw.
sind nicht dargestellt, sie sind bei den zuständigen Stellen zu erheben.

M 1:500



buerohauser.

buerohauser GmbH & Co. KG
Turmfeldstraße 21, 72213 Altensteig
t. 07453.93 95-0

Alt-Moabit 103, 10559 Berlin
t. 030.40 36 429-20

info@buerohauser.com
www.buerohauser.com

ARCHITEKTEN.
DESIGNER.
INGENIEURE.

Altensteig, 30.09.2021