

**Einladung  
zur Sitzung des Gemeinderates**

**Herzlich lade ich Sie zur öffentlichen  
Sitzung des Gemeinderates auf  
Montag, 04.04.2022, 18:30 Uhr,  
in die Eschachhalle in Niedereschach ein**

**Tagesordnung:**

**Öffentlich:**

Wir bitten um Beachtung:

Die Sitzung findet unter den am Sitzungstag geltenden Corona-Bestimmungen statt!

1. Bericht der Verwaltung über die Durchführung der in der letzten Gemeinderatssitzung gefassten Beschlüsse
2. Frageviertelstunde
3. Bebauungsplanverfahren "Steigstraße", Gemarkung Niedereschach  
Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Kenntnisnahme Planunterlagen, Satzungsbeschluss
4. Bebauungsplanverfahren "Obere Reuten", Niedereschach  
-Vergabe von Ingenieurleistungen (Erstellung Bebauungsplan)  
-Vergabe von Ingenieurleistungen (Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, artenschutzrechtliche Prüfung, Natura 2000-Vorprüfung sowie Kartierung artenschutzrechtlich relevanter Arten(-gruppen))
5. Kauf eines Anbaumulchers für den Bauhof
6. An- / Umbau Feuerwehrhaus Fischbach - Elektroinstallation
7. An- / Umbau Feuerwehrhaus Fischbach - Heizungsinstallation
8. An- / Umbau Feuerwehrhaus Fischbach - Sanitärinstallation
9. Umbau / Anbau Feuerwehrhaus Fischbach - Garagentore, Falttoranlage
10. Baugesuche
  - 10.1. Neubau Bauhof mit Fahrzeugabstellhalle, Schüttboxen und nicht überdachten Lagerflächen als Erweiterung des bestehenden Bauhofs, Riedwiesen, Flst. Nr. 377, Gemarkung Fischbach
  - 10.2. Bauvoranfrage zur Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Mehrzweckhalle, Dobel, Flst. Nr. 152/1, Gemarkung Kappel
  - 10.3. Nutzungsänderung Einfamilienwohnhaus mit Gewerbe zu Zweifamilienwohnhaus, Grundstr. 8, Flst. Nr. 158/2, Gemarkung Niedereschach
  - 10.4. Umbau u. Sanierung Wohn- u. Wirtschaftsgebäude, Auf den Höfen 17, Flst. Nr. 37/8 zu Wohngebäude mit 3 Nutzungseinheiten u. einer Gewerbeeinheit im EG, Errichtung einer Dachgaube, Einbau von Dachfenster

- 10.5. Errichtung einer Carportanlage mit 4 Stellplätzen, Schramberger Str. 11, Flst. Nr. 328/8, Gemarkung Fischbach
- 10.6. Nutzungsänderung von Hofladen in Wohnung, Auf den Höfen 25, Flst. Nr. 5, Gemarkung Schabenhausen
- 10.7. Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Fischbacher Str. 10, Flst. Nr. 633/6, Gemarkung Niedereschach
- 10.8. Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Brestenberg 40, Flst. Nr. 615/6 und 615/7, Gemarkung Kappel
11. Wünsche und Anträge
12. 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



Martin Ragg  
Bürgermeister



# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 035/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 17.03.2022
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

## **Beratungsfolge**

Gemeinderat

04.04.2022

## **Gegenstand der Vorlage**

**Bebauungsplanverfahren "Steigstraße", Gemarkung Niedereschach  
Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der  
Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Kenntnisnahme  
Planunterlagen, Satzungsbeschluss**

## **Sachverhalt:**

Durch die Lage im Schwarzwald und die gute Anbindung an das Oberzentrum Villingen – Schwenningen ist die Gemeinde Niedereschach seit jeher ein beliebter Wohnort. Die Nachfrage nach Wohnraum ist stetig wachsend und dieser Nachfrage möchte die Gemeinde nachkommen. Bevorzugt sollen Flächen entwickelt werden, welche bereits bebaut waren, um dadurch den Eingriff in die Außenbereichsflächen zu minimieren. Aufgrund dessen steht die Gemeinde dem Vorhaben einer Wohnanlage auf einem teilweise bereits bebauten Grundstück positiv gegenüber und befürwortet das Vorhaben eines Investors. Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern auf den Flurstücken Nr. 16 und 16/1, dadurch wird eine private Gartenfläche in eine verdichtete Wohnbaufläche umgewandelt. Teile des Flurstücks ragen in den Außenbereich, wodurch ein Verfahren der Innenentwicklung nicht möglich ist, daher wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Durch die bereits bestehende Bebauung östlich des Plangebiets fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein und sorgt durch die hohe Wohnbaudichte für ausreichend Wohnraum bei geringer Flächeninanspruchnahme.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steigstraße“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## **Ziele und Zwecke**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau einer neuen Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern geschaffen werden. Dadurch soll eine dichtere Bauweise auf dem großzügigen Grundstück erreicht werden.

## **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Niedereschach. Im Osten und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an und im Norden und Westen geht das Gebiet in die freie Landschaft über.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,501 ha beinhaltet die Flurstücke Nr. 16, 16/1 und 17 i. T.

### **Bisherige Beschlusslage**

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2020
- Beteiligung nach § 4(1) BauGB und Beteiligung nach § 3(1) BauGB vom 08.02.2021 bis 10.03.2021
- Beteiligung nach § 4(2) BauGB und Beteiligung nach § 3(2) BauGB vom 10.12.2021 bis 21.01.2022

### **Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Durch die erneuten eingegangenen Anregungen und Bedenken mussten für den Bebauungsplanentwurf lediglich kleine Ergänzungen und Anpassungen erfolgen, sodass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann. Die Änderungen waren im Wesentlichen:

- Ergänzung der Planzeichnung um Sichtfelder unter Berücksichtigung des angrenzenden Gehwegs und der festgesetzten Zone 30, die bei der Stellplatzanordnung zu berücksichtigen sind. Ergänzung der textlichen Festsetzungen diesbezüglich.
- Abbuchung von Ökopunkten aus der bereits anerkannten und in Umsetzungen befindlichen Ökokontomaßnahme AZ: Nr. 326.02.030
- Anpassung des Umweltberichts, die festgesetzte Dachbegrünung wird zur Klarstellung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme benannt
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Regelung zum Verhängen von Nisthilfen
- Festsetzung einer Pflanzbindung für die im nördlichen Abschnitt vorhandene Thuja-Hecke
- Eintragung eines Pflanzgebots „Heckenpflanzung“ zum Schutz der FFH-Mähwiese auf Flst. Nr. 717

### **Anlagen**

1. Abwägungsprotokoll vom 22.03.2022
2. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich Fassung vom 22.03.2022
3. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2022
4. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.03.2022
5. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 22.03.2022
6. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2022
7. Artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 15.11.2021
8. Umweltbericht mit Bestandsplan in der Fassung vom 22.03.2022
9. Bestandsplan zum Umweltbericht

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend der Abwägungsbeschlüsse geändert und/oder ergänzt.
2. Der Bebauungsplan mit Begründung (und Anlagen: Umweltbericht mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.03.2022 wird vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2022 werden vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

4. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, wie in der Anlage ausgeführt, als Satzung beschlossen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis anzuzeigen.

*Hinweis:*

*Es wird darauf hingewiesen, dass an der Beratung und Abstimmung kein Mitglied des Gemeinderates, für das der § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Befangenheit) zutrifft, teilnehmen darf.*

Gemeinde Nierereschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan  
„Steigstraße“**

Regelverfahren

in Nierereschach

**ABWÄGUNGSPROTOKOLL**  
nach Beteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Fassung vom 22.03.2022 für die Sitzung am 04.04.2022



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Gesundheitsamt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Gewerbeaufsichtsamt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Gemeinde Deißlingen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Polizeipräsidium Konstanz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Straßenverkehrsamt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Stadt Villingen-Schwenningen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7.	Regierungspräsidium Freiburg - Referate 54.1 - 54.4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt und Fachschule für Landwirtschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.	Deutsche Telekom	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10.	Vodafone	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11.	Regierungspräsidium Freiburg - Abteilung 9	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Baurechtsamt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13.	Regierungspräsidium Freiburg - Abteilung 47.2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - unteren Naturschutzbehörde	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nr.	Bürger
1.	Bürger 1
2.	Bürger 2



Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<b>TÖB 1</b>	<b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Gesundheitsamt (Stellungnahme vom 02.12.2021)</b>	
	nach Durchsicht der uns vorliegenden Planunterlagen bestehen gegen das oben genannte Vorhaben aus unserer Sicht keine Bedenken.	<b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
<b>TÖB 2</b>	<b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Gewerbeaufsichtsamt (Stellungnahme vom 02.12.2021)</b>	
	<b>B. Stellungnahme</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bedenken und Anregungen (die Seiten 2 bis 4 entfallen) <input type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme (siehe Seite 2 bis 4)	<b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
<b>TÖB 3</b>	<b>Gemeinde Deißlingen (Stellungnahme vom 07.12.2021)</b>	
	vielen Dank für die Unterrichtung und Ihr o.g. Schreiben sowie die mitgelieferten Unterlagen.  Nach Durchsicht der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass unsere gemeindlichen Interessen durch die Planung <u>nicht</u> betroffen sind und wir deshalb keine Einwendungen und Bedenken vorbringen.	<b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
<b>TÖB 4</b>	<b>Polizeipräsidium Konstanz (Stellungnahme vom 07.12.2021)</b>	
	die Planungsunterlagen wurden eingesehen. Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern, die über zwei private Erschließungsstraßen (Stichstraßen) an die bestehende Steigstraße erschlossen wird. Entlang der Steigstraße werden weitere öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Sichtfeldbeziehungen (Sichtdreiecke) bei beiden privaten Grundstücksausfahrten (Stichstraßen) zur Steigstraße hin aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind auf einzelne Stellplätze im unmittelbaren Ausfahrtsbereich zu verzichten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen, die auf eine Höhe von 0,80 m zu begrenzen sind, um herannahenden Fahrzeug- und Fußgängerverkehr auf der Steigstraße rechtzeitig erkennen zu können. Auf Laubbäume dort ist zu verzichten.  Ansonsten bestehen von hier keine verkehrspolizeilichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Steigstraße“ der Stadt Niedereschach.	Es werden Sichtfelder unter Berücksichtigung des angrenzenden Gehwegs und der festgesetzten Zone 30 in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen, die bei der Stellplatzanordnung zu berücksichtigen sind.  Auch werden die textlichen Festsetzungen zur Klarstellung diesbezüglich ergänzt.  <b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<b>TÖB 5</b>	<b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Straßenverkehrsamt (Stellungnahme vom 09.12.2021)</b>	
	<p>anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes</p> <p>Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern, die über zwei private Erschließungsstraßen (Stichstraßen) an die bestehende Steigstraße erschlossen wird. Entlang der Steigstraße werden weitere öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Sichtfeldbeziehungen (Sichtdreiecke) bei beiden privaten Grundstücksausfahrten (Stichstraßen) zur Steigstraße hin aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind auf einzelne Stellplätze im unmittelbaren Ausfahrtsbereich zu verzichten.</p> <p>Dies gilt ebenso für Einfriedungen, die auf eine Höhe von 0,80 m zu begrenzen sind, um herannahenden Fahrzeug- und Fußgängerverkehr auf der Steigstraße rechtzeitig erkennen zu können. Auf Laubbäume dort ist zu verzichten.</p> <p>Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen zum derzeitigen Planungszeitpunkt keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gewünscht.</p>	<p>Es werden Sichtfelder unter Berücksichtigung des angrenzenden Gehwegs und der festgesetzten Zone 30 in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen, die bei der Stellplatzanordnung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Auch werden die textlichen Festsetzungen zur Klarstellung diesbezüglich ergänzt.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<b>TÖB 6</b>	<b>Stadt Villingen-Schwenningen (Stellungnahme vom 10.12.2021)</b>	
	<p>Aus Sicht der Stadt keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<b>TÖB 7</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg - Referate 54.1 – 54.4 (Stellungnahme vom 14.12.2021)</b>	
	<p>aus Sicht der Referate 54.1 – 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg,</p> <p>bestehen zu o.g. Verfahren keine Bedenken.</p>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<b>TÖB 8</b>	<b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt und Fachschule für Landwirtschaft (Stellungnahme vom 20.12.2021)</b>	
	<p><b>B. Stellungnahme</b>  <input type="checkbox"/> Keine Äußerung  <input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme:</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.a. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 23.02.2021 behält vollumfänglich ihre Gültigkeit.</p> <p>Laut den Unterlagen (Begründung und Umweltbericht) sind nach rechnerischer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Fläche, Biotope und biologische Vielfalt ein Defizit in Höhe von 41.866 Ökopunkten erforderlich. Das Ausgleichsdefizit soll durch örtliche Landwirte ausgeglichen werden.</p> <p>Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen <u>für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen</u>, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob der Ausgleich beim Schutzgut Boden als Bodenaufwertung durch Auftrag des Oberbodens, der beim Bau des Betriebsgebäudes anfällt, erfolgen kann.</p> <p><u>Art und der Standort der Ausgleichsflächen</u> bitten wir <u>mit dem Landwirtschaftsamt</u> abzustimmen, damit der Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen so gering wie möglich erfolgt.</p>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Abbuchung für das ermittelte Ausgleichsdefizit erfolgt von der bereits anerkannten und in Umsetzung befindlichen Ökokonto-Maßnahme AZ.Nr.326.02.030. Dabei handelt es sich um die Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte. Die Maßnahmenflächen befinden sich östlich von Niedereschach an einem leicht nord-exponierten Hang südlich des Längenbachtäles im Gewinn Beckengrund.</p> <p>Die Abstimmung mit der Fachbehörde ist erfolgt, die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind zwischenzeitlich getroffen, die rechtliche Sicherung (Grundbucheintrag) ist veranlasst.</p> <p>Somit werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für den planexternen Ausgleich in Anspruch genommen.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<b>TÖB 10</b>	<b>Vodafone (Stellungnahme vom 05.01.2022)</b>	
	<p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 25.02.2021 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<b>TÖB 11</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 (Stellungnahme vom 30.12.2021)</b>	
	<p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-01418 vom 08.03.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<b>TÖB 12</b>	<b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Baurechtsamt (Stellungnahme vom 11.01.2022)</b>	
	<p>Wie bereits bei der frühzeitigen Anhörung bestehen keine Bedenken und keine besonderen Anregungen.</p>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<b>TÖB 13</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 47.2 (Stellungnahme vom 13.01.2022)</b>	
	<p>Wir haben den o.g. Bebauungsplan vom 28.10.2021 geprüft und stimmen diesem zu.</p> <p>Das Vorhaben grenzt an keine klassifizierte Straße in der Baulast des Bundes oder des Landes.</p>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<b>TÖB 14</b>	<b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (Stellungnahme vom 20.01.2021)</b>	
	<p>vielen Dank für die Beteiligung im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben.</p> <p>Anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme. Wir bitten Sie, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form zuzusenden (<a href="mailto:wasseramt@lrasbk.de">wasseramt@lrasbk.de</a>).</p>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Zum Bebauungsplanvorhaben „Steigstraße“ nehmen wir wie folgt Stellung:</b>                      Zum oben genannten Bebauungsplanvorhaben haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 08.03.2021 Stellung genommen. Die von uns geäußerten Belange sind in der aktuellen Fassung weitgehend berücksichtigt. Einzelne Hinweise sowie im Weiteren zu berücksichtigende Punkte haben wir nachfolgend nochmals aufgeführt:</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b>  <b>Schutzgut Boden in der Umweltprüfung</b>                      Die geplante Maßnahme stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) werden Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen.</p> <p>Den vorliegenden Umweltbericht haben wir diesbezüglich geprüft.</p> <p>Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden ist aus unserer Sicht plausibel. Wir können den vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zustimmen und weisen in dem Zuge darauf hin, dass gemäß Handlungshilfe der LUBW „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ eine Dachbegrünung auf Neubauten als Minimierungsmaßnahme zu bezeichnen ist. Nur wenn bereits errichtete Gebäude (Altbestand) mit einer Dachbegrünung versehen werden, handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme.</p>	<p>Der Umweltbericht wird angepasst, die festgesetzte Dachbegrünung wird zur Klarstellung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme benannt.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<b>TÖB 15</b>	<b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 26.01.2022)</b>	
	<p>vielen Dank für die Beteiligung im Verfahren. Anbei erhalten Sie die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Es wird darum gebeten, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form zuzusenden (d.dannert@lrasbk.de, untere Naturschutzbehörde).</p>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Im Rahmen der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB nimmt die untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:</b></p> <p>Der Offenlage liegt nun ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und eine artenschutzrechtliche Prüfung bei. Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Untersuchungsumfang und den Ergebnissen zu. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange sind mehrere Maßnahmen vorzusehen (4 Fledermauskästen, 3 Nisthilfen Feldsperling, Umsetzung Nistkasten, Grünanlagengestaltung Bluthänfling). Da die genaue Umsetzung und die Standorte noch nicht bekannt sind, sind diese Maßnahmen bei einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde oder durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt SBK, abzuschließen.</p>	<p>Die Nisthilfen sind innerhalb des Plangebietes am westlichen Rand im nördlichen, zentralen und südlichen Bereich anzubringen. Es wird eine entsprechende Regelung in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.</p> <p>Außerdem wird für den nördlichen Abschnitt der vorhandenen Thuja-Hecke eine Pflanzbindung zur Erhaltung festgesetzt, so dass diese weiterhin für den Bluthänfling zur Verfügung steht.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Das verbleibende Eingriffsdefizit in den Schutzgütern Vegetation/Biototypen und Boden (zusammen 41.866 Ökopunkte) soll gemäß Umweltbericht durch den Erwerb von Ökopunkten bei einem örtlichen Landwirt ausgeglichen werden. Die Ökokontomaßnahme bzw. der Anteil an einer Ökokonto-Maßnahme ist im Bebauungsplan und der unteren Naturschutzbehörde noch zu benennen und rechtlich zu sichern (Grundbucheintrag).</p>	<p>Die Abbuchung für das ermittelte Ausgleichsdefizit erfolgt von der bereits anerkannten und in Umsetzung befindlichen Ökokonto-Maßnahme AZ.Nr.326.02.030. Dabei handelt es sich um die Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte. Die Maßnahmenflächen befinden sich östlich von Niedereschach an einem leicht nord-exponierten Hang südlich des Längenbachtäles im Gewinn Beckengrund.</p> <p>Die Abstimmung mit der Fachbehörde ist erfolgt, die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind zwischenzeitlich getroffen, die rechtliche Sicherung (Grundbucheintrag) ist veranlasst.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Bei der Planung ist die unmittelbar auf Flurstück Nr. 717 angrenzende FFH-Mähwiese zu berücksichtigen und vor Beeinträchtigungen zu schützen (Bauzaun während der Baumaßnahmen, Abschirmung durch Pflanzung gebietsheimischer Sträucher insbesondere bei angrenzenden Terrassenanlagen). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde hier eine Abgrenzung durch eine durchgehende und geschlossene Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern oder einen entsprechenden Heckenzaun vorgeschlagen.</p>	<p>Durch den herzustellenden Ableitungsgraben für Oberflächenwasser ist bereits eine Abtrennung zu der Mähwiese vorgegeben.</p> <p>Es wird zusätzlich jedoch ein Pflanzgebot eingetragen, dass entlang dieser Grundstücksgrenze je Baugrundstück im nördlichen Teil mindestens 3 Sträucher und im südlichen Teil (Längsgrundstücke) mindestens 5 Sträucher anzupflanzen sind.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird teilweise gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>



Bürger 1	Stellungnahme vom 21.01.2022	
	im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs 2 BauGB wird zu o.g. Planverfahren wie folgt Stellung genommen: 1. Die <b>flächenschonende Planung</b> mit Reihenhäusern wird ausdrücklich begrüßt.	<b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	2. Die teilweise Sammlung von <b>Regenwasser</b> in Zisternen auf den privaten Grundstücken könnte zur Rückhaltung von Regenwasser und Verwendung zur Gartenbewässerung oder innerhalb einer Grauwasseranlage planungsrechtlich festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).	Das Entwässerungskonzept ist mit der Fachbehörde abgestimmt und bereits genehmigt. Es sind zentrale Einrichtungen zur Pufferung des Niederschlagswassers vorgesehen, so dass Einzelanlagen nicht erforderlich sind. Die Grauwassernutzung wird in solchen Gemeinschaftsanlagen kritisch gesehen.  <b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	3. Eine teilweise Regulierung des Regenwasserabflusses könnte über eine Festsetzung der Dachbegrünung erfolgen, die über die 1.000 m <sup>2</sup> (Ausgleich) hinausgeht. Damit verringert sich die Abwassergebühr für Regenwasser für Private.	Aufgrund des Bebauungskonzeptes stehen faktisch nicht mehr Dachflächen zur Verfügung. Es ist die maximal mögliche Fläche zur Begrünung festgesetzt.  <b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	4. Entwässerungsgräben in Ziffer 11 sollten nicht privatisiert werden, da dies nicht zielführend ist. Die Gräben werden zwar im Rahmen der Erschließung des Baugebietes erstmalig angelegt. Damit diese Gräben jedoch langfristig ihren Zweck erfüllen, müssen sie fachmännisch er- und unterhalten und "gewartet" werden. Damit sind Private überfordert. Zusätzlich werden, da die Gebäude keine Keller haben, meist Nebengebäude, Gartenhütten, etc. aufgestellt. Diese werden dann an die Grenze, auf die Entwässerungsgräben gebaut. Diese Gartenhütten sind meist genehmigungsfrei, sodass keine Kontrolle stattfindet. Werden die Regenwassergräben nicht gewartet, fließt das Regenwasser unkontrolliert in den Kanal (Mischwasserkanal!) und belastet diesen bei Starkregen übermäßig. Das Kanalsystem im Zentrum von Niedereschach ist bereits heute deutlich überfordert. Unter Berücksichtigung der, aufgrund des Klimawandels häufiger eintretenden Hochwasser- und Starkregeneignisse, sollten Chancen jeder dezentralen Re-	Im vorliegenden Fall handelt es sich um Gemeinschaftsflächen der Eigentümergemeinschaft die nicht privat genutzt werden dürfen und die nicht überbaut werden dürfen.  Außerdem dienen diese Gräben ausschließlich dem Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser und nicht der Ableitung von Oberflächenwasser.  Die Pufferung des Niederschlagswassers erfolgt über eine zentrale Anlage, hierzu liegt die wasserrechtliche Genehmigung vor.  <b>Anregungen und Hinweise(n)</b> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

	<p>genwasserrückhaltung offensiv genutzt werden. Jede weitere Versiegelung erhöht die Problematik. Hier ist eine Umplanung erforderlich; zumal aufgrund der Topographie die dargestellten Regenwassergräben nicht funktionieren können. Will man den Regenwasserabfluss verringern und Regenwasser vor Ort versickern, sollten offene Entwässerungsgräben und Riegolen in öffentlichen Flächen vorgesehen werden.</p>	
	<p>5. In der GR-Sitzung vom 13.09.2021 war beschlossen worden, dass: "Der Gemeinderat beschließt, dass zur Befestigung von Einfahrten, Carports, Stellplätzen, Hofflächen und gleich gelagerten baulichen Maßnahmen zukünftig in den o.a. Bebauungsplänen unter Anwendung des § 74 LBO festgelegt wird, dass nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von 0,4 verwendet werden dürfen. Auch die Unterbauten sind entsprechend wasserdurchlässig herzustellen." Diese Regelung ist zwingend als Festsetzung mit in den B-Plan aufzunehmen.</p>	<p>In Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften ist bereits eine Regelung enthalten, dass wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und deren Zufahrten zu verwenden sind.                  Zur Klarstellung wird diese Festsetzung um den genannten Abflussbeiwert ergänzt.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>6. Die Ausgestaltung von Dachbegrünung, mit der Kombination der Errichtung von <b>Photovoltaikanlagen</b> auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude ist heute ohne Probleme möglich und sollte entsprechend zu mind. 80 % auf geeigneten Dachflächen festgesetzt werden. Auf den Solaratlas des Landes Baden-Württemberg wird verwiesen. Bei einer Doppelnutzung (Grün plus PV) ist eine extensive Dachbegrünung zu Recht festgesetzt.</p>	<p>Dies ist bereits Inhalt der aktuellen Gesetzgebung, deshalb ist aus Sicht der Verwaltung und des Planers keine weitergehende Regelung erforderlich.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>7. Der <b>ökologische Eingriff der Planung</b> in die Natur erfordert lt. Umweltbericht einen Ausgleich von errechneten 43.866 Ökopunkten. Hiervon können 2.000 ÖP als Ausgleich im Plangebiet erbracht werden: Festgesetzt wird ein Ausgleich von 1.000 m<sup>2</sup> Dachbegrünung. Diese Festsetzung ist zu unkonkret. Es muss eine Verortung der Dachbegrünung erfolgen, z.B. 80 % aller geeigneten Dächer, etc.. Evtl. stehen gar keine 1.000 m<sup>2</sup> geeignete Dachflächen zur Verfügung.</p>	<p>Die Festsetzung verpflichtet zur Begrünung von insgesamt mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Dachfläche. Ob dies auf geeigneten Dächern oder auf Flachdächern erfolgt, ist Sache des Vorhabenträgers. Der Nachweis muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.                  Außerdem wurde das aktuell vorliegende Baukonzept auf die Realisierungsfähigkeit dieser Festsetzung bereits geprüft.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

<p>8. Der <b>Ausgleich</b> der weiteren Ökopunkte sieht der Umweltbericht außerhalb des Plangebiets vor:                  Im Umweltbericht heißt es:  <i>„Ziffer 6.3 Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotop / biologische Vielfalt ergibt sich für das Plangebiet zusammenfassend folgende Bilanz: Es verbleibt somit ein Ausgleichsdefizit von 41.866 ÖP das durch Ökokontomaßnahmen örtlicher Landwirte ausgeglichen wird.“</i>                  Es muss im Bebauungsplan, in den planungsrechtlichen Festsetzung eine Zuordnung der weiteren Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, wo (Flst. Nr.) und wann und mit welchen ökologischen Maßnahmen der Ausgleich stattfinden wird. Sonst ist der B-Plan fehlerhaft, (u. a. § 9 Abs. 1a Satz 1 und 2 BauGB). Ein Hinweis im Grünordnungsplan genügt nicht.</p>	<p>Die Abbuchung für das ermittelte Ausgleichsdefizit erfolgt von der bereits anerkannten und in Umsetzung befindlichen Ökokonto-Maßnahme AZ.Nr.326.02.030.                  Dabei handelt es sich um die Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte. Die Maßnahmenflächen befinden sich östlich von Niedereschach an einem leicht nord-exponierten Hang südlich des Längenbachtäles im Gewinn Beckengrund.                  Die Abstimmung mit der Fachbehörde ist erfolgt, die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind zwischenzeitlich getroffen, die rechtliche Sicherung (Grundbucheintrag) ist veranlasst.                  Der Umweltbericht und die Zuordnungsfestsetzungen im Bebauungsplan werden ergänzt.  <b>Anregungen und Hinweise(n)</b>  <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>9. Bei der Planung ist die unmittelbar auf Flurstück Nr. 717 angrenzende <b>FFH-Mähwiese</b> zu berücksichtigen. Diese darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Abgrenzung könnte durch eine durchgehende und geschlossene Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern erfolgen.</p>	<p>Durch den herzustellenden Ableitungsgraben zur Ableitung von Wasser bei Starkregenereignissen ist bereits eine Abtrennung zu der Mähwiese vorgegeben.                  Es wird zusätzlich jedoch zusätzlich ein Pflanzgebot eingetragen, dass entlang dieser Grundstücksgrenze je Baugrundstück im nördlichen Teil mindestens 3 Sträucher und im südlichen Teil (Längsgrundstücke) mindestens 5 Sträucher anzupflanzen sind.  <b>Anregungen und Hinweise(n)</b>  <input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input checked="" type="checkbox"/> wird teilweise gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>10. Den Planunterlagen kann nicht entnommen werden, welche <b>energetische Versorgung</b> für das Plangebiet vorgesehen ist. Es wird nur eine Versorgungsfläche (Ev) festgesetzt Es wird davon ausgegangen, dass aus Kapazitätsgründen keine Anbindung an das Wärmenetz über BEN möglich ist. Vor dem Hintergrund der derzeitigen energie- und klimapolitischen Situation erscheint eine klimaneutrale Energie- und Wärmeversorgung des Plangebiets zeitgemäß. Ein klimaneutrales Baugebietes, das ausschließlich mit erneuerbaren Energien (Umweltwärme) versorgt wird, könnte so geschaffen werden.                  Die Planunterlagen sind um die Darstellung eines Energiekonzeptes, welches der Hersteller der</p>	

<p>Wohnanlage vorzulegen hat, zu ergänzen, siehe § 1, 1a BauGB. Folgend ist die Festsetzung der energetischen Versorgung vorzunehmen; siehe ferner § 9 Abs. 1 Nr. 12, 23 a und b, 24 BauGB.</p>	<p>Vorgesehen ist eine zentrale Wärmeversorgung mit einer Pelletsanlage. Im Vorfeld wurde geprüft, ob der Anschluss an die bestehende Nahwärmeversorgung möglich ist. Das Angebot ist jedoch zu gering, um alle geplanten Gebäude zu versorgen.</p> <p>Aufgrund des planerischen Zurückhaltungsgebotes wird im Übrigen auf eine Vorgabe für die zu verwendende Energiequelle verzichtet.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>11. Vor dem Hintergrund der Änderung KfW-Förderung ab 01.02.2022 wird davon ausgegangen, dass aus wirtschaftlichen Gründen nur noch Gebäude mit einem Energieeffizienzstandard der KfW 40 und besser erreicht werden. Da ein Energieeffizienzstandard nicht im B-Plan festgesetzt werden kann, sollte zur Klärung dbzgl. ein Energiekonzept eingefordert werden (siehe Ziffer 10).</p>	<p>Die Wahl des Energieeffizienzstandards ist Sache des Vorhabenträgers bzw. des jeweiligen Bauherrn im Rahmen der jeweils anzuwendenden gesetzlichen Rahmenbedingungen.</p> <p>Die Erforderlichkeit einer weitergehenden Regelung wird nicht gesehen.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>12. Im B-Plan sollte nach § 9 Abs. 1 Ziffer 23 b BauGB die Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude, zusätzlich zur Festsetzung der Dachbegrünung erfolgen (Herleitung Energiekonzept).</p>	<p>Dies ist bereits Inhalt der aktuellen Gesetzgebung, deshalb ist aus Sicht der Verwaltung und des Planers keine weitergehende Regelung erforderlich.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>13. Unklar ist, wie die nördlich festgesetzte <b>Fläche Ga Cp St</b> erschlossen wird. Diese kann nicht über den Feldweg erschlossen werden.</p>	<p>Diese Fläche steht vor allem für die Unterbringung von Fahrradstellplätzen zur Verfügung, hierfür sind zur Zufahrt keine öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, der Zugang erfolgt über die WA-Flächen (vgl. Ziffern 6 und 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

<p>14. Hinweis: Zur <b>verkehrlichen Situation</b> ist festzustellen, dass es aufgrund der Bergkuppe an welcher das Plangebiet liegt, zu Gefahren an der Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet kommen kann. Insbesondere auch für Kinder, welche die Steigstraße überqueren. Hier sind verkehrstechnische Vorkehrungen, wie Geschwindigkeitsreduzierung, Querungshilfe, etc. vorzusehen. Hinzu kommen ggf. noch, für Kinder nicht übersehbare Hindernisse, wie parkende Kraftfahrzeuge.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung. Vielen Dank für Ihre Mühe.</p>	<p>Die Ausweisung einer Zone 30 für den Bereich wurde bereits vollzogen. Weiterhin wird im Zuge der Baumaßnahme geprüft, ob der Gehweg bis zur Einmündung des Feldwegs im Norden verlängert werden kann .</p> <p>Außerdem wird die Gemeinde im Rahmen der nächsten Verkehrsschau ein Parkverbot für den betroffenen Bereich beantragen.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
---	--

Bürger 2	Stellungnahme vom 20.01.2022 (Sammelstellungnahme)	
	<p>vielen Dank für die Aufnahme und Bearbeitung unserer frühzeitigen Beteiligung vom 02.03.2021 nach § 4(1) BauGB in das Abwägungsprotokoll Seite 23 bis 28 zur Vorbereitung der Gemeinderatssitzung am 15.11.2021.</p> <p>In Vertretung der Gruppe „Bürger 2“ nehmen wir die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme war. Wir beziehen uns im Folgenden auf Ihre (kursiv) Antworten im o.g. Abwägungsprotokoll.</p>	
	<p><b>Zum Punkt 1 - Verkehr in der Steigstraße - Seite 23,25</b>  <b>- Zone30:</b>  <i>„Der Bereich Steigstraße und Amselweg...als Zone 30 Gebiet ausgewiesen wird“:</i>                      Dadurch ändert sich die schwierige Verkehrssituation auf der engen und steilen Steigstraße - besonderes im Winter - nicht.</p>	<p>Durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich von 50 km/h auf 30 km/h wird die Verkehrssicherheit erhöht. Die Maßnahme wurde zwischenzeitlich auch umgesetzt und trägt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.</p> <p>Eine Veränderung der Höhensituation ist nicht möglich.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><b>- Winterdienst:</b>  <i>„Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung wird beim Schneeräumen durch den Bauhof keine Ablagerung auf den Straßenverkehrsflächen vorgenommen“ :</i>                      Schnee wird nicht abtransportiert, sondern beim Räumen an den Straßenrand geschoben. Das ist die übliche Vorgehensweise beim Schneeräumen. Zwangsläufig verengt sich dann die Fahrbahn. Die Folge ist, dass die steile Steigstraße nur einspurig befahrbar ist. Bei kritischer Schneelage wird die Steigstraße aufwärts mittig und mit höherem Tempo befahren, damit man am Berg nicht stecken bleibt und abwärts braucht man entsprechend die ganze Straßenbreite, um sicher abzufahren. Wenn in dieser Situation ein anderes Auto entgegenkommt besteht eine hohe Unfallgefahr. Der Gehweg an der Steigstraße abwärts rechts steht für die Schneeablagerung nicht zur Verfügung - er muss für die Fußgänger freigehalten werden.</p>	<p>Die Straßenfläche ist breit genug, um eine zweispurige Befahrbarkeit auch bei Schneelage zu ermöglichen. Auf der rechten Seite steht ausreichend Ablagefläche zur Verfügung.</p> <p>Der Winterdienst der Gemeinde ist bestrebt, eine entsprechende Befahrbarkeit zu gewährleisten. Durch das vorgesehene Parkverbot wird die Räumung erleichtert. Ausnahmesituationen bei entsprechenden Wetterereignissen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

<p><b>- Parken im Einmündungsbereich Steigstraße/Amselweg:</b>                  Der Unfall von Bürgermeister Ragg an dieser Stelle hat gezeigt, dass hier durch mangelnde Sicht Gefahrenpotenzial besteht.  <i>„...nicht zulässig. Hier werden ggf. künftig öfters Überprüfungen vorgenommen...ggf. verstärkt Kontrollen durchgeführt“ :</i>                  Ihre Antwort ist nicht konkret. Wer soll die Kontrollen durchführen? Durch den fehlenden Gemeindevollzugsdienst ist nicht zu erwarten, dass es tatsächlich Kontrollen gibt. Unsere Fragen dazu in der Frage-Viertelstunde während der Gemeinderatssitzung am 15.11.21 blieben unbeantwortet.</p>	<p>Seit dem 01.03.2022 hat die Verwaltung einen Gemeindevollzugsdienst. Dieser wird sich u.a. der Kontrolle der bekannten Problemstellen im Gemeindegebiet widmen.  <b>Anregungen und Hinweise(n)</b>  <input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p><i>„...Erstellung eines Verkehrsgutachtens ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich“:</i>                  Um die Unfallgefahr zu vermeiden, erachten wir eine vorausschauende Planung mit einem Verkehrsgutachten für sinnvoll. Deshalb haben wir uns an die Straßenverkehrsbehörde in Villingen gewandt. Diese wird uns zu einer Verkehrsschau bezüglich der allgemeinen Verkehrsführung zu einem gemeinsamen Vororttermin einladen.                  Ansprechpartner ist hier Herr Dufner.</p>	<p>Auf die Stellungnahme der Verkehrsbehörde zu diesem Bebauungsplan-Verfahren wird verwiesen. Im Übrigen ist auch die Gemeinde bestrebt, ein Parkverbot in diesem Bereich genehmigt zu bekommen und wird dies im Rahmen der Verkehrsschau zur Sprache bringen.  <b>Anregungen und Hinweise(n)</b>  <input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>Unsere Alternativvorschläge zur Verkehrsführung Steigstraße - Amselweg:                  Eine Verkehrsinsel/Kreisverkehr oder eine abknickende Vorfahrt Steigstraße - Amselweg.</p>	<p>Diese Thematik wird im Rahmen der Verkehrsschau auch von der Gemeinde angesprochen.  <b>Anregungen und Hinweise(n)</b>  <input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>Wie künftig der Gehweg an der Steigstraße verlaufen soll ist unklar. Aus den Planungsunterlagen geht dies nicht hervor. Bzw. ist die Darstellung so, als wenn hier die Steigstraße verengt würde und zu einer Einbahnstraße führen würde. Dann müssten alle Fußgänger, vom Amselweg kommend, an der Kuppe die Straße überqueren und auf der gegenüberliegenden Seite ohne Gehweg an der Straße entlanglaufen. Unsere Fragen dazu in der Frage-Viertelstunde während der Gemeinderatssitzung am 15.11.21 blieben unbeantwortet.</p>	<p>Die bestehenden Verkehrsflächen werden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen, eine Verengung der Fahrbahn ist nicht vorgesehen.                  Außerdem wird im Zuge der Baumaßnahme geprüft, ob der Gehweg bis zur Einmündung des Feldwegs im Norden verlängert werden kann .  <b>Anregungen und Hinweise(n)</b>  <input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

<p><b>Zum Punkt 2 - Dörflicher Charakter - Seite 24</b>  <i>„...ähnliche Reihenhausbebauung am Amselweg...“</i>:                  Direkt am Ortsrand hat eine massive Reihenhausbebauung durchaus Gewicht in der Ansicht des Ortsbildes! Unsere Fragen dazu in der Frage-Viertelstunde während der Gemeinderatssitzung am 15.11.2021 blieben unbeantwortet.                  Den dörflichen Charakter, wie er auf der Homepage der Gemeinde gerne und oft beschrieben wird, sehen wir in großer Gefahr. Das Konzept der Gemeinde mit ihrer Ausweitung des Industriegebietes, der Wohnbebauung und des steigenden Verkehrs und Lärms wird für die hier lebenden Menschen zur großen Belastung. Das soziale Miteinander und die Atmosphäre in der Gemeinde wird auch in Mitleidenschaft gezogen. Eine Gemeinde muss für alle Belange ihrer Bürger da sein und deshalb bitten wir Sie, uns in diesem Anliegen sehr ernst zu nehmen.</p>	<p>Der Ortsrand im betroffenen Bereich ist bereits jetzt durch großvolumige moderne Baukörper, Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit unterschiedlichsten Dachformen geprägt, insbesondere am Amselweg, so dass auch hier nicht mehr von einem reinen dörflichen Charakter gesprochen werden kann.</p> <p>Dementsprechend ist die geplante Ergänzungsbebauung nicht zusätzlich störend und schafft mit der flächensparenden Bauweise Wohnraum für die örtliche Bevölkerung.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Zum Punkt 3 - Parksituation - Seite 24</b>  <b>- Parkplätze innerhalb des Baugebietes:</b>                  Wir freuen uns, dass nun zwei Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden.</p>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>- Zusätzliche Parkplätze für Besucher:</b>  <i>„... zusätzliche Flächen ... ausgewiesen ... an der Steigstraße, die dann bei Bedarf zusätzlich hergestellt werden können“</i>:                  Ihre Antwort ist ausweichend. Dass bei 19 Reihenhäusern ein hoher Bedarf an öffentlichen oder privaten Stellplätzen besteht ist vorauszusehen.                  In der Mail-Nachricht an Frau Miola vom 22.12.21 schreibt Herr Lauer, dass 6 oder 7 öffentliche Stellplätze südlich des Baugebietes ausgewiesen werden sollen. Das sind immerhin zwei Plätze mehr als zuvor geplant. Diese 6 oder 7 Plätze werden bei weitem nicht ausreichen. Daher befürchten wir nach wie vor, dass die Besucher auf der Suche nach Parkmöglichkeiten in das Baugebiet „Vorderer Herrenberg“ einfahren. Zusätzliche Besucher-Stellplätze sollen innerhalb des Neubaugebietes auf Kosten des Bauträgers erstellt werden - nicht zu Lasten der Öffentlichkeit.                  Die Bewohner der vermieteten Werner Wohnbau-Reihenhäuser belegen die Stellplätze an der Steigstraße mit ihren Fahrzeugen, obwohl diese als öffentliche Parkplätze deklariert sind und von der Gemeinde Niedereschach angelegt wurden. Weiterhin wird der Amselweg einspurig als Parkfläche genutzt.</p>	<p>Die öffentlichen Stellplätze werden im Zuge der Baumaßnahme hergestellt.</p> <p>Die Nutzung der bereits vorhandenen öffentlichen Stellplätze an der Steigstraße ist nicht Sache des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt  <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt  <input type="checkbox"/> sind nicht relevant  <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt  <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>



	<p>Die Firma Werner Wohnbau hat die Mieter ihrer Reihenhäuser aufgrund der Kritik - nach der letzten Gemeinderatssitzung und den entsprechenden Artikeln in der Presse – angesprochen:</p> <p>Sie sollen die Garagen nicht fremdnutzen und ihre Fahrzeuge auf den vermieteten Stellplätzen abstellen. Von welchen vermieteten Stellplätzen ist hier die Rede? Die Stellplätze vor den Garagen sind keine Stellplätze, da sie zu klein sind. Das Ergebnis dieser Aufforderung war und ist, dass die Parkplatznot der Mieter sich dahingehend zeigt, dass sie ihre Fahrzeuge auf den öffentlichen Besucherparkplätzen abstellen oder zum Teil im Finkenweg parken - im dortigen Kurvenbereich - und im weiteren Verlauf, wo es sehr eng zugeht. Dort stehen die Fahrzeuge immer auf den Gehwegen.</p>	<p>Dies ist nicht Sache des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.</p> <p>Im Übrigen wird auf die anstehende Verkehrsschau verwiesen.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><b>- Fremdnutzung Garagen - Seite 24:</b>  <i>„...in die planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Garagen ausschließlich für das Abstellen von PKW genutzt werden dürfen“:</i></p> <p>Das ist erfreulich. Es besteht jedoch weiterhin die Befürchtung, dass (wie momentan bei den Reihenhäusern der Firma Werner Wohnbau im Amselweg) die Garagen aufgrund fehlender Kontrolle und fehlender Unterkellerung fremdgenutzt werden und dieser Stellplatz wegfällt.</p>	<p>Weitergehende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht möglich und müssen auf privatrechtlicher Ebene getroffen werden.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><b>Zusammenfassung: Unsere Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung bleiben bestehen. Die Bebauung mit 19 Reihenhäusern ist zu massiv. Wir regen daher an:</b></p> <p>- Eine reduzierte Bebauung mit einer geringeren Anzahl von Reihenhäusern. Die verbleibende Fläche (bisher auch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen) könnte ökologisch, z.B. als Streuobstwiese oder als Bürgergarten genutzt werden. Der Ortsrand würde dann auch optisch aufgewertet. Dies wurde bereits in anderen Gemeinden, z.B. in Deisslingen umgesetzt. Zu diesem Thema werden wir noch weitere Vorschläge einbringen.</p>	<p>Im Sinne einer Nachverdichtung und flächensparenden Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird an der vorliegenden Planung festgehalten.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

<p>Am 20.01.22 hat mit Vertretern der Firma Werner-Wohnbau und „Bürger 2“ ein Gespräch zum Austausch über unsere Bedenken, Kritikpunkte und Alternativvorschläge stattgefunden.</p> <p>- Ein erneutes Überdenken der Parksituation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besucherparkplätze sollen in ausreichender Anzahl im Baugebiet integriert werden.</li> <li>• Einrichtung von zusätzlichen Abstellflächen für Fahrräder und andere Zweiräder, z.B. in Form von überdachten Carports.</li> </ul>	<p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>- Ein erneutes Überdenken der Verkehrssituation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines Konzept zur Verkehrsregelung, das die Problematik im Winter, den fußläufigen Verkehr und potentielle Rettungseinsätze umfasst.</li> </ul>	<p>Auf die Erläuterungen zu den vorangegangenen Punkten wird verwiesen (Verkehrsschau, Bau der öffentlichen 8 PKW-Stellplätze, Prüfung Verlängerung Gehweg etc.).</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>- Ein Einwirken auf ein nachhaltigeres Baukonzept durch die Firma Werner Wohnbau: Wir stellen einen häufigen Mieterwechsel in den Reihenhäusern im Amselweg fest. Aufgrund der bereits genannten Problematiken suchen sich die Bewohner bald eine neue Bleibe. Heute gibt es auf dem Immobilienmarkt genügend Anbieter, die auch bei Reihenhäusern Teilunterkellerungen, Ganzunterkellerungen oder entsprechende Gartenhäuser, Carports etc. als Abstellort anbieten.</p>	<p>Dies ist nicht Sache des Bebauungsplan-Verfahrens.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>- Unsere Gemeinde wirbt in Sachen Energieversorgung durch BEN auf der Homepage mit dem Slogan „Ein Jahrhundert-Projekt für Niedereschach - ein Vorbild für das ganze Land“. Es ist daher naheliegend, dass für Neubaugebiete ein adäquates Energiekonzept erstellt werden muss.</p> <p><b>Nun bitten Sie höflich um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.</b></p> <p>Mit freundlichen Grüßen          Ihre Mitbürger (siehe beigefügte Adressenliste)</p>	<p>Vorgesehen ist eine zentrale Wärmeversorgung mit einer Pelletsanlage. Im Vorfeld wurde geprüft, ob der Anschluss an die bestehende Nahwärmeversorgung möglich ist. Das Angebot ist jedoch zu gering, um alle geplanten Gebäude zu versorgen.</p> <p>Aufgrund des planerischen Zurückhaltungsgebotes wird im Übrigen auf eine Vorgabe für die zu verwendende Energiequelle verzichtet.</p> <p>Eine energiesparende Bauweise und die Verwendung nachhaltiger Energiequellen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.</p> <p><b>Anregungen und Hinweise(n)</b></p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

**Anlagen:**

- **Unterschriftenliste mit 44 Unterschriften**
- **Bilder (Privat)**

01: Parksituation im Amselweg: Blockierung der Straßendurchfahrt durch die am Straßenrand geparkten Fahrzeuge an den Werner Wohnbau Reihenhäusern

02/03: Blockierung des Gehweges durch ein Firmenfahrzeug von Werner Wohnbau (die Stellflächen vor der Garage sind zu kurz)

04/05: Auffahrt Steigstraße im Winter - auch schon bei wenig Schnee wird die Fahrbahn einspurig

Bild 1 – Mai 2021



Bild 2 – März 2021

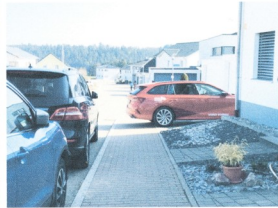


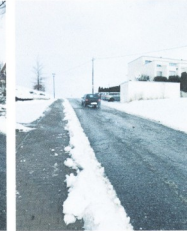
Bild 3 – Dezember 2021



Bild 4 – 09.01.2022



Bild 5 – 09.01.2022



Zweite Stellungnahme durch „Bürger 2“ zum Bebauungsplan „Steigstraße“ in Niedereschach  
 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB vom 10.12.2021 bis 21.01.2022

**Unterschriftenliste**

Nr.	Name, Vorname	Adresse	Datum, Unterschrift
1	Hiller, Daniela	Amselweg 16	14.1.22
2	Hiller, Jens	Amselweg 16	14.1.22
3	Rammner, Patricia	Amselweg 8	14.1.22
4	Rammner, Michael	Amselweg 8	14.1.22
5	Flem, Anita	Amselweg 10	14.1.22
6	Flem, Alexander	Amselweg 10	14.1.22
7	Lamparter, Birgit	Amselweg 12	14.1.22
8	Gärtner, Gabriele	Amselweg 12	14.1.22
9	Kemler, Olga	Amselweg 18	14.01.22
10	Kemler, Jesica	Amselweg 18	14.01.22
11	Seifert, Lilo	Amselweg 17	14.01.22
12	Seifert, Helmut	Amselweg 17	14.01.22
13	Huber, Stefan	Finkenweg 9	14.01.22
14	Huber, Christine	Finkenweg 9	14.01.22
15	Gruber, Ingrid	Amselweg 5	15.1.22
16	Stöckl, Hubert	Amselweg 5	15.1.22
17	Tröstl, Trude	Amselweg 15	15.1.22
18	Tröstl, Trude	Amselweg 15	15.01.22
19	Haid, Wieland, Reinhold	Drosselweg 1	15.1.22
20	Wais, Andreas	Drosselweg 2	15.1.22
21	Wais, Kevin	Drosselweg 2	15.1.22
22	Wais, Ulrike	Drosselweg 2	15.1.22

Zweite Stellungnahme durch „Bürger 2“ zum Bebauungsplan „Steigstraße“ in Niedereschach  
 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB vom 10.12.2021 bis 21.01.2022

Name, Vorname	Adresse	Datum, Unterschrift
23	Schwarz, Johann	Amselweg 19 15.01.22
24	Schwarz, Heide	Amselweg 19 15.01.22
25	Webster, Fulvia	Amselweg 24 15.01.22
26	WEBER, FRANK	Amselweg 24 15.01.22
27	Franczewski, Keth	Amselweg 23 15.01.22
28	Franczewski, Adam	Amselweg 23 15.01.22
29	Stroger, Susanna	" 14 15.01.22
30	Stein, Julian	Amselweg 9 15.01.22
31	Stein, Alexandra	Amselweg 9 15.01.22
32	Schick, Lilli	Finkenweg 1 15.01.22
33	Schick, Juri	Finkenweg 1 15.01.22
34	Decker, David	Amselweg 11 15.01.22
35	Wassner, Doreen	Amselweg 11 15.01.22
36	Jauch, Cornelia	Starnweg 211 16.01.22
37	Daniel, Heiko	Starnweg 211 16.01.22
38	Krauch, Michael	Drosselweg 1 16.01.22
39	Kirchschläger, Manuela	Amselweg 25 18.01.22
40	Kirchschläger, Kevin	Amselweg 25 18.01.22
41	Jens Hiller	Amselweg 16 18.01.22
42	Jacob Hiller	Amselweg 16 18.01.22
43	Matthias Schemm	Finkenweg 5 18.01.22
44	Schemm, Lea	Finkenweg 5 18.01.22
45		

14.01.2022

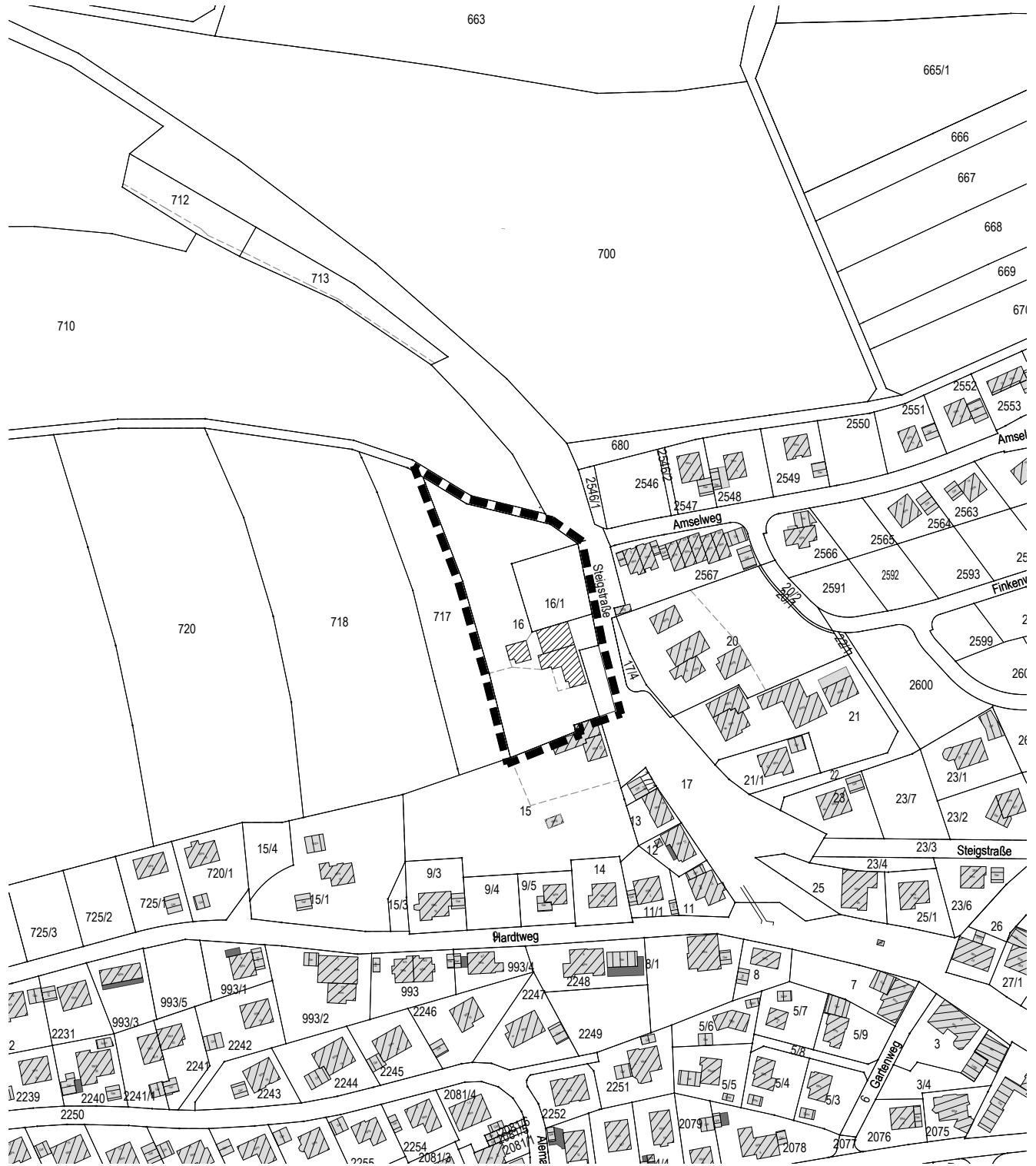
**Büro Gfrörer GmbH & Co. KG**

**Gemeinde Niedereschach**

**Fassung vom 22.03.2022**

# Bebauungsplan "Steigstraße"

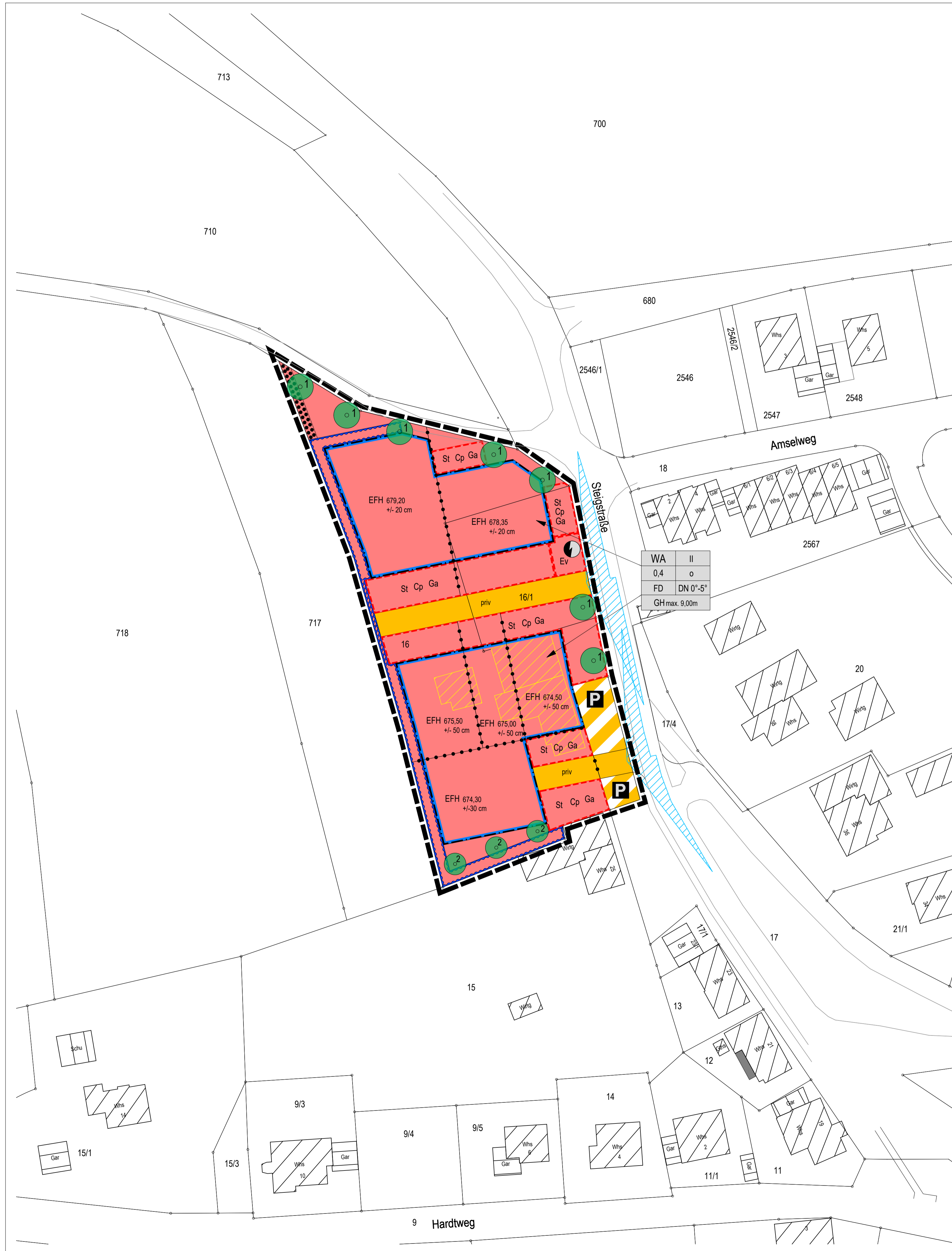
in Nierereschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis  
ABGRENZUNGSPLAN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßstab:	1 : 2.500	Projektnummer:	12896
		Plannummer:	12896/abgr-1.3
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK
SH/Gf	27.11.20	Abgrenzungsplan - Aufstellungsbeschluss	
Gr	28.10.21	Erweiterung Geltungsbereich, Fassung zur Sitzung am 15.11.2021	
Gr	22.03.22	keine Änderung, Fassung zur Sitzung am 04.04.2022	





### ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung  
[§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO]

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
[§ 4 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung  
[§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

**EFH 67,50 m** Erdgeschossfußbodenhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Dachform	Dachneigung in Grad

GHmax. = maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO]

**o** Offene Bauweise

**—** Baugrenze

Verkehrsflächen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

**St** Straßenverkehrsfläche

**priv** Private Straßenverkehrsfläche

**P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB]

**⚡** Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB]

**—** Entwässerungsgraben

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]

**1** Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung  
- der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden  
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

**2** Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung  
- der festgesetzte Standort kann frei gewählt werden  
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

**—** Pflanzbindung Schnitthecke  
- die vorhandene und im Plan gekennzeichnete Hecke ist zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen  
- Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase

Sonstige verbindliche Planzeichen

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

**—** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

**St** Stellplätze

**Ga** Garagen

**Cp** Carport

**Ev** Energieverteilungsanlagen und Heizzentrale

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
[§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO]

**—** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtfelder  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB]

Unverbindliche Planzeichen

**4641 4640** Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

**—** Gebäudebestand

**—** bestehende Straßen- und Gehwegbegrenzungen gemäß Bestandsvermessung

**—** Entfallende Gebäude

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss [§ 2 Abs.1 BauGB]: 15.12.2020

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 28.01.2021

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange [§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB]: 15.12.2020

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: 28.01.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 BauGB], frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 1 BauGB]: vom 08.02.2021 bis 10.03.2021

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange [§§ 1 Abs. 7]: 15.11.2021

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange [§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB]: 15.11.2021

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit: 02.12.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 2 BauGB], Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 2 BauGB]: vom 10.12.2021 bis 21.01.2022

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange [§§ 1 Abs. 7]:

Satzungsbeschluss [§ 10 Abs. 1 BauGB]:

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten):

Anzeige § 4 GemO Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis:

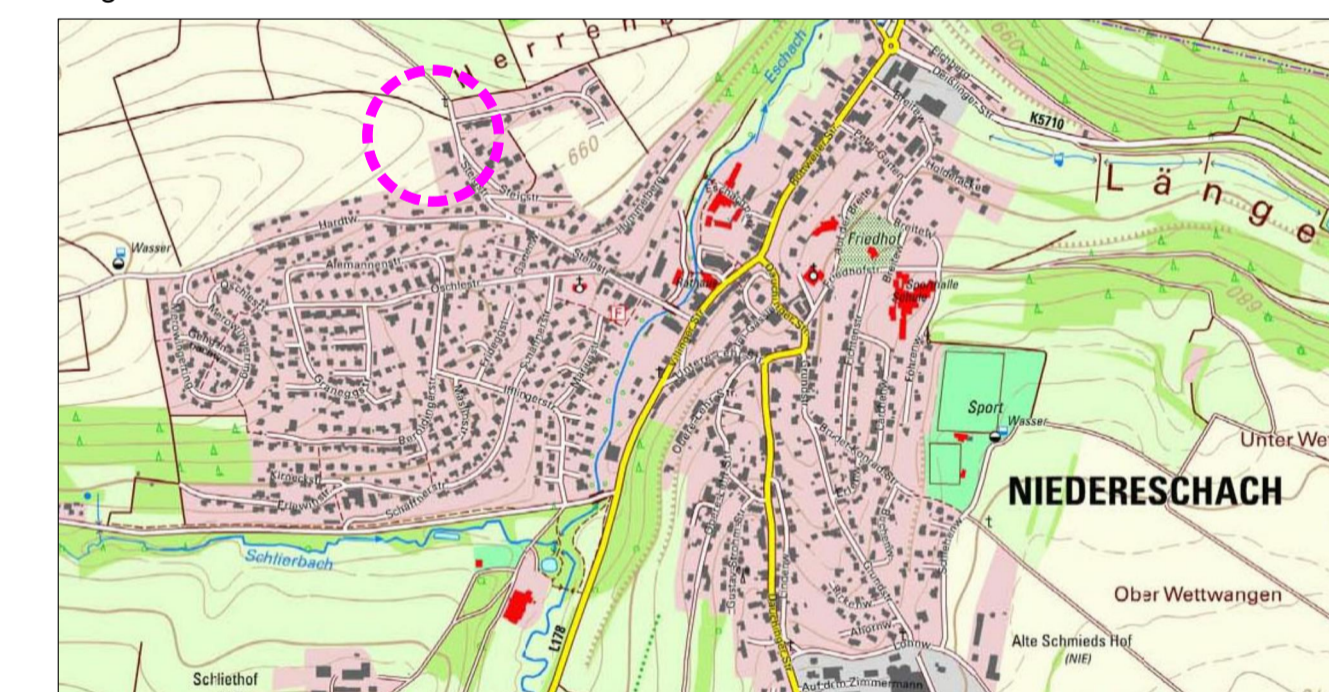
Stempel / Unterschrift

Ausgefertigt:

Niedererschach, den .....

Martin Ragg, Bürgermeister

### Lage im Raum



**Bebauungsplan**  
"Steigstraße"  
in Niedererschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis

### Zeichnerischer Teil

Maßstab: 1 : 500	Projektnummer: 12896 Plannummer: 12896/bbp-1.3		
Gez./Geä. RL	Datum 16.06.2021	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS
SF/Gr	28.10.2021	Entwurf zur Sitzung am 15.11.2021	
SF/Gr	22.03.2022	Pflanzbindung, Sichtdreieck, best. Straßen- u. Wegränder, Fassung zur Sitzung am 04.04.2022	

Gemeinde

Niedererschach



**Gemeinde Niedererschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan  
„Steigstraße“**

**Regelverfahren**

in Niedererschach

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Unterlagen für die Sitzung am 04.04.2022

*Satzungsbeschluss*

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 15.11.2022 sind grau hinterlegt*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

---

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil in m über NHN festgesetzt.

#### **3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die festgesetzte maximale GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

#### **3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

---

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

### **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

### **6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

---

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen (St, Ga, CP) zulässig.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten. Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

### **7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

---

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Fahrradstellplätze und Sammelanlagen für Abfall einschließlich der erforderlichen Einhausung sind außerdem auf den im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen für Stellplätze Garagen und Carports (St, Ga, CP) zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, insbesondere Anlagen die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können auf den hierfür im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen (Ev) sowie ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der für Stellplätze, Garagen und Carports gekennzeichneten Flächen zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mind. 0,50 m und zum öffentlichen Gehweg von mind. 0,30 m einhalten.

## **8. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

### **8.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **8.2. Private Straßenverkehrsflächen**

Private Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **8.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkflächen werden entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

## **9. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

---

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten und gepuffert über bestehende oder neu herzustellende Leitungen an die nächstgelegene Vorflut bzw. an den Mischwasserkanal abzuführen.

Bei Anschluss des Überlaufs an den Mischwasserkanal in der Steigstraße darf die maximale Einleitmenge von unbelastetem Oberflächenwasser 10 l/sec nicht überschreiten.

## **10. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

---

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **11. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Auf den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind Entwässerungsgräben auf den privaten Grundstücken zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Außengebiet herzustellen, so dass eine verzögerte Einleitung in bestehende oder neu herzustellende Entwässerungsleitungen sichergestellt wird.

- Die erstmalige Herstellung erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten.
- Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.
- Die Grundstückseigentümer sind für die Pflege und die dauerhafte Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Grabens verantwortlich.

## **12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Notwendig werdende Gebäudeabbrucharbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen. Falls baubedingt diese Zeiten nicht eingehalten werden können, sind die betreffenden Gebäude vor Beginn der Arbeiten erneut nach Vogelbruten und eventuell anwesenden Vögeln zu untersuchen.
- Für den Feldsperling sind drei für diese Vogelarten geeignete Nistkästen (ovales Doppelflugloch 30 x 50 mm) innerhalb des Plangebiets ~~oder im näheren Umfeld an geeigneter Stelle anzubringen~~ am westlichen Rand des Geltungsbereichs im nördlichen, zentralen oder südlichen Abschnitt anzubringen.
- Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren für Fledermäuse sind vier künstliche Fledermausquartiere (Typ Flachkasten) innerhalb des Plangebietes ~~oder dessen unmittelbarer Umgebung~~ am westlichen Rand des Geltungsbereichs im nördlichen, zentralen oder südlichen Abschnitt zu verhängen.
- Bereits im Gebiet vorhandene Vogelnistkästen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, als nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September, abzuhängen und an einer geeigneten Stelle ~~außerhalb des Eingriffsbereichs~~ am westlichen Rand des Geltungsbereichs im nördlichen, zentralen oder südlichen Abschnitt wieder aufzuhängen.
- ~~Als Ausgleich für einen möglichen Funktionsverlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings ist eine geeignete Heckenpflanzung mit vorgelagerten blütenreichen Saum aus krautigen Pflanzen vorzunehmen. Die Hecke sollte in Teilen auch Nadelgehölze enthalten, da diese von der Art bevorzugt zur Nestanlage genutzt werden. – Alternativ ist die Erhaltung von Abschnitten der bestehenden Thujahecke am westlichen Rand des Plangebietes möglich.~~
- Zur Erhaltung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings ist ein mindestens 15 m langer Abschnitt der bestehenden Thujahecke am nordwestlichen Rand des Plangebietes dauerhaft zu erhalten (Pflanzbindung im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes) und während der Baumaßnahme zu schützen.

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:

- a) Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- b) Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- c) Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- d) Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- e) Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- f) Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- g) Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- h) Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- i) Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- j) Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- k) Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

### **12.1. Zuordnung von Ökokontomaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung)**

Das gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan ermittelte Ausgleichsdefizit in Höhe von 41.866 Ökopunkten wird durch Abbuchung und Zuordnung zu der bereits anerkannten und in Umsetzung befindlichen Ökokontomaßnahme AZ.Nr. 326.02.030 kompensiert.

Dabei handelt es sich um die Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte. Die Maßnahmenflächen befinden sich östlich von Niedereschach an einem leicht nord-exponierten Hang südlich des Längentalbächles im Gewann Beckengrund.

## **13. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **13.1. Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung**

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen 1. Ordnung sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs angepasst werden.

### **13.2. Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung**

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen 2. Ordnung sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann frei gewählt werden.

### 13.3. Pflanzgebot Strauchgruppen

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche (WA) ist eine Gruppe von 3 Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann im Zuge der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke frei gewählt werden.

Empfohlen wird die Anordnung der Strauchgruppen vor allem am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes zur Ortsrandeingrünung und zur Schaffung von Pufferflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine abschnittsweise Erhaltung der Thujahecke ist zulässig (vgl. Ziffer 12).

### 13.4. Pflanzgebot Dachbegrünung

Insgesamt sind mindestens 1.000 m<sup>2</sup> der neu entstehenden Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen.

### 13.5. Pflanzgebot Ortsrandeingrünung

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind je Gebäudegrundstück im nördlichen Teil mindestens 3 Sträucher und im südlichen Teil (Längsgrundstücke) mindestens 5 Sträucher gemäß der Pflanzenliste zum Pflanzgebot Strauchgruppen im unmittelbaren Umfeld des Schutzgrabens unter Einhaltung der gesetzlich geforderten Grenzabstände anzupflanzen. Sofern die bestehende Thujahecke in den betreffenden Abschnitten erhalten bleibt, kann auf diese Pflanzung verzichtet werden.

### 13.6. Pflanzenliste

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

Die festgesetzten Pflanzgebotflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

#### Pflanzgebot hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung

(Qualität: Hochstamm mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus glabra	Bergulme

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten

#### Pflanzgebot hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung

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

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere

sowie insbesondere züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten und hochstämmige Obstbäume.

**Pflanzgebot Strauchgruppen (Empfehlung):**

*Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm*

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	Rosa canina	Echte Hundrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere		

### III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 1. Bestandsschutz

---

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen,
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen,
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

#### 2. Oberboden und Erdarbeiten

---

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden.

Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

### **3. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung**

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **4. Geologie, Geotechnik und Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.



Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **5. Grundwasserschutz**

---

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWs zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ... ) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

## **6. Beseitigung von Niederschlagswasser**

---

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

---

## **7. Dränung**

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

---

## **8. Denkmalschutz**

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 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

---

## **9. Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

---

## **10. Vogelfreundliches Bauen**

An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info) (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

## **11. Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten**

---

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

## **12. Nutzung von Garagen**

---

Garagen dienen ausschließlich dem Abstellen ihres fahrbereiten Fahrzeugs und der Aufbewahrung von Zubehör wie beispielsweise Wagenheber oder Reifen. Eine Nutzung der Garagen als Lagerraum ist nicht zugelassen.

### **Fassungen im Verfahren:**

~~Fassung vom 27.11.2020 für die Sitzung am 15.12.2020~~

~~Geänderte Fassung vom 28.10.2021  
für die Sitzung am 15.11.2021~~

Geänderte Fassung vom 22.03.22 für die Sitzung am 04.04.22

### **Bearbeiter:**

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den .....

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)

 **GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@buero-gfroerer.de

Gemeinde

Nierereschach



**Gemeinde Nierereschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan  
„Steigstraße“**

**Regelverfahren**

in Nierereschach

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Unterlagen für die Sitzung am 04.04.2022

*Satzungsbeschluss*

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 15.11.2021 sind grau hinterlegt*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **I. Rechtsgrundlagen**

### **Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

---

#### 1.1. Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt :

- Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0-5°.

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0-5°.

#### 1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in Kombination mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung sind zulässig, müssen jedoch aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen.

#### 1.3. Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.
- Flachdächer der Hauptgebäude sowie von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen.

## **2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

---

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.
- Werbeanlagen sind nur am Gebäude unterhalb der festsetzten Traufhöhe zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtgröße von einem Quadratmeter zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

## **3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

---

### **3.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen ortstypisch und landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht erwünscht ist die Pflanzung von standort- oder naturraumfremden Nadelgehölzen z.B. Thuja, Fichten.
- Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Lebensraumfunktion und Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen, Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

### **3.2. Gestaltung der Stellplätze**

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- **Dabei dürfen nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von 0,4 verwendet werden. Auch die Unterbauten sind entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.**

### 3.3. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Nicht geschlossene Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m, gemessen von der Oberkante der davor liegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen (Mauern) sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- Von den öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Gehwegen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- **Im Bereich von festgesetzten Sichtfeldern dürfen Einfriedungen aller Art eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.**
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Die Höhe der restlichen Einfriedungen richtet sich nach dem Nachbarschaftsrecht.

### 4. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)

Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z.B. Antennen oder Satellitenanlagen) pro Gebäude ist nicht zulässig.

### 5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- 2 Stellplätze / Wohneinheit.

#### Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 27.11.2020 für die Sitzung am 15.12.2020~~

~~Geänderte Fassung vom 28.10.2021  
für die Sitzung am 15.11.2021~~

**Geänderte Fassung vom 22.03.22 für die Sitzung am 04.04.22**

#### Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den .....

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@buero-gfroerer.de



Gemeinde

Niedereschach



**Gemeinde Niedereschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan  
„Steigstraße“**

**Regelverfahren  
in Niedereschach**

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 04.04.2022

*Satzungsbeschluss*

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 15.11.21 sind grau hinterlegt*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>III.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b> .....	<b>2</b>
<b>IV.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
1.	Übergeordnete Planungen.....	3
<b>V.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	4
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>6</b>
1.	Bauliche Konzeption.....	6
2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	7
4.	Umgang mit Boden.....	8
<b>VII.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....	<b>9</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
<b>VIII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
1.	Art der Nutzung.....	11
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	11
3.	Zulässige Grundflächenzahl.....	11
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	11
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	12
6.	Straßenverkehrsflächen.....	12
7.	Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	12
8.	Versorgungsflächen.....	12
9.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	12
10.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	13
11.	Bindung für Anpflanzungen, Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.....	13
<b>IX.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>14</b>
1.	Dachform und Dachneigung.....	14
2.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	14
3.	Fassaden und Dachgestaltung.....	14
4.	Werbeanlagen.....	14
5.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
6.	Einfriedungen.....	15
7.	Antennen und Anlagen für die Telekommunikation.....	15
8.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	15
<b>X.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>16</b>

## I. Planerfordernis

Durch die Lage im Schwarzwald und die gute Anbindung an das Oberzentrum Villingen – Schwenningen ist die Gemeinde Niedereschach seit jeher ein beliebter Wohnort. Die Nachfrage nach Wohnraum ist stetig wachsend und dieser Nachfrage möchte die Gemeinde nachkommen. Bevorzugt sollen Flächen entwickelt werden, welche bereits bebaut waren, um dadurch den Eingriff in die Außenbereichsflächen zu minimieren. Aufgrund dessen steht die Gemeinde dem Vorhaben einer Wohnanlage auf einem teilweise bereits bebauten Grundstück positiv gegenüber und befürwortet das Vorhaben eines Investors. Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern auf den Flurstücken Nr. 16 und 16/1, dadurch wird eine private Gartenfläche in eine verdichtete Wohnbaufläche umgewandelt. Teile des Flurstücks ragen in den Außenbereich, wodurch ein Verfahren der Innenentwicklung nicht möglich ist, daher wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Durch die bereits bestehende Bebauung östlich des Plangebiets fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein und sorgt durch die hohe Wohnbaudichte für ausreichend Wohnraum bei geringer Flächeninanspruchnahme.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steigstraße“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Niedereschach. Im Osten und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an und im Norden und Westen geht das Gebiet in die freie Landschaft über.

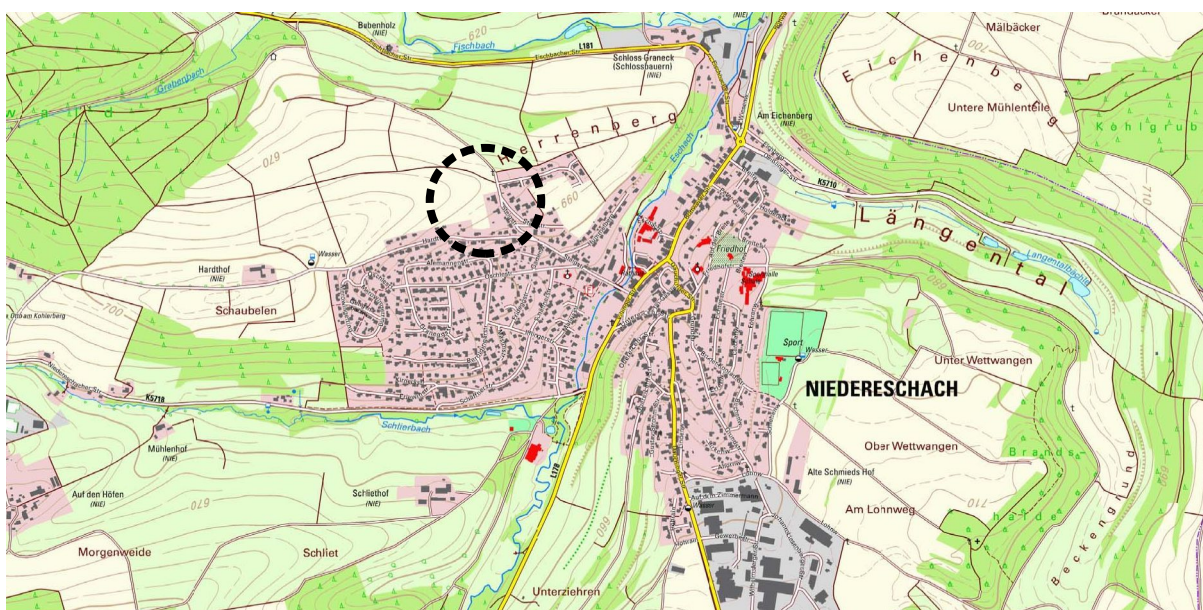
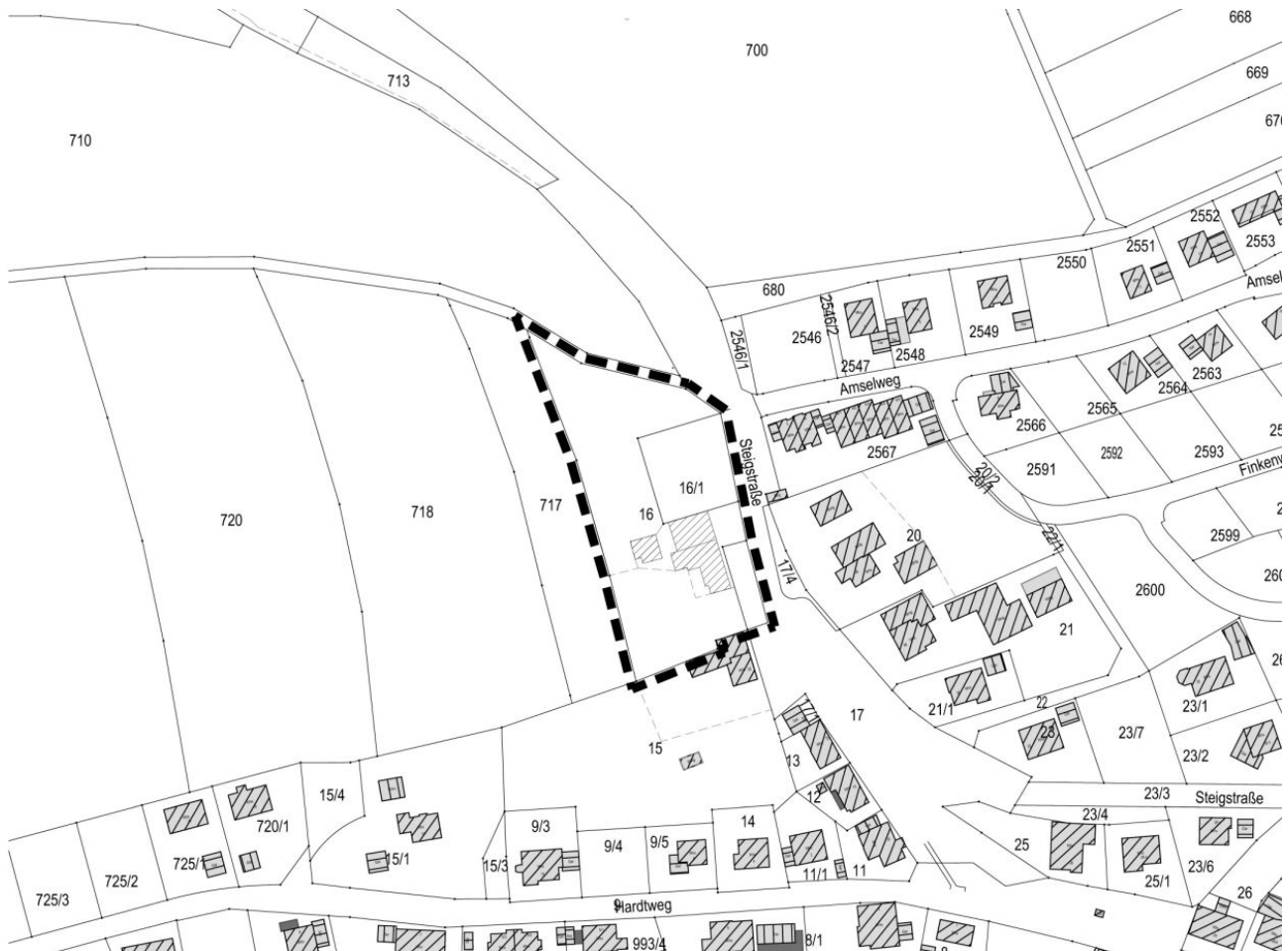


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,501 ha beinhaltet die Flurstücke Nr. 16, 16/1 und 17 i. T..



II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steigstraße“

## III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

#### IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche.
Flächennutzungsplan	Bestehenden Mischbaufläche, landwirtschaftliche Fläche.
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht vorhanden.
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Biotopverbund	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.

##### 1. Übergeordnete Planungen



Abb. IV-1: Ausschnitt Regionalplan

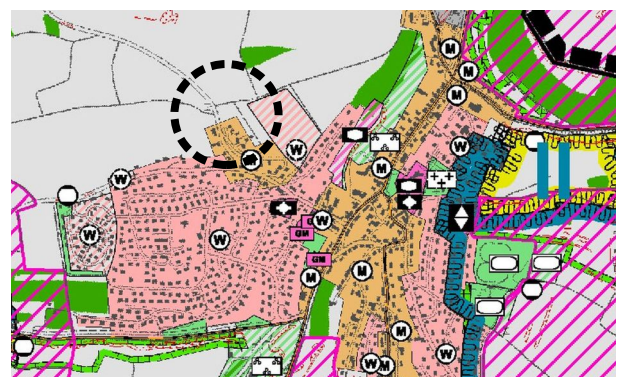


Abb. IV-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald – Baar- Heuberg (s. Abb. IV-1) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. IV-2) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen - Schwenningen wird die Fläche als Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss daher geändert werden.

## V. Ziele und Zwecke der Planung

### 1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen (Wohngebäude, Schuppen, Garagen),
- private Gärten,
- Straßenverkehrsflächen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen,
- Straßenverkehrsflächen,
- private Grünflächen,
- landwirtschaftliche Flächen.

In der weiteren Umgebung befinden sich aktuell noch kleinere landwirtschaftliche Betriebe. Aufgrund der Lage des Baugebietes im ländlichen Raum sowie im Übergang zum Außenbereich sind entsprechende Geruchs- und Geräuschwahrnehmungen hinzunehmen.

### 2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern geschaffen werden. Dadurch soll eine dichtere Bauweise auf dem großzügigen Grundstück erreicht werden.

#### 2.1. Bedarfsbegründung

Der anhaltende Bedarf an neuem Wohnraum in Niedereschach in der Peripherie des Oberzentrums Villingen-Schwenningen spiegelt sich sowohl in der Zunahme der Einwohnerzahlen in den Jahren 2017 bis 2020 wieder als auch an der Übersicht der erteilten Baugenehmigungen im selben Zeitraum wieder.

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021 (2/2021 StaLa)
Einwohner	5.935 EW	5.917 EW	5.912 EW	5.970 EW	5.977

Abb. V-1: Bevölkerungsentwicklung Niedereschach (Gesamtort) 2017 bis 2021

Dabei unterstützt die Gemeinde Niedereschach im Kernort vor allem Vorhaben mit verdichteten Bauweisen in Form von Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung, wobei in den letzten Jahren insbesondere Mehrfamilienhäuser im Innenbereich durch Maßnahmen der Nachverdichtung und Nutzung innerörtlicher Frei- und Brachflächen entstanden sind, teilweise auch auf Grundlage erforderlicher Bebauungsplan-Verfahren. Insgesamt konnten so 76 Wohneinheiten neu geschaffen und vermarktet werden.

Gemeindeeigene Bauplätze stehen im Kernort nicht mehr zur Verfügung, nachdem das Baugebiet „Vorderer Herrenberg II“ nach erfolgter Erschließung innerhalb eines Zeitraums von wenigen Jahren vollständig bebaut war.

Baugenehmigungen	2017		2018		2019		2020		2021
Ein- und Zweifamilienhäuser	8		8		10		22		nn
Mehrfamilienhäuser	---	---	1 *	5 WE	1 *	26 WE	2 *	3 WE	nn
			1 *	10 WE	1 *	6 WE	1 *	23 WE	
							1 *	3 WE	

Abb. V-2: Anzahl erteilter Baugenehmigungen in Niedereschach

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauentwicklungsfläche Vorderer Herrenberg ist nahezu vollständig bebaut, lediglich eine kleine Teilfläche am südöstlichen Rand ist noch nicht erschlossen. Ein Bebauungsplan-Verfahren für diesen Teilbereich ist in Vorbereitung, jedoch ist hier aufgrund der geologischen Verhältnisse eine kurzfristige Erschließung nicht möglich.

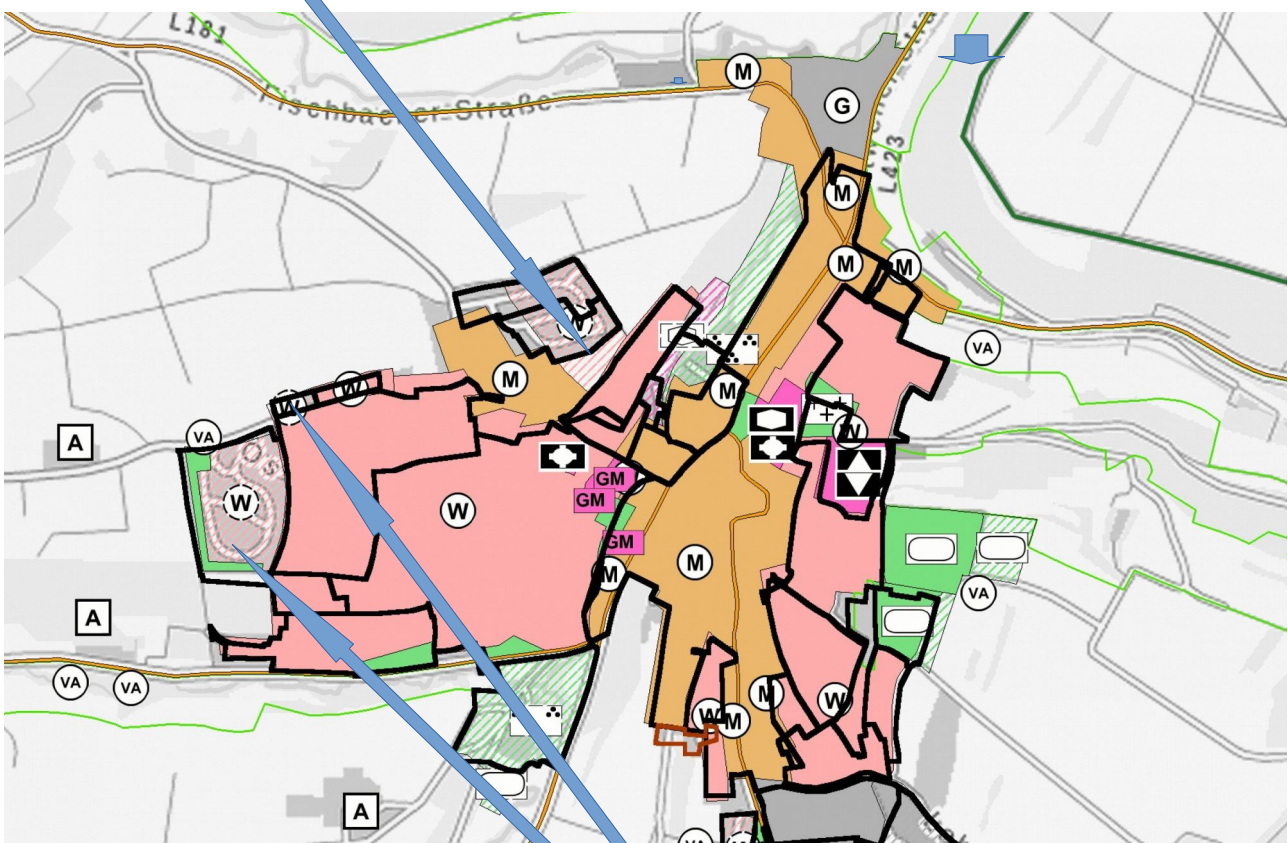


Abb. V-3: Übersicht FNP mit Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne

Eine weitere im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauentwicklungsfläche am nordwestlichen Siedlungsrand am Hardtweg ist ebenfalls bereits bebaut, ebenso wie das große Baugebiet ‚In Gräbern‘ am östlichen Siedlungsrand.

Die nördlich angrenzende noch nicht wirksame Entwicklungsfläche ‚Über dem Berg West‘ aus dem Verfahren der 45. pkt. Änderung soll als Reservefläche erst in Angriff genommen werden, wenn die noch vorhandenen Entwicklungspotenziale im Innenbereich und in der unmittelbaren Ortsrandlage vollständig ausgeschöpft sind.

## VI. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption

Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern, verteilt auf 4 Gebäudeblöcke, die über eine private Erschließungsstraße erschlossen sind. Jedes Reihenhaus verfügt über zwei zugeordnete Stellplätze oder Garagen. Zusätzlich sind noch öffentliche Stellplätze Teil der Planung, um so auch Parkraum für Besucher zu schaffen. Der ruhende Verkehr soll dadurch aus der Steigstraße herausgehalten werden. Gegenüber der Vorentwurfsfassung werden entlang der Steigstraße weitere öffentliche Stellplätze ausgewiesen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend vergrößert.

Vorgesehen sind Gebäude mit Flachdächern, so dass auf den kompletten Dachflächen einschließlich Garagen und Nebenanlagen eine extensive Dachbegrünung entstehen kann.



VI-1: Planung (Konzeption)  
(Werner Wohnbau GmbH & Co. KG vom 09.11.2020)



VI-2: Entwässerungsplanung mit Überlagerung BPlan  
(Werner Wohnbau GmbH & Co. KG vom 30.09.2021)

Zur Eingrünung der Bauflächen wird am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume festgesetzt, zur inneren Durchgrünung ist die Pflanzung von weiteren Einzelbäumen am südlichen Rand sowie die Pflanzung von weiteren Strauchgruppen im Plangebiet selbst vorgesehen.

Die Reihenhäuser sollen auf einem Grundstück (=> Einzelhaus) und in der Rechtsform von Wohnungseigentum errichtet werden.



## **2. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung der Gebäude durch zwei private Stichstraßen.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf dem Baugrundstück nachzuweisen, gefordert wird der Maximalwert von zwei Stellplätzen je Wohneinheit gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW), was einer Verdoppelung der nach § 37 Abs. 1 LBO BW geforderten Stellplatzanzahl entspricht.

## **3. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die bestehenden Leitungen, das Regenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden. Eine detaillierte Entwässerungsplanung ist im Zuge des Baugesuchs nachzuweisen.

Grundsätzlich wird das gesamte Plangebiet im Trennsystem entwässert.

Das zum Bebauungsplan-Entwurf erarbeitete Entwässerungskonzept sieht folgendes vor:

### **Schmutzwasser:**

Das anfallende Schmutzwasser aus dem nördlichen Baufenster wird komplett im Freispiegel entwässert. Der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal, erfolgt an dem Bestandsschacht im "Amselweg" (Trennsystem).

Das anfallende Schmutzwasser des südlichen Baufensters wird ebenfalls im Freispiegel entwässert. Der Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt an die Bestandsleitung in der "Steigstrasse" (Mischsystem).

### **Niederschlagswasser:**

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem nördlichen Baufenster, von den zugehörigen Garagen und der Technikzentrale wird ungedrosselt und ohne Rückhaltung über einen Übergabeschacht (innerhalb des Baugrundstückes) in einen öffentlichen Graben (Richtung Norden) eingeleitet, der weiter in Richtung Norden zum Fischbach entwässert..

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem südlichen Baufenster, den dortigen Garagen, der Stellplätze und der Zufahrten wird über ein Rückhaltebecken auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal (Steigstrasse) eingeleitet. Die maximale Einleitmenge, für diesen Anschluss an den öffentlichen Kanal, wird auf maximal 10l/s eingestellt. Somit ergibt sich ein benötigtes Rückhaltevolumen von 11m<sup>3</sup>. Die Summe aus Schmutz- und Oberflächenwasser, das in den Mischwasserkanal eingeleitet wird, bleibt damit unter der bisher eingeleitete Wassermenge von ca. 20l/s aus dem Plangebiet.

Gemäss dem aktuellen Bodengutachten, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, nicht möglich. Zum einen sind die angetroffenen Bodenschichten nicht für eine Versickerung geeignet, zum anderen muss eine Beeinträchtigung der unterliegenden Flurstücke ausgeschlossen sein. .

#### Ableitung von Außenbereichswasser

Die Ableitung von Außenbereichswasser, welches von Flurstück 717 zu erwarten ist, wird über eine offene-Mulde (Breite ca. 0,60m / Tiefe: ca. 0,50m) entlang der westlichen Grundstücksgrenze, gewährleistet.

Am topographischen Tiefpunkt des Grundstückes (Südseite), wird das Oberflächenwasser über Einlaufbauwerke gesammelt abgeleitet und über den auf dem Grundstück geplanten Übergabeschacht, ungedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Steigstrasse eingeleitet.

Der nördlichste Teil wird über einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Graben abgefangen und über einen Einlaufschacht mit angeschlossener Regenwasserleitung in Richtung Norden parallel zum neu ausgebauten Gemeindeverbindungsweg der Vorflut (Fischbach) zugeführt.

#### **4. Umgang mit Boden**

Es wird angestrebt, die Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich durchzuführen, so dass das Verbringen von Aushubmaterial auf Deponiestandorte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wird. Aus diesem Grund wird auf eine Unterkellerung der Gebäude verzichtet.

Anfallender Oberboden wird gesondert gelagert und möglichst vollständig innerhalb des Plangebietes zur Bodenverbesserung im Bereich der Freiflächen wieder aufgebracht.

Die gängigen Normen bei der Bauausführung zum Schutz des Bodens sind zu beachten, entsprechende Hinweise werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ein Boden- bzw. Baugrundgutachten liegt vor. Im Gutachten enthaltene Vorgaben zum Umgang mit Oberboden und Aushubmaterial sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.

## VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Die Erkenntnisse aus der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und der hieraus abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind, soweit möglich, in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. U.a. werden Pflanzgebote zur inneren und äußeren Durchgrünung (Pflanzung hochstämmiger Laubbäume, Pflanzung von Strauchgruppen) festgesetzt und die verbindliche Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung.

Gemäß der vorliegenden rechnerischen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verbleibt unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen und Pflanzgebote insgesamt ein Defizit in Höhe von 41.866 Ökopunkten. Dieses soll durch Ökokontomaßnahmen, die in der Region durchgeführt wurden, ausgeglichen werden. ~~Vorgespräche mit potenziellen diesbezüglich wurden bereits geführt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, bevor die Ökokontomaßnahme abschließend benannt und deren Abbuchung vertraglich geregelt wird.~~

#### 1.1. Zuordnungsfestsetzung

Die Abbuchung für das ermittelte Ausgleichsdefizit erfolgt von der bereits anerkannten und in Umsetzung befindlichen Ökokonto-Maßnahme AZ.Nr. 326.02.030.

Dabei handelt es sich um die Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte. Die Maßnahmenflächen befinden sich östlich von Niedereschach an einem leicht nord-exponierten Hang südlich des Längentalbächles im Gewinn Beckengrund.

Die Abstimmung mit der Fachbehörde ist erfolgt, die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind zwischenzeitlich getroffen, die rechtliche Sicherung (Grundbucheintrag) ist veranlasst.

### 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt vor. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Notwendig werdende Gebäudeabbrucharbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen. Falls baubedingt diese Zeiten nicht eingehalten werden können, sind die betreffenden Gebäude vor Beginn der Arbeiten erneut nach Vogelbruten und eventuell anwesenden Vögeln zu untersuchen.
- Für den Feldsperling sind drei für diese Vogelarten geeignete Nistkästen (ovales Doppelflugloch 30 x 50 mm) innerhalb des Plangebiets ~~oder im näheren Umfeld an geeigneter Stelle anzubringen~~ am westlichen Rand des Geltungsbereichs im nördlichen, zentralen oder südlichen Abschnitt anzubringen.

- Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren für Fledermäuse sind vier künstliche Fledermausquartiere (Typ Flachkasten) innerhalb des Plangebietes ~~oder dessen unmittelbarer Umgebung~~ am westlichen Rand des Geltungsbereichs im nördlichen, zentralen oder südlichen Abschnitt zu verhängen.
- Bereits im Gebiet vorhandene Vogelnistkästen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, als nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September, abzuhängen und an einer geeigneten Stelle ~~außerhalb des Eingriffsbereichs~~ am westlichen Rand des Geltungsbereichs im nördlichen, zentralen oder südlichen Abschnitt wieder aufzuhängen.
- ~~Als Ausgleich für einen möglichen Funktionsverlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings ist eine geeignete Heckenpflanzung mit vorgelagerten blütenreichen Saum aus krautigen Pflanzen vorzunehmen. Die Hecke sollte in Teilen auch Nadelgehölze enthalten, da diese von der Art bevorzugt zur Nestanlage genutzt werden. – Alternativ ist die Erhaltung von Abschnitten der bestehenden Thujahecke am westlichen Rand des Plangebietes möglich.~~
- Zur Erhaltung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings ist ein mindestens 15 m langer Abschnitt der bestehenden Thujahecke am nordwestlichen Rand des Plangebietes dauerhaft zu erhalten (Pflanzbindung im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes) und während der Baumaßnahme zu schützen.

Außerdem werden Regelungen zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen getroffen.

## **VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der angrenzenden und bestehenden Bebauung. Aufgrund der Lage und der verkehrlichen Erschließung werden lediglich Wohngebäude allgemein zugelassen.

### **2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so gewählt, dass ein ausreichender Abstand zur Umgebungsbebauung und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen im Westen und Norden eingehalten wird.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung. Sie wird gewählt, da die Reihenhäuser auf einem Grundstück (=> Einzelhaus) und in der Rechtsform von Wohnungseigentum errichtet werden sollen.

### **3. Zulässige Grundflächenzahl**

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

### **4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

#### **4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte**

Die Festsetzungen sind an das Vorhaben angepasst. Aufgrund der topographischen Situation und der damit verbundenen Anpassung der Gebäude an den Geländeverlauf werden für die unterschiedlichen Teilbereiche gesonderte Festsetzungen für die EFH in m ü.NHN getroffen und in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Diese Höhenfestsetzungen berücksichtigen auch die durch das Entwässerungskonzept vorgegebenen Rahmenbedingungen und dienen als Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe (Gh<sub>max</sub>).

Da nur noch Flachdächer mit Dachbegrünung vorgesehen sind, wird auf die gesonderte Festsetzung einer maximalen Traufhöhe verzichtet.

Außerdem ist durch die geländebezogene Höhenfestsetzung und die Reduzierung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe gegenüber dem Vorentwurf in Verbindung mit der Festsetzung von Flachdächern mit Dachbegrünung eine landschaftliche Einbindung des Baugebietes gewährleistet.

#### **4.2. Zahl der Vollgeschosse**

Um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

## **5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

---

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche uneingeschränkt zulässig.

Zusätzlich werden im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichnete Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (St, Ga, CP) dargestellt, so dass ausreichend Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen, auf denen die geforderte erhöhte Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit (vgl. Ziffer 8) nachgewiesen werden kann sowie sogar darüber hinaus gehend weitere Stellplätze möglich wären.

Auf den gesondert gekennzeichneten Flächen sind auch weitere Nebenanlagen zulässig, insbesondere auch solche, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen oder die für nachzuweisende Fahrradstellplätze benötigt werden.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports müssen zu den bestehenden Verkehrsflächen Abstände einhalten, um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

## **6. Straßenverkehrsflächen**

---

Um die verkehrliche Erschließung des Baugebietes zu dokumentieren, werden sowohl öffentliche als auch private Straßenverkehrsflächen in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen, wobei die Gestaltung und Aufteilung der Flächen nicht Sache des Bebauungsplanes ist.

Um den ruhenden Verkehr aus der „Steigstraße“ zu halten, werden öffentliche Stellplätze festgesetzt. Diese Flächen werden gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes entlang der Steigstraße in Richtung Süden erweitert. Auch hier ist die Gestaltung und Aufteilung der Flächen nicht Sache des Bebauungsplanes.

## **7. Flächen für die Abwasserbeseitigung**

---

Es wird festgesetzt, dass das unbelastete Oberflächenwasser gesondert abgeleitet werden muss. Außerdem sind Drossel- und Puffereinrichtungen vorzusehen, wenn ein Anschluss des Überlaufs an bestehende Mischwasserkanäle erfolgt. Dadurch soll eine Überlastung der bestehenden Kanäle vorgebeugt werden.

## **8. Versorgungsflächen**

---

Aufgrund der optischen Wirkung sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

## **9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

---

Zum Schutz der Neubebauung sowie zum Schutz der Unterlieger und der Umgebungsbebauung vor wild abfließendem Wasser sind auf den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen Entwässerungsgräben auf den privaten Grundstücken zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Außengebiet herzustellen, so dass eine verzögerte Einleitung in bestehende oder neu herzustellende Entwässerungsleitungen sichergestellt wird. Zum dauerhaften Erhalt der Anlage werden ergänzende Festsetzungen getroffen:

- Die erstmalige Herstellung erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten.
- Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.
- Die Grundstückseigentümer sind für die Pflege und die dauerhafte Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Grabens verantwortlich.

## **10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

## **11. Bindung für Anpflanzungen, Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung werden folgende Regelungen getroffen:

### **11.1. Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung und 2. Ordnung**

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes sowie als Ausgleich für den Verlust der Thuja-Hecke am westlichen Rand des Plangebietes.

### **11.2. Pflanzgebot Strauchgruppen**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche (WA) ist eine Gruppe von 3 Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann im Zuge der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke frei gewählt werden.

Empfohlen wird die Anordnung der Strauchgruppen vor allem am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes. Damit soll eine Ortsrandeingrünung mit Pufferflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und eine innere Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Geprüft werden sollte im Zuge der Erschließung und Bebauung, ob Teile der vorhandenen Thuja-Hecke im Gebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings erhalten und in das Begrünungskonzept integriert werden können.

### **11.3. Pflanzgebot Dachbegrünung**

Insgesamt sind mindestens 1.000 m<sup>2</sup> der neu entstehenden Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen.

Neben der Schaffung zusätzlicher Nahrungs- und Lebensräume für Insekten und Vögel wird hierdurch auch eine Pufferung und verzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und eine zusätzliche Verdunstung und damit eine Verbesserung der lokalklimatischen Situation erreicht. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung damit zur Entlastung der Kanalisation bei.

### **11.4. Pflanzgebot Ortsrandeingrünung**

Zum Schutz der im Westen angrenzenden FFH-Mähwiese werden zusätzliche Pflanzfestsetzungen am westlichen Rand des Plangebiets getroffen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind deshalb je Gebäudegrundstück im nördlichen Teil mindestens 3 Sträucher und im südlichen Teil (Längsgrundstücke) mindestens 5 Sträucher gemäß der Pflanzenliste zum Pflanzgebot Strauchgruppen im unmittelbaren Umfeld des Schutzgrabens unter Einhaltung der gesetzlich geforderten Grenzabstände anzupflanzen. Sofern die bestehende Thujahecke in den betreffenden Abschnitten erhalten bleibt, kann auf diese Pflanzung verzichtet werden.

## **IX. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachform und Dachneigung**

---

Zugelassen werden Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0-5°. Damit wird eine Dachbegrünung ermöglicht mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Biotope, Grund- und Oberflächenwasser sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse.

Gleichzeitig kann die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert werden.

### **2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

---

Weitergehende Regelungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei der Festsetzung von Flachdächern nicht erforderlich. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, muss aber mit der festgesetzten Dachbegrünung kombiniert werden und darf nur aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des Klimaschutzgesetz BW (KSG BW) in der jeweils aktuellsten Fassung und die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 oder aktueller verwiesen.

### **3. Fassaden und Dachgestaltung**

---

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Zum Schutz das Niederschlagswassers werden bestimmte Materialien ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### **4. Werbeanlagen**

---

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

### **5. Gestaltung unbebauter Flächen**

---

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen. Aufgrund der Lage im Wohngebiet werden freistehende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Windkraftanlagen nicht zugelassen.

Zudem werden Schottergärten aus Gründen des Naturschutzes nicht zugelassen.



## **6. Einfriedungen**

---

Um eine abriegelnde Wirkung zu vermeiden sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei der Einfahrt in angrenzende öffentliche Straßen wird die Höhe der Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt. Es muss die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet sein, weitere Regelungen werden nicht getroffen. Es gilt daher das Nachbarschaftsrecht.

## **7. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation**

---

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

## **8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen**

---

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann.

Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den Maximalwert von zwei Stellplätzen je Wohneinheit gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW auf den privaten Grundstücken geführt werden. Der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes weist die hierfür erforderlichen Flächenabgrenzungen nach.

## **X. Anlagen**

1. Umweltbericht mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### **Fassungen im Verfahren:**

~~Fassung vom 27.11.2020 für die Sitzung am 15.12.2020~~

~~Geänderte Fassung vom 28.10.2021  
für die Sitzung am 15.11.2021~~

Geänderte Fassung vom 22.03.22 für die Sitzung am 04.04.22

### **Bearbeiter:**

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen  
Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den .....

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@buero-gfroerer.de

Gemeinde Nierereschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan  
„Steigstraße“**

in Nierereschach

**ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

Fassung für die Sitzung am 15.11.2021



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **I Impressum**

### **Auftraggeber**

Gemeinde Niedereschach  
i.V. Martin Ragg (Bürgermeister)

### **Auftragnehmer**

Gfrörer Ingenieure  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

### **Verfasser**

Dr. Dirk Mezger, Dipl. Biol.

Empfingen, den 28.10.2021

Fassung zur Sitzung am 15.11.2021

## Inhaltsübersicht

### I Impressum

<b>1. Einleitung und Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Untersuchungszeitraum und Methode.....	2
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
<b>2. Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen.....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage des Untersuchungsgebietes.....	6
2.2 Nutzung des Untersuchungsgebietes.....	6
<b>3. Schutzgebiete im Bereich des Untersuchungsgebietes.....</b>	<b>9</b>
3.1 Ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	9
3.2 Ausgewiesene FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten.....	10
3.3 Biotopverbund.....	11
<b>4. Vorhabensbedingte Betroffenheit von planungsrelevanten Arten.....</b>	<b>13</b>
4.1 Fledermäuse ( <i>Microchiroptera</i> ).....	15
4.1.1 Ökologie der Fledermäuse.....	16
4.1.2 Diagnose des Status im Gebiet.....	17
4.2 Vögel ( <i>Aves</i> ).....	23
4.2.1 Diagnose des Status im Gebiet.....	26
4.3 Reptilien ( <i>Reptilia</i> ).....	29
4.3.1 Ökologie von Schlingnatter und Zauneidechse.....	30
4.3.2 Diagnose zum Status im Gebiet.....	31
4.4 Wirbellose ( <i>Evertebrata</i> ).....	33
4.4.1 Käfer ( <i>Coleoptera</i> ).....	33
<b>5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....</b>	<b>35</b>
5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:.....	36
<b>II Anhang.....</b>	<b>37</b>
<b>III Literaturverzeichnis.....</b>	<b>40</b>

## 1. Einleitung und Rechtsgrundlagen

Anlass für den vorliegenden Artenschutzbeitrag ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steigstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aus dem Abgrenzungsplan und dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ersichtlich.

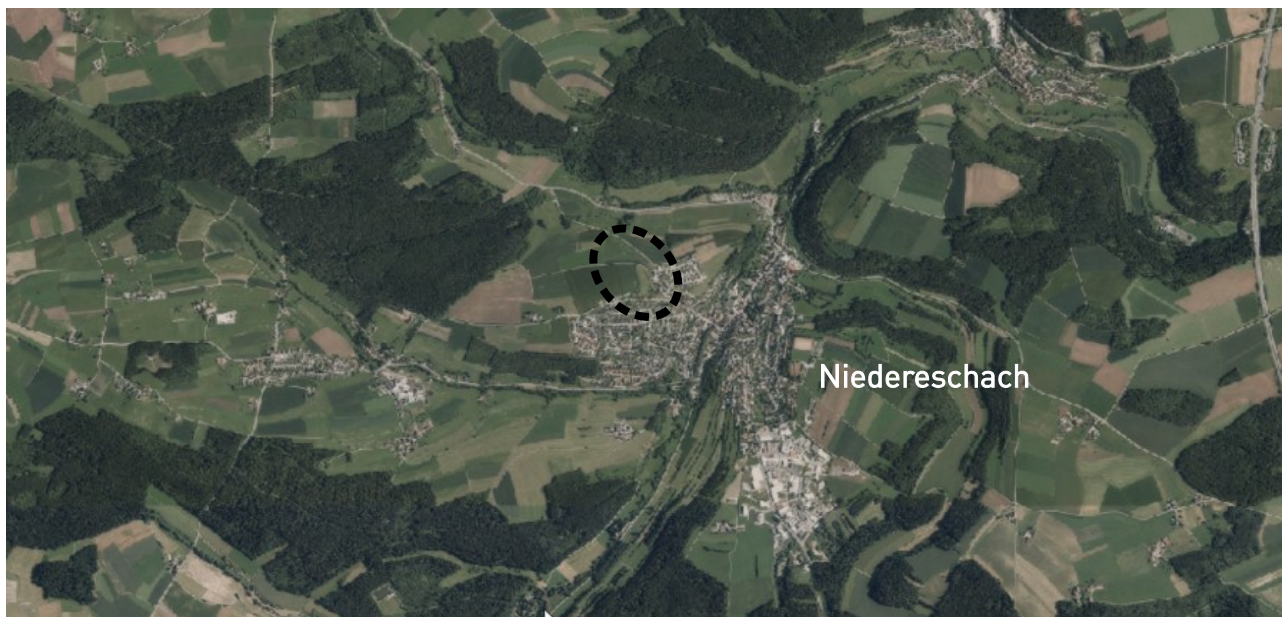


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt).

Durch die Planaufstellung könnten Eingriffe vorbereitet werden, die auch zu Störungen oder Verlusten von geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 BNatSchG oder deren Lebensstätten führen können. Die Überprüfung erfolgt anhand des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Nachdem mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst wurde, müssen bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren und bei Zulassungsverfahren nunmehr die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen durch eine artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt werden.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit der Lage des räumlichen Geltungsbereich.

## 1.1 Untersuchungszeitraum und Methode

Die artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen erfolgten von 24.09.2020 bis 22.07.2021.

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Begehungstermine innerhalb des Untersuchungsraumes aufgeführt, in denen das angetroffene Inventar an biotischen und abiotischen Strukturen auf eine mögliche Nutzung durch artenschutzrechtlich indizierte Spezien untersucht und die angetroffenen relevanten Arten dokumentiert wurden. Neben der fortlaufenden **Nummer** sind die Erfassungszeiträume (**Datum** und **Uhrzeit**), der **Bearbeiter** und die **Witterungsverhältnisse** angegeben. Den Erfassungsterminen sind jeweils die abgehandelten **Themen** in Anlehnung an die arten- und naturschutzrechtlich relevanten Artengruppen und Schutzgüter zugeordnet. Die Angabe „**Habitat-Potenzial-Ermittlung**“ wird für eingehende Kartierungen gewählt, bei welchen eine Einschätzung des Gebietes anhand der vorhandenen Habitatstrukturen hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, für europäische Vogel- und Fledermausarten sowie für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützten Arten erfolgt. Während der Begehungen im Untersuchungsraum wird zudem grundsätzlich immer auf Beibeobachtungen aller planungsrelevanter Arten geachtet, wenngleich die Artengruppe in der Themenspalte nicht aufgelistet wird.

So wurden auch sämtliche Strukturen nach vorjährigen Neststandorten, nach Bruthöhlen, nach Rupfplätzen etc. abgesucht. Die Einstufung von Bäumen als Habitatbaum erfolgt in Anlehnung an die Definition des Alt- und Totholzkonzeptes Baden-Württemberg (z. B. Bäume mit Stammhöhlen, Stammverletzungen, mit hohem Alter oder starker Dimensionierung, stehendes Totholz mit BHD (**B**rust**h**öh**e**nd**u**rch**m**ess**e**r) > 40 cm, Horstbäume).

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)	24.09.2021	Pfeifle	12:45 – 13:30 Uhr	19° C, 70 % bewölkt, schwach windig	H, N, R
(2)	26.11.2020	Mezger	10:00 – 10:35 Uhr	9° C, sonnig, windstill	H, V
(3)	23.03.2021	Mezger	10:50 – 11:25 Uhr	6 °C, 85 % bewölkt, schwach windig	V
(4)	22.04.2021	Reinhardt	10:30 – 11:15 Uhr	8 °C, 80 % bewölkt, schwach windig	V
(5)	03.05.2021	Reinhardt	09:20 – 10:00 Uhr	6,5 °C, sonnig, windstill	V
(6)	19.05.2021	Mezger	09:50 – 10:35 Uhr	11 °C, 60 % bewölkt, schwach windig	V
(7)	02.06.2021	Reinhardt	09:35 – 10:20 Uhr	19 °C, sonnig, schwach windig	P, R, V
(8)	04.07. - 06.07.2021	-	21:15 – 05:30 Uhr	10 °C – 18,5 °C, bewölkt, schwach windig	F
(9)	04.07.2021	Mezger, Reinhardt	06:55 – 07:20 Uhr	13,5 °C, 50 % bewölkt, windstill	P, V
(10)	22.07.2021	Grittner, Mezger	20:15 – 22:20 Uhr	19 °C, 60 % bewölkt, schwach böig	F, V
(11)	28.10.2021	Mezger	16:00 – 17:00 Uhr	15 °C, sonnig, schwach windig	F

## Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

<b>F:</b> Fledermäuse	<b>H:</b> Habitat-Potenzial-Ermittlung	<b>N:</b> Nutzung	<b>P:</b> Farn- und Blütenpflanzen
<b>R:</b> Reptilien	<b>V:</b> Vögel		

Ergänzend zu den eigenen Erhebungen wird das Zielartenkonzept des Landes Baden-Württemberg (ZAK) für die Gemeinde Niedereschach (kleinste im Portal des ZAK vorgegebene Raumschaft) im Naturraum Baar dargestellt und bei der Ergebnisfindung mit diskutiert. Als im Gebiet vorkommende Habitatstrukturen wurden ausgewählt:

- B1.8 Trockenmauer (inkl. Gabionen = Draht-Schotter-Geflechte, z.B. an Straßenrändern)
- D2.1 Grünland mäßig trocken und mager (Salbei-Glatthaferwiesen und verwandte Typen)
- D2.2.1 Grünland frisch und (mäßig) nährstoffreich (typische Glatthaferwiesen und verwandte Typen)
- D6.1.2 Gebüsche und Hecken mittlerer Standorte
- D6.2 Baumbestände (Feldgehölze, Alleen, Baumgruppen, inkl. baumdominierter Sukzessionsgehölze, Fließgewässer begleitender baumdominierter Gehölze im Offenland (im Wald s. E1.7), Baumschulen und Weihnachtsbaumkulturen)
- 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)
- F1 Außenfassaden, Keller, Dächer, Schornsteine, Dachböden, Ställe, Hohlräume, Fensterläden oder Spalten im Bauwerk mit Zugänglichkeit für Tierarten von außen; ohne dauerhaft vom Menschen bewohnte Räume

Im Ergebnis lieferte das Zielartenkonzept 37 (38) Zielarten aus 3 (4) Artengruppen. Die Zahlangaben in Klammern beinhalten neben den Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie auch Arten des Anhanges II. Die zu berücksichtigenden Arten nach dem Zielartenkonzept des Landes Baden-Württemberg (ZAK) sind in Tabelle 9 im Anhang dieses Gutachtens dargestellt.

Neben 17 europäischen Vogel- und 16 Fledermausarten standen nach der Auswertung zunächst bei den Säugetieren die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und der Biber (*Castor fiber*), bei den Reptilien die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) im Vordergrund der Untersuchungen. Von den Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie sollte nach dem ZAK der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) berücksichtigt werden.



## 1.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtliche Grundlage für den vorliegenden Artenschutzbeitrag bildet der artenschutzrechtliche Verbots-tatbestand 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 Fortpflan-zungs-, 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 Vorschrif-ten der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug prak-tikable 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 betrof-fen, 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 Pflan-zen 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 Ausnahmevorsatzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

## 2. Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen

### 2.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Das etwa 0,5 ha große Untersuchungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Niedereschach auf einer nach Südosten in das Tal der Eschach abfallenden Flanke des Höhenrückens „Überm Berg“ (Nordwesten ca. 680 m ü.NN. Südosten ca. 670 m ü.NN). Im Norden und Osten durch den Verlauf der Steigstraße und einen davon abzweigenden befestigten Feldweg begrenzt. Nördlich schließen sich großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen an, östlich ein Wohngebiet. Im Süden begrenzt die bereits bestehende Siedlungsfläche von Niedereschach mit einem Gehöft und dazugehörigen Grün- und Streuobstflächen das Gebiet. Nach Westen hin wird das Gelände derzeit durch eine einreihige Thujapflanzung entlang der Flurstücksgrenze eingefasst. Direkt im Anschluss befindet sich eine als FFH-Mähwiese kartierte Fläche, hinter welcher sich in westlicher Richtung erneut ausgedehnte und recht strukturarme Agrarflächen anschließen.

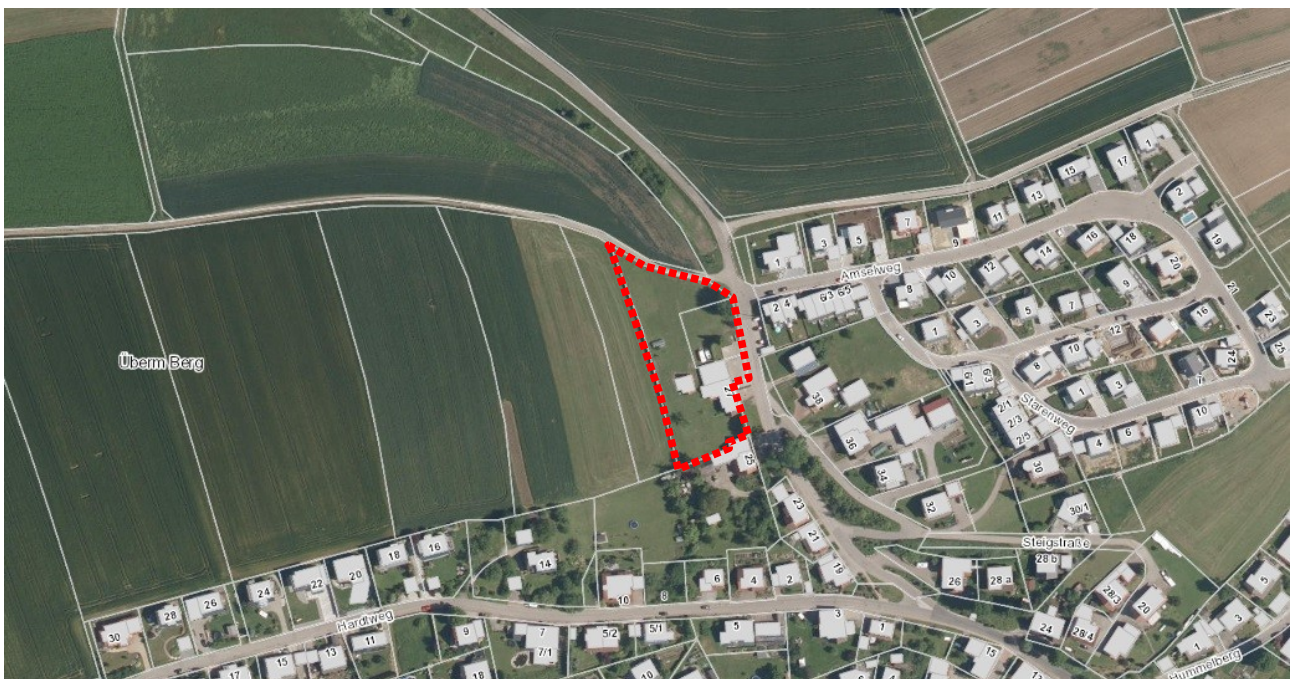


Abb. 3: Ausschnitt aus der topografischen Karte. Der Geltungsbereich ist rot eingezeichnet.  
(Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19).

### 2.2 Nutzung des Untersuchungsgebietes

Derzeit umfasst das betroffene Gebiet ein mit einem Wohnhaus und angegliedertem Werkstattgebäude, einem großräumigen Gartenschuppen, sowie mit einem Gewächshaus teilweise bereits bebautes Grundstück (Abb. 4). Auch großflächige private Grünflächen und Gartenanlagen, sowie Wohnwagenstellplätze gehören dazu. Aufgang und Zufahrtsflächen vor dem Wohnhaus und dem Werkstattgebäude sind gepflastert und geschottert. Die straßenseitige Vorgartenanlage ist mit standortfremde Zierpflanzen und Schotterflächen gestaltet. Die vorhandene Altbebauung soll vollständig abgerissen und durch eine durchgrünte Wohnanlage ersetzt werden.



Abb. 4: Übersicht über das Grundstück mit Gartenflächen, Gebäuden und Stellplätzen

Da es sich bei den vorhandenen Grünflächen um einen durch regelmäßigen und häufigen Rückschnitt (mit Abtransport des Schnittguts) gepflegten Gartenrasen (Abb. 5) handelt und nicht um eine standort-typische Wiesenpflanzen-Gemeinschaft, wurde vor Ort keine Schnellaufnahme der Vegetation durchgeführt. Bei einer Begehung am 02.06.2021 wurden die Gartenflächen begutachtet. Auf den kurzgehaltenen Wiesenbereichen hat sich eine Gemeinschaft aus Thymian-Teppichen (*Thymus pulegioides*), Mittlerem Wegerich (*Plantago media*), Witwenblume (*Knautia arvensis*), Habichtskräutern (*Hieracium* sp.), Rauem Löwenzahn (*Leontodon hispidus*), Hauhechel (*Ononis spinosa*), Salbei (*Salvia pratensis*), Margerite (*Leucanthemum*) und kleinem Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), neben anderen wiesentypischen krautigen Pflanzen wie Löwenzahn (*Taraxacum sect. Rud.*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Kriechendem Günsel (*Ajuga reptans*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) angesiedelt. Aufgrund des regelmäßigen Rückschnitts und den durch Abtransport des Schnittguts geförderten Nährstoffentzug ist die Fläche im Laufe der Jahre zunehmend ausgehagert, so dass sich ein artenreicher magerer Gartenrasen entwickelt hat.



Abb. 5: Artenreicher Gartenrasen mit Gemeinschaft krautiger Pflanzen (Aufnahmen vom 02.06.2021)

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine etwa 3,5 m hohe Thuja-Hecke, welche die zum Plangebiet gehörende Rasenfläche von der außerhalb gelegenen Wiesenfläche trennt. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets wachsen in Straßennähe zwei Zitterpappeln mit einem BHD von 40 bis 50 cm. Neben diesen Bäume steht eine junge Buche (BHD 20 bis 25 cm). In diesem Bereich sind zudem mehrere Koniferen gepflanzt (u. a. eine Blaufichte), welche eine Rahmung der Rasenfläche bilden. In der Umgebung dieser Koniferen wurden bodendeckende Zwergmispeln gepflanzt. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wächst eine Reihe von Koniferen zur Abgrenzung der Rasenfläche. Innerhalb dieser Rasenfläche befindet sich eine dünnstämmige Eberesche (BHD 15 cm) Im südlichen Bereich der Rasenfläche steht ein Kirschbaum (BHD 35 bis 40 cm), sowie ein kleiner Ahornbaum (BHD 10 bis 15 cm)



Abb. 6: Zitterpappeln und eine Buche am nördlichen Rand des Plangebietes.



Abb. 7: Kirschbaum auf der Rasenfläche mit Thuja-Hecke im Hintergrund.

### 3. Schutzgebiete im Bereich des Untersuchungsgebietes

#### 3.1 Ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

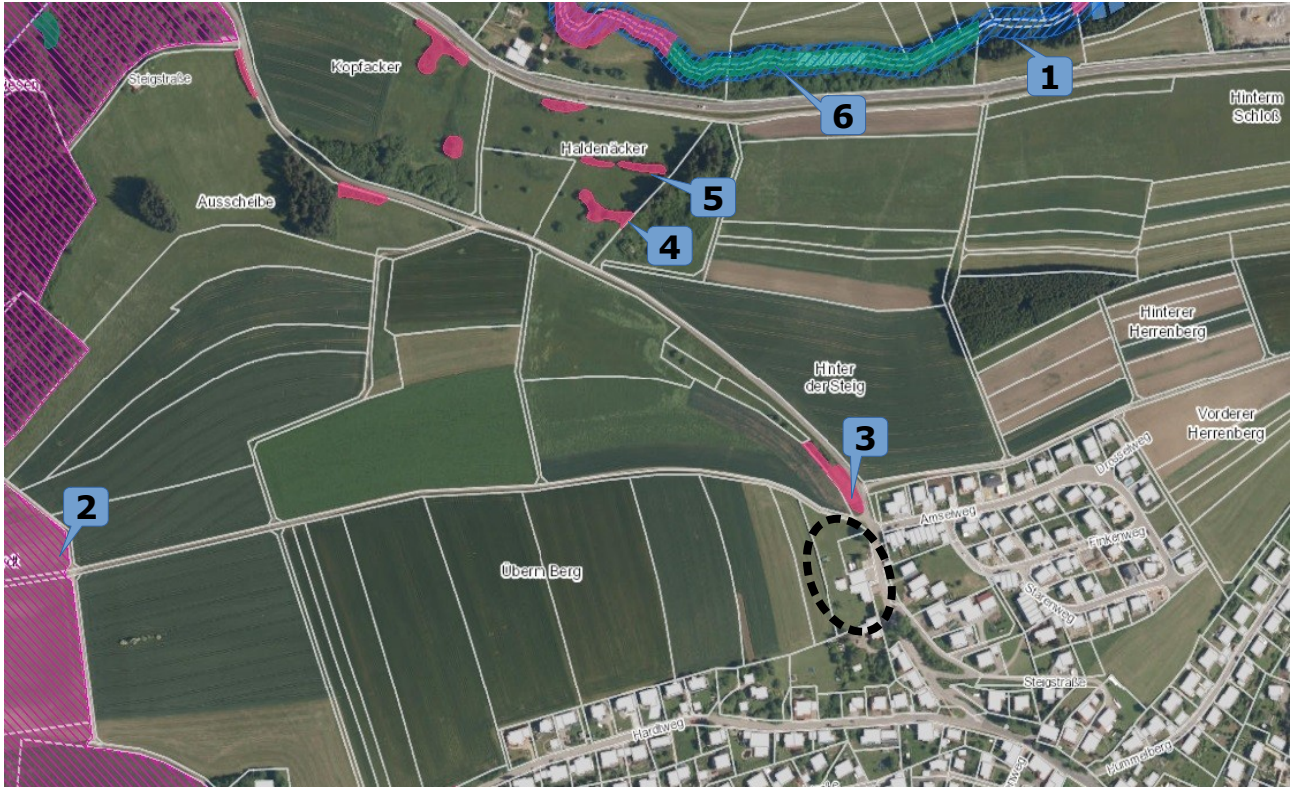


Abb. 8: Orthofoto des Planungsraumes mit Eintragung der Schutzgebiete in der Umgebung (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19).

Tab. 2: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Biot.-Nr.	Bezeichnung	Lage
(1)	7916-311	FFH-Gebiet: Baar, Eschach und Südschwarzwald	400 m N
(2)	8017441	SPA-Gebiet: Baar	730 m W
(3)	1-7817-326-0946	Offenlandbiotop: Feldgehölz mit Hecke am Wegkreuz N Niedereschach	25 m N
(4)	1-7817-326-0961	Offenlandbiotop: Feldgehölz S Bubenholz	360 m N
(5)	1-7817-326-0033	Offenlandbiotop: Hecken S Bubenholz	385 m N
(6)	2-7817-326-1147	Waldbiotop: Fischbach S Bubenholz	440 m N
(7)	6	Naturpark: Südschwarzwald	innerhalb
<b>Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen</b>			
<b>Lage:</b> kürzeste Entfernung vom Mittelpunkt des Geltungsbereiches zum Schutzgebiet mit der entsprechenden Richtung			

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Schutzgebiete. Das nächst gelegene ist ein Feldgehölz mit Hecken in ca. 25 m Entfernung in nördlicher Richtung. Es wird konstatiert, dass vom Vorhaben keine erheblichen negativen Wirkungen auf die Schutzgebiete und deren Inventare in der Umgebung ausgehen. Vom Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Wirkungen auf die FFH-Lebensraumtypen und deren Inventare in der Umgebung aus.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Materiallager und Baustelleinrichtungsf lächen nicht im Bereich des als Offenlandbiotop geschützten Feldgehölzes anzulegen sind und dieses vor Befahrung und Betreten geschützt werden muss. Hierfür wäre eine Abgrenzung dieses Biotops mit Flutterband oder einem Bauzaun wünschenswert.

### 3.2 Ausgewiesene FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten



Abb. 9: Orthofoto mit Eintragung der Mageren Flachland-Mähwiesen (gelbe Flächen) in der 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)	65108-000-46040456	Mähwiesen N Niedereschach	angrenzend
(2)	65108-000-46040438	Mähwiesen S der Straße L181 zwischen Niedereschach und Vogelsang	360 m N
(3)	65108-000-46040451	Mähwiese SÖ des Waldkindergartens von Niedereschach	600 m NW
<b>Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen</b>			
<b>Lage</b> : 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 liegt direkt angrenzend in westlicher Richtung an das Plangebiet. Vom Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Wirkungen auf die FFH-Lebensraumtypen und deren Inventare in der Umgebung aus.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Materiallager und Baustelleinrichtungsflächen nicht im Bereich der ausgewiesenen FFH-Mähwiese anzulegen sind und diese vor Befahrung und Betreten geschützt werden muss. Hierfür wird während der Bauphase eine Abgrenzung dieser Fläche mit Flutterband oder einem Bauzaun empfohlen.

### **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.

Nach § 21 BNatSchG Abs. 4 sind zudem die „Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente durch Erklärung zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2, durch planungsrechtliche Festlegungen, durch langfristige vertragliche Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten“.

Der Fachplan „Landesweiter Biotopverbund“ stellt im Offenland drei Anspruchstypen dar – Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte. Innerhalb dieser wird wiederum zwischen Kernräumen, Kernflächen 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.



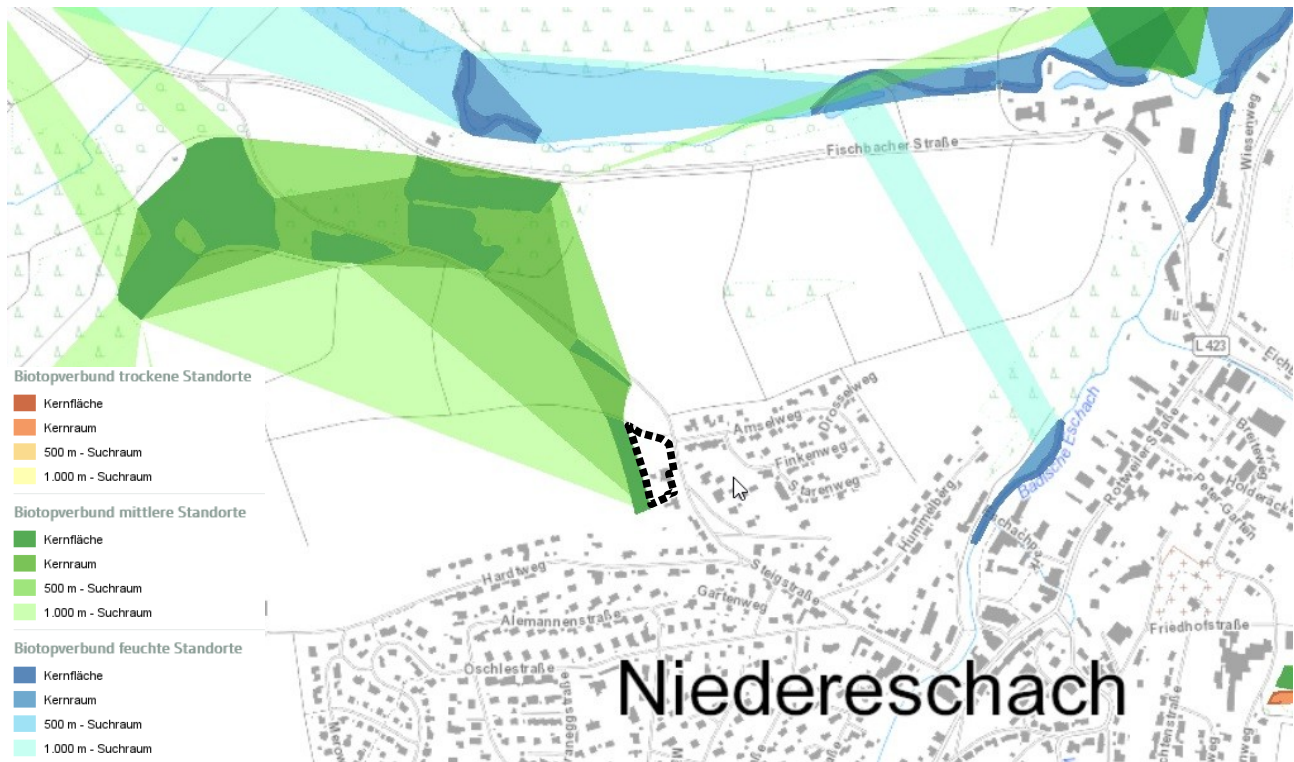


Abb. 10: Flächen des Biotopverbundes (Daten nach dem aktuellen Fachplans „Landesweiter Biotopverbund im Offenland“ mit Stand 2020 der LUBW) innerhalb des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt) und dessen Umgebung.

Die Gemeinde Niedereschach wird weiträumig im Osten und Süden vom Biotopverbundflächen trockener Standorte, im Norden im Bereich des Fischbachs hauptsächlich vom Biotopverbund feuchter Standorte und im Westen vom Biotopverbund mittlerer Standorte umschlossen. Der Geltungsbereich tangiert im Westen mit der FFH-Mähwiese 65108-000-46040456 im Erhaltungszustand B eine Kernfläche des ‚Biotopverbunds mittlerer Standorte‘, schneidet diese aber nicht.

Unter entsprechender Beachtung und Rücksichtnahme der an das Plangebiet angrenzenden Mähwiesenfläche ist mit keiner Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.

#### 4. 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	Habitateignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
<b>Farn- und Blütenpflanzen</b>	<p><b>nicht geeignet</b> – Das Vorkommen von planungsrelevanten Farn- und Blütenpflanzen war grundsätzlich auszuschließen. Der Untersuchungsraum befindet sich zwar am Rand des Verbreitungsgebietes der Dicken Trespe (<i>Bromus grossus</i>). Jedoch kann aufgrund der speziellen Lebensraumsprüche dieser Grasart (mit Wintergetreide bewirtschaftete Äcker und deren Ränder sowie Wiesenwegraine) ein Vorkommen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.</p> <p>Ebenso befindet sich das Plangebiet am Rand des Verbreitungsgebietes des Frauenschuhs (<i>Cypripedium calceolus</i>). Diese Orchideenart benötigt lichte Buchen-, Kiefern- und Fichtenwälder sowie gebüschreiche, verbrachende Kalkmagerrasen als Lebensraum. Da diese Lebensraumtypen im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden sind, kann ein Vorkommen dieser Art ebenfalls ausgeschlossen werden.</p> <p>→ <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b></p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

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

Arten / Artengruppe	Habitatignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
<b>Säugetiere</b> (ohne Fledermäuse)	<p><b>nicht geeignet</b> – Eine potentielle Nutzung des Gebietes durch planungsrelevante Arten dieser Gruppe kann aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der jeweiligen Art und / oder aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen innerhalb des Plangebietes und dessen Wirkraum ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein Vorkommen der im ZAK aufgeführten Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>) ist auszuschließen, da innerhalb der Wohn- und Gartenflächen des Plangebietes keine größeren im Verbund gelegenen dichten Hecken und Gebüsche mit einem hohen Anteil an Fruchtragenden Gehölzarten vorhanden sind, die ihr als Nahrungshabitat bzw. Lebensraum dienen könnten.</p> <p>Auch der im ZAK genannte Biber (<i>Castor fiber</i>) findet auf dem Gewässerentfernt gelegenen Höhenzug keinen geeigneten Lebens- oder Nahrungsraum. Ein Vorkommen dieser Art kann daher ausgeschlossen werden.</p> <p>→ <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b></p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
<b>Fledermäuse</b>	<p><b>geeignet</b> – Eine potenzielle Nutzung des Gebietes durch Fledermäuse als Jagdhabitat war gegeben. Ein mögliches Quartierpotenzial wurde untersucht. Als Nachweismethoden wurden die Transektbegehung mit Ultraschall- und Aufzeichnungsgerät, sowie die stationäre akustische Erfassung gewählt.</p> <p>→ <b>Es erfolgt eine nachfolgende Diskussion und Ergebnisdarstellung (Kap. 14.1).</b></p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
<b>Vögel</b>	<p><b>geeignet</b> – Es wurden vorjährige Brutstätten von Vogelarten vorgefunden und eine Nutzung des Plangebietes durch Vogelarten der Siedlungsräume und deren Umgebung war anzunehmen. Daher wurde eine Brutrevierkartierung durchgeführt.</p> <p>→ <b>Es erfolgt eine nachfolgende Ergebnisdarstellung und Diskussion (Kap. 14.2).</b></p>	alle Vögel mind. besonders geschützt, VS-RL, BArtSchV
<b>Reptilien</b>	<p><b>wenig geeignet</b> - Planungsrelevante Reptilienarten waren aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten.</p> <p>Für die im ZAK aufgeführten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) und Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>) fehlen in der strukturarmen gepflegten Gartenfläche Versteckmöglichkeiten und geeignete Bereiche zur Eiablage. Dennoch wurden beide Arten bei Begehungsterminen grundsätzlich über Sichtbeobachtung nachgesucht. Dies wird erörtert.</p> <p>→ <b>Es erfolgt eine nachfolgende Ergebnisdarstellung und Diskussion (Kap. 14.3).</b></p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
<b>Amphibien</b>	<p><b>nicht geeignet</b> – Das Vorkommen von planungsrelevanten Amphibienarten war aufgrund der Lage und Ausstattung des Gebietes nur wenig wahrscheinlich. Dennoch wurde grundsätzlich bei den Begehungen auf Amphibien geachtet.</p> <p>→ <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b></p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
<b>Wirbellose</b>	<p><b>wenig geeignet</b> – Planungsrelevante Evertebraten wurden aufgrund der für sie fehlenden Biotopausstattung nicht erwartet.</p> <p>Ein Vorkommen des im ZAK aufgeführten Hirschkäfers (<i>Lucanus cervus</i>) als Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie konnte ausgehend von den vorhandenen Biotopstrukturen zwar vorab nicht völlig ausgeschlossen werden, jedoch aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes dieser Art. Dies wird erörtert.</p> <p>→ <b>Es erfolgt eine nachfolgende Diskussion (Kap. 14.4).</b></p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

#### 4.1 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. 5 dargestellt, liegen der LUBW für das Messtischblatt-Viertel jüngere Nachweise (●) von zwei Fledermausarten vor. Die Artnachweise in den Nachbarquadranten sind mit "NQ" dargestellt, die aus dem ZAK stammenden Arten sind mit "ZAK" angegeben. Datieren die Meldungen aus dem Berichtszeitraum vor dem Jahr 2000, so ist zusätzlich "1990-2000" vermerkt.

Tab. 5: 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. <sup>1</sup>

Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Vorkommen <sup>2 3</sup> bzw. Nachweis	Rote Liste B-W <sup>11</sup>	FFH-Anhang	Erhaltungszustand				
					1	2	3	4	5
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	ZAK	1	II / IV	-	-	-	-	-
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	ZAK	2	IV	+	?	?	?	?
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	ZAK	2	IV	+	?	?	+	?
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	ZAK	2	II / IV	+	+	-	-	-
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	ZAK	1	IV	+	-	-	-	-
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	NQ ZAK	3	IV	+	+	+	+	+
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	● ZAK	2	II / 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	+	-	+	?	-
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	ZAK	i	IV	+	+	+	+	+
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	NQ ZAK	3	IV	+	+	+	+	+
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	NQ(1990-2000) ZAK	3	IV	+	+	+	+	+
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	ZAK	G	IV	+	?	-	-	-
Zweifarb-Fledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	NQ(1990-2000) ZAK	i	IV	+	?	?	?	?

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.  
2 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  
3 BRAUN & DIETERLEN (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (*Chiroptera*). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.

Tab. 5: 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.

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen		
1): BRAUN ET AL. (2003): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. In: BRAUN, M. & F. DIETERLEIN (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band 1.		
2) NQ: Nachbarquadrant zum MTB 7818 SW		
0: ausgestorben oder verschollen	1: vom Aussterben bedroht	2: stark gefährdet
3: gefährdet	D: Datengrundlage mangelhaft	G: Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
i: gefährdete wandernde Tierart	R: Art lokaler Restriktion	
FFH-Anhang IV: Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie    FFH-Anhang II / IV: Art nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie		
BNatSchG §§: streng geschützte Art nach dem Bundesnaturschutzgesetz.		
<p><b>LUBW:</b> Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ <span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">+</span> einen günstigen, „gelb“ <span style="background-color: #FFD700; color: black; padding: 2px;">-</span> einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ <span style="background-color: #FF0000; color: white; padding: 2px;">-</span> einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau) <span style="background-color: #D3D3D3; color: black; padding: 2px;">?</span> 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.</p>		
1 Verbreitung	2 Population	3 Habitat
4 Zukunft	5 Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)	

#### 4.1.1 Ökologie der Fledermäuse

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 allesamt innerhalb eines größeren Untersuchungsgebietes stattfinden 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.

#### 4.1.2 Diagnose des Status im Gebiet

Zur Ermittlung der lokalen Fledermausfauna wurden zunächst die Gehölze im Plangebiet nach für Fledermäuse geeigneten Strukturen abgesucht. Zudem wurden die Gebäude in Hinblick auf ein mögliches Quartierpotenzial für Fledermäuse untersucht.

##### **Quartierpotenzial-Güte-Kartierung: Gehölze.**

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze wiesen keine für Fledermäuse geeigneten Strukturen, wie Baumhöhlen oder Spalten, auf. Daher wird das Quartierpotential dieser Bäume und Sträucher als gering eingestuft. Da dennoch das Übertagen von Einzeltieren in vom Boden aus nicht einsehbaren Strukturen für möglich gehalten werden muss, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse zulässig, also nicht vom 01. März bis zum 31. Oktober.

##### **Quartierpotenzial-Güte-Kartierung: Gebäude.**

Im Plangebiet befindet sich zum einen ein Wohngebäude mit angeschlossener Scheune und einem Werkstattgebäude sowie ein Schuppen, welcher auch als Garage genutzt wird. Beide Gebäude wurden intensiv nach Fledermäusen und deren Spuren abgesucht. Spalten und Ritzen wurden mittels Endoskop-Kamera überprüft (Laserliner. Videoscope-Set).

Dabei wurde insbesondere auf Verfärbungen der Wände und Holzbalken durch Kot- und Munddrüsensekretspuren geachtet. Es wurde auch nach am Boden befindlichen Fledermauskot, Nahrungsresten (Flügel von Nachtfaltern und sonstige Insektenreste) und Mumien gesucht. Da das Gebäude derzeit noch bewohnt wird (eine Nutzung bewohnter Räume durch Fledermäuse kann ausgeschlossen werden), wurde die Suche im Hauptgebäude auf die Dachstühle fokussiert.



Abb. 11: Durchlass zwischen Dachboden und dem Bereich der Scheune.



Abb. 12: Bereich des Dachbodens, welcher nicht isoliert ist und damit potenzielle Spaltenquartiere aufweist.



Abb. 13: Giebel mit Dachfenster. Dieses war geschlossen, jedoch bestand am Rahmen eine kleine Spalte als potenzielle Einflugmöglichkeit für Fledermäuse



Abb. 14: Spalten als möglicher Zugang zum Zwischenboden.

Der Dachstuhl und das frühere Scheunengebäude sind miteinander verbunden, es besteht ein breiter Durchlass zwischen beiden Bereichen. Potenziell ist der Dachboden für Fledermäuse zugänglich, da sich neben dem Dachfenster kleine Spalten befinden, welche von Fledermäusen als Einflugmöglichkeiten genutzt werden könnten. Der Dachstuhl ist teilweise isoliert, an anderer Stelle liegen die Ziegel offen auf den Dachbalken. Letzteres stellt ein mögliches Quartierpotenzial dar, jedoch wurden keine auf eine Besiedelung oder Nutzung durch Fledermäuse hinweisende Spuren gefunden. Spalten wurden mit dem Endoskop betrachtet. Der Dachboden ist mit einem Zwischenboden ausgestattet. Derartige Strukturen sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse. Daher wurde die Bereiche in den Zwischenböden gründlich endoskopiert. Dabei wurden keine Spuren von Fledermäusen gefunden, sondern lediglich Kot von Mäusen (Muridae, möglicherweise *Mus musculus*).



Abb 15 Mäusekot in dem Zwischenboden. Diese sind kompakter und stumpfer als Kotkrümel von Fledermäusen (Ansicht mit der Endoskopkamera).

Auch wenn in diesem Bereich keine Spuren von oder Hinweise auf Fledermäuse gefunden wurden, besteht aufgrund der potenziellen Zugänglichkeit und den Spaltenstrukturen, insbesondere mit den Zwischenböden ein geringes bis mittleres Quartierpotenzial für Fledermäuse.

Oberhalb der Werkstatt befindet sich ebenfalls ein Dachboden. Dieser ist durch ein großes Dachfenster relativ hell, gut ausgebaut und weist nur vereinzelt Spalten auf. Das Dachfenster schließt dicht ab, so dass der Zugang für Fledermäuse eingeschränkt ist. Auch von der unterhalb gelegenen Werkstatt besteht kein Zugang für Fledermäuse. Somit wird in diesem Bereich kein Quartierpotenzial für Fledermäuse gesehen.



Abb. 16: Balkenstruktur im Dachboden über der Werkstatt.



Abb. 17: In diesem hellen Dachraum bestehen so gut wie keine für Fledermäuse nutzbare Spaltenstrukturen.

Im Garten befindet sich ein nicht mit dem Hauptgebäude verbundener Schuppen. Dieser wurde in gleicher, wie für das Hauptgebäude beschriebenen Weise, nach Hinweisen auf Fledermäuse abgesucht. Potenzieller Zugang von Außen für Fledermäuse ist auch in diesem Fall vorhanden. Einzelne Spaltenstrukturen als potenzielle Quartiere sind vorhanden. Jedoch wurden keine Spuren oder Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Auch hier war Mäusekot zu finden.



Abb. 18: Dachstuhl des Schuppengebäudes (Blick in nördliche Richtung).



Abb. 19: Dachstuhl des Schuppengebäudes (Blick in südliche Richtung).



Abb. 20: Balkenstruktur im Schuppen.



Abb. 21: Mäusekot am Boden des Schuppens.



### **Ausflugkontrolle:**

Als Nachweis, ob Fledermäuse die Gebäude als Quartier nutzen, wurde am 22.07.2021 eine Ausflugkontrolle durchgeführt. Dazu wurde sowohl auf der östlichen, als auch auf der westlichen Seite des Hauptgebäudes jeweils ein Beobachter postiert. Zur akustischen Bestimmung eventuell ausfliegender Fledermäuse war jeder der beiden Beobachter mit einem BatCorder ausgestattet. Es wurde auf aus dem Gebäude ausfliegende Fledermäuse geachtet. Die Beobachtungsperiode von 20:15 Uhr bis 22:20 Uhr umfasste sowohl Zeiten vor Sonnenuntergang (21:13 Uhr) als auch danach. Bei der Ausflugkontrolle wurden jedoch keine Fledermäuse beim Verlassens des Gebäudes beobachtet. Lediglich drei Überflüge von Zwergfledermäusen konnten registriert werden.

### **Stationäre Erfassung:**

Um die Fledermausaktivität über den Verlauf mehrerer Nächte zu erfassen, wurde ein BatCorder 3.1 eingesetzt, welcher die Fledermausrufe digital aufzeichnet und somit eine Bestimmung auf Gattungs- und Artniveau zu ermöglicht. Diese Aufzeichnungen wurden anschließend mit der Software bcAdmin 4.0 bearbeitet und die Rufsequenzen der Fledermäuse mit dem Programm batIdent Version 1.5 (beide Programme: ecoObs GmbH, Nürnberg) bestimmt. Am BatCorder wurden dabei nach den Empfehlungen im Gerätehandbuch folgende Einstellungen vorgenommen: quality: 20, threshold -27dB, posttrigger: 400 ms, critical frequency: 16 kHz, noise filter: off)

In der Nacht vom 04. auf den 05. Juli 2021 wurden 45 Rufsequenzen aufgezeichnet, welche vom Programm BatIdent als solche der Zwergfledermaus (70 bis 100 % Bestimmungswahrscheinlichkeit) bestimmt wurden. In der Nacht vom 05. auf den 06. Juli wurden 86 Rufsequenzen aufgezeichnet. Von diesen Sequenzen wurden 59 der Zwergfledermaus zugeordnet, 27 weitere Rufsequenzen wurden als solche der Gattung Pipistrellus bestimmt. Da letztere teilweise in ihrer Endfrequenz im Verhältnis recht tief waren, kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierbei auch eine oder mehrere Rauhhautfledermäuse registriert wurden.

### **Schlußfolgerung Quartierpotenzial:**

Auch wenn keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet und innerhalb der Gebäude keine Hinweise auf Fledermäuse dokumentiert werden konnten, kann dennoch eine Quartiernutzung aufgrund der Vielzahl an möglichen Spaltenquartieren (Dachstuhl Hauptgebäude und Schuppengebäude) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind notwendig werdende Gebäudeabbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen. Falls baubedingt diese Zeiten nicht eingehalten werden können, sind die betreffenden Gebäude vor Beginn der Arbeiten erneut nach eventuell anwesenden Fledermäusen zu untersuchen. Als Ausgleich für wegfallende Spaltenquar-

tiere für Fledermäuse sind vier künstliche Fledermausquartiere (Typ Flachkasten) innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Umgebung zu verhängen.

#### **Leitstrukturen:**

Die am Rand des Geltungsbereichs befindlichen Gehölze werden möglicherweise als Leitstrukturen von Fledermäusen genutzt. Allerdings bleibt der Grad der Bedeutung dieser überwiegend aus Ziergehölzen bestehenden Eingrünungen für Fledermäuse offen. Da im Bebauungsplan erneut eine Eingrünung vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass diese Strukturen wieder ersetzt werden.

#### **Jagdgebiet:**

Die Rasenfläche wurde von Zwergfledermäusen zur Insektenjagd genutzt. Bei dieser Art handelt es sich um eine der häufigsten Fledermausarten in Baden-Württemberg, welche oft auch im Siedlungsbereich anzutreffen ist, wo sie eine Vielzahl an unterschiedlichen Gebieten als Jagdräume nutzt. Im Gegensatz zu anderen Arten suchen Zwergfledermäuse regelmäßig auch künstliche Beleuchtungen zur Nahrungssuche auf, um dort vom Licht angezogene Insekten zu erbeuten. Daher ist nicht davon auszugehen, dass es sich bei der überplanten Fläche um ein Jagdgebiet von übergeordneter Bedeutung handelt, da im näheren Umfeld eine Vielzahl an unterschiedlichen Habitaten vorhanden ist, welche von den Zwergfledermäusen zur Insektenjagd genutzt werden können. Dies umfasst Gärten, Straßenbäume, aber auch Streuobst- und Magerwiesen.

#### **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.)*

Unter Berücksichtigung der Zeiten für Gehölzrodungen und Gebäudeabbrucharbeiten außerhalb des aktiven Zeit der Fledermäuse, also nicht vom 1. März bis zum 31. Oktober, können vorhabensbedingte Tötungen von Fledermäusen durch das Freiräumen des Baufeldes ausgeschlossen werden. Als Ausgleich für den Verlust von für Fledermäuse als Quartier nutzbaren Spaltenstrukturen sind vier künstliche Fledermausquartiere (Typ Flachkasten) innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Umgebung zu verhängen.

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 unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen 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.

## 4.2 Vögel (Aves)

Im Rahmen der Erhebungen innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde die lokale Vogelgemeinschaft systematisch erfasst. Dies erfolgte durch drei Begehungen während der Morgenstunden, vier Begehungen am Vormittag (Tab.1.1) sowie einer Begehung in den Abendstunden.

In der nachfolgenden Tabelle sind sämtliche während der Kartierperiode beobachteten Vogelarten innerhalb des Untersuchungsraumes 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 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.

Die innerhalb der Zeilen **gelb hinterlegte Arten** sind nicht diesen Gilden zugeordnet, sondern werden als 'seltene, gefährdete, streng geschützte Arten, VSR-Arten und Kolonienbrüter' Art gesondert geführt.

Unter dem **Status** wird die qualitative Zuordnung der jeweiligen Art im Gebiet vorgenommen. Die Einstufung erfolgt gemäß den EOAC-Brutvogelstatus-Kriterien (nach HAGEMEIJER & BLAIR 1997), ob für die jeweilige Art innerhalb des Geltungsbereiches ein mögliches Brüten (**Bm**) angenommen wird, ein Brutverdacht (**Bv**) vorliegt oder ein Brutnachweis erbracht werden konnte (**Bn**). Für Beobachtungen in direkter Umgebung um den Geltungsbereich wird der Zusatz **U** verwendet. Liegt kein Brutvogelstatus vor, so wird die Art als Nahrungsgast (**NG**) oder Durchzügler/Überflieger (**DZ**) eingestuft.

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

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Abk. <sup>4</sup>	Gilde	Status <sup>5</sup> & (Abundanz)	RL BW <sup>6</sup>	§	Trend
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	zw	BmU	*	§	+1
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	h/n	DZ	*	§	-1
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	h	BmU	*	§	+1
4	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Hä	!	Bv (1)	2	§	-2
5	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	zw	BmU	*	§	-1
6	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ei	zw	BmU	*	§	0
7	Elster	<i>Pica pica</i>	E	zw	BmU	*	§	+1
8	Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>	Ez	zw	DZ	*	§	0
9	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	FL	!	BvU	3	§	-2
10	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	h	Bn (2)	V	§	-1
11	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	b (zw)	BmU	V	§	-1
12	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Grr	zw	DZ	*	§	0
13	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	zw	BmU	*	§	0
14	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	h/n, g	BmU	*	§	0
15	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	g	Bn (1)	V	§	-1
16	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	h	BmU	*	§	0
17	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	g, h/n	DZ	V	§	-1
18	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Mb	!	DZ	*	§§	0
19	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	M	g, f, h/n	BmU	V	§	-1
20	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	zw	BmU	*	§	+1
21	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	zw	BmU	*	§	0
22	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	zw	BmU	*	§	+2
23	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	b	BmU	*	§	0
24	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Rm	!	DZ	*	§§	+1
25	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	zw	BmU	*	§	-1
26	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	h	BmU	*	§	0
27	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	zw	BmU	*	§	-1
28	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	Tt	zw	BmU	*	§	-2
<b>Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen</b>								
Gilde:	! : keine Gilden-Zuordnung, da eine Einzelbetrachtung erforderlich ist (dies gilt für seltene, gefährdete, streng geschützte Arten, VSR-Arten und Kolonienbrüter).							
b : Bodenbrüter   g : Gebäudebrüter   h/n : Halbhöhlen- / Nischenbrüter   h : Höhlenbrüter   zw : Zweibrüter bzw. Gehölzfreibrüter								
<b>Status: ?</b> als Zusatz: fraglich; ohne Zusatz: keine Beobachtung								

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

5 gemäß EOAC-Brutvogelstatus-Kriterien (nach Hagemeijer & Blair 1997)

6 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. 6: Vogelbeobachtungen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung (die Arten mit ihrem Status)

<b>Bn</b> = Brutnachweis im Geltungsbereich	<b>BvU</b> = Brutverdacht in direkter Umgebung um den Geltungsbereich
<b>Bv</b> = Brutverdacht im Geltungsbereich	<b>BmU</b> = mögliches Brüten in direkter Umgebung um den Geltungsbereich
<b>DZ</b> = Durchzügler, Überflug	<b>NG</b> = Nahrungsgast
<b>Rote Liste: RL BW:</b> Rote Liste Baden-Württembergs	
<b>*</b> = ungefährdet	<b>2</b> = stark gefährdet
<b>V</b> = Arten der Vorwarnliste	<b>3</b> = gefährdet
§: Gesetzlicher Schutzstatus	
<b>§</b> = besonders geschützt	<b>§§</b> = streng geschützt
Trend (Bestandsentwicklung zwischen 1985 und 2009)	
<b>-1</b> = Bestandsabnahme zwischen 20 und 50 %	<b>-2</b> = Bestandsabnahme größer als 50 %
<b>+1</b> = Bestandszunahme zwischen 20 und 50 %	<b>+2</b> = Bestandszunahme größer als 50 %



**Europäische Brutvogelarten**

		RL BW <sup>1</sup>	RL D <sup>2</sup>
<b>Bundes- und/oder landesweit stark gefährdete Arten</b>			
Hä	Bluthänfling	2	3
<b>Bundes- und/oder landesweit gefährdete Arten</b>			
FL	Feldlerche	3	3
<b>Arten der bundes- und/oder landesweiten Vorwarnliste</b>			
H	Haussperling	v	v
Fe	Feldsperling	v	v

Abb. 22: Revierzentren von Arten der Roten-Liste und der Vorwarnstufe. <sup>1</sup>Stand:2016; <sup>2</sup>Stand:2020

\*

#### 4.2.1 Diagnose des Status im Gebiet

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen 28 Arten zählen zu unterschiedlichen Brutvogelgemeinschaften. Dort sind einerseits Vergesellschaftungen von solchen der Siedlungsbereiche, der Gärten und Parks sowie der siedlungsnahen und von Gehölzen bestimmten Kulturlandschaft zu finden, andererseits solche der von Gehölzen bestimmten Bereiche und der Wälder. Reine Offenlandarten der Wiesen und Felder fehlen bis auf die Goldammer und die Feldlerche in der Umgebung weitgehend. Von den im ZAK aufgeführten Vogelarten konnten lediglich die Feldlerche in der Umgebung, sowie die Mehlschwalbe und der Rotmilan im Überflug registriert werden.

Die Feldlerche, welche bundes- und landesweit als gefährdet geführt wird, wurde mit zwei Brutpaaren mit Brutverdacht in der Umgebung des Geltungsbereichs festgestellt. Dabei befand sich eines der Revierzentren auf dem westlich gelegenen Acker mit der Flurstücksnummer 718. Ein weiteres Revierzentrum konnte zudem nordwestlich des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 710 ausgemacht werden. Die aus den Begehungen gemittelten Zentren der Feldlerchen-Revier liegen etwa 160 und 85 m vom Rand des Geltungsbereiches entfernt. Die Feldlerchen werden voraussichtlich nicht vom Vorhaben betroffen sein. Das Feldlerchenrevier, welches sich in ca. 160 m Entfernung vom Geltungsbereich befindet, wird aufgrund der Entfernung nicht durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt oder verdrängt werden. Das zweite Feldlerchenrevier befindet sich in etwa 85 m Entfernung zum Geltungsbereich. Dies unterschreitet den üblichen Abstand eines Feldlerchenreviers (100 bis 160 m) von bebauter Wohnkulisse. Jedoch besteht zurzeit schon eine vertikale Kulisse durch die mindestens 3,50 m hohe, entlang der westlich verlaufenden Flurstückgrenze verlaufenden Thuja-Hecke, von welcher die Feldlerche momentan nicht beeinträchtigt zu sein scheint. Zudem befindet sich das Revier der Feldlerche um 5 Höhenmeter höher als der tiefer gelegene Geltungsbereich durch die dort beschaffene Hanglage. Daher wird davon ausgegangen, dass die Feldlerche auch nach der Bebauung nicht beeinträchtigt sein wird.

Die Goldammer, welche ebenso auf der Vorwarnliste steht, konnte mehrmals in der weiteren Umgebung zum Geltungsbereich verhört werden. Es konnte jedoch kein Revierzentrum festgelegt werden. Aufgrund der Entfernung der verhört Art wird davon ausgegangen, dass diese nicht negativ vom Bauprojekt beeinflusst wird und es somit auch nicht zu einer Verdrängung kommt. Zudem besteht, wie oben bereits genannt, bereits eine Vertikale Kulissenstruktur durch die Abgrenzung des Grundstücks mittels einer Thuja-Hecke.

Es befinden sich vier nachgewiesene Nistplätze innerhalb des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um zwei Brutplätze des Feldsperlings sowie jeweils einen Brutplatz des Haussperlings und des Bluthänflings.

Der Feldsperling wird bundes-/ und landesweit auf der Vorwarnliste geführt. Dieser konnte mit jeweils einem Brutpaar im Nistkasten am Geräteschuppen sowie an der Südseite des Hauptgebäudes unter den Dachziegeln nistend registriert werden. Die beiden Brutplätze werden durch den Abbruch der Gebäude verloren

gehen. Daher ist der Nistkasten außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht vom 1. März bis zum 30. September, vor dem Abriss des Gebäudes zu entfernen, zu reinigen und instand zu setzen und in der unmittelbaren Umgebung wieder zu verhängen. Als Ausgleich für den wegfallenden Nistplatz an der Südseite des Hauptgebäudes sind drei für diese Vogelarten geeignete Nistkästen (ovales Doppelflugloch 30 x 50 mm) innerhalb des Plangebiets oder im näheren Umfeld an geeigneter Stelle anzubringen.

Der Hausperling wird landesweit auf der Vorwarnliste geführt, jedoch gilt diese Art bundesweit als ungefährdet. Für diese Art konnte ein Brutplatz an der Südseite des Hauptgebäudes unter den Dachziegeln nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass für diesen Gebäudebrüter in der unmittelbaren Umgebung



Abb. 23: Nistkasten am Gartengebäude

eine Vielzahl an möglichen Nistmöglichkeiten bestehen werden. Auch die neu errichteten Wohngebäude werden dieser Art wieder als Lebensraum dienen.

Der Bluthänfling wurde mit Brutverdacht im Bereich der Zitterpappeln und Koniferen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs registriert. Aufgrund seines Schutzstatus (RL 2, Trend: kurzfristig sehr starke Brutbestandsabnahme um mehr als 50 %) und dem vorhabensbedingten Verlust des Nistplatzes durch Gehölzrodungen im Plangebiet, ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Als typischer Vertreter des ländlichen Raumes bevorzugt der Bluthänfling offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen und einer samentragenden Krautschicht, wobei er mittlerweile auch urbane Lebensräume, wie Gartenstädte, Parkanlagen und Industriebrachen präferiert. Insbesondere in Randbereichen von Dörfern und Städten ist der Bluthänfling anzutreffen. Da die Art als Neststandort dichte Büsche und Hecken (vorzugsweise aus jungen Nadelgehölzen) bevorzugt, ist als Ausgleich für einen möglichen Funktionsverlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings eine geeignete Heckenpflanzung mit einem vorgelagerten blütenreichen Saum aus krautigen Pflanzen vorzunehmen. Die Hecke sollte in Teilen auch Nadelgehölze enthalten, da diese von der Art bevorzugt zur Nestanlage genutzt werden. Alternativ ist die Erhaltung von Abschnitten der bestehenden Thuja-Hecke am westlichen Rand des Plangebietes möglich.



### **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 konnten vier Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldsperling, Haussperling und Bluthänfling registriert werden. Eine Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, um eine Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen zu vermeiden. Also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober. Ein im Gebiet vorhandener Nistkasten, welcher vom Feldsperling zur Brut genutzt wird, ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht vom 1. März bis zum 30. September und vor dem Abriss des Gebäudes zu entfernen, zu reinigen und instand zu setzen und in der unmittelbaren Umgebung wieder zu verhängen.

Als Ausgleich für den wegfallenden Nistplatz an der Südseite des Hauptgebäudes sind drei für diese Vogelarten geeignete Nistkästen (ovales Doppelflugloch 30 x 50 mm) innerhalb des Plangebiets oder im näheren Umfeld an geeigneter Stelle anzubringen.

Ausgleich für einen möglichen Funktionsverlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte eines Brutpaares des Bluthänfling ist eine geeignete Heckenpflanzung mit vorgelagertem blütenreichem Saum aus krautigen Pflanzen vorzunehmen. Die Hecke sollte in Teilen auch Nadelgehölze enthalten, da diese von der Art bevorzugt zur Nestanlage genutzt werden. Alternativ ist die Erhaltung von Abschnitten der bestehenden Thuja-Hecke am westlichen Rand des Plangebietes möglich.

### **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 unter Einhaltung des Rodungszeitraumes und der oben genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

- ✓ **Unter Einhaltung des Rodungszeitraumes und der oben genannten Maßnahmen 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.**



### 4.3.1 Ökologie von Schlingnatter und Zauneidechse

Die beiden genannten Reptilienarten sind ausgesprochen wärmeliebend. Sie benötigen ein Habitatmosaik aus besonnten, schnell erwärmbaren Strukturen wie Holz, Steine, Mauern oder Rohboden, um die für ihre Aktivitäten notwendige Körpertemperatur zu erreichen. Des Weiteren sind sie auf Verstecke angewiesen, um sich während der heißen Tageszeiten zurückziehen zu können und sich vor Feinden zu schützen. Bereiche mit grabbarem Substrat für die Eiablage sowie ein ausreichendes Nahrungsangebot an Insekten und Reptilien (letzteres bezieht sich auf die Schlingnatter, siehe auch voranstehende Tabelle zur Ökologie der Art).

Zur Ökologie der Schlingnatter ( <i>Coronella austriaca</i> ).	
<b>Lebensraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmebegünstigte Regionen mit Obstbau- oder Weinbauklima;</li> <li>• niedrig bewachsene Böschungen, Bahndämme und Hänge, Trockenmauern, Steinriegel, Felsen und Waldsäume;</li> <li>• Auch in extensiven Grünlandflächen, Halden und Abbaustätten;</li> <li>• Benötigt ein Mosaik aus exponierten Lagen und schattigen Verstecken.</li> </ul>
<b>Verhalten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erscheint aus dem Winterquartier ab Mitte März bis Anfang April;</li> <li>• Tagaktiv, Jagd auf Reptilien ist arttypisch;</li> <li>• Thermoregulation mit Exposition in den Morgenstunden;</li> <li>• Äußerst verborgene Lebensweise.</li> </ul>
<b>Fortpflanzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschlechtsreife frühestens im 3. Jahr;</li> <li>• Paarungszeit von Ende April bis Anfang Juni;</li> <li>• Ovovivipare Art nach 4 – 5 Monaten Tragzeit mit 3 – 8 (-19) voll entwickelten Jungtieren ab Ende August.</li> </ul>
<b>Winterruhe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ab Mitte Oktober bis Anfang November, teilweise gesellig;</li> <li>• Quartiere sind Nagerbauten, Felsspalten, Höhlen und frostfreie Erdspalten.</li> </ul>
<b>Verbreitung in Baden-Württemberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In allen Landesteilen verbreitet und eher selten.</li> </ul>

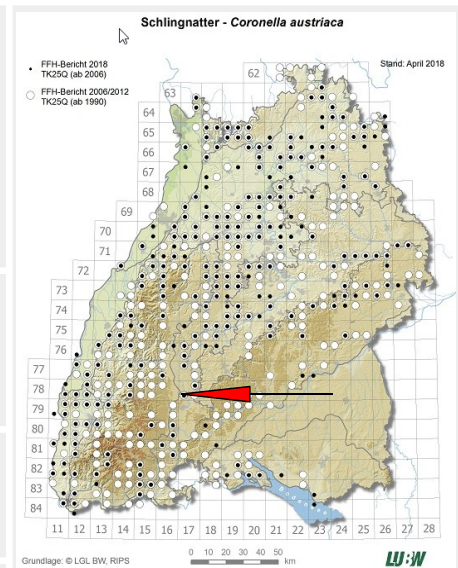


Abb. 24: Verbreitung der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

Zur Ökologie der Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> ).	
<b>Lebensraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ursprüngliche Steppenart der halboffenen Landschaften;</li> <li>• trocken-warme und südexponierte Lagen, meist in ökotonen Saumstrukturen oder in Brachen oder Ruderalen;</li> <li>• Auch in extensiven Grünlandflächen, Bahndämmen, Abbaustätten;</li> <li>• benötigt Mosaik aus grabbarem Substrat, Offenbodenflächen, Verstecken (Holzpolder, Steinriegel, Trockenmauern).</li> </ul>
<b>Verhalten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ende der Winterruhe ab Anfang April;</li> <li>• tagaktiv;</li> <li>• Exposition in den Morgenstunden;</li> <li>• grundsätzlich eher verborgener Lauerjäger.</li> </ul>
<b>Fortpflanzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eiablage ab Mitte Mai bis Ende Juni, mehrere Gelege möglich;</li> <li>• Eiablage in gegrabener und überdeckter Mulde;</li> <li>• Jungtiere erscheinen ab Ende Juli und August.</li> </ul>
<b>Winterruhe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ab Mitte September, Jungtiere zum Teil erst im Oktober;</li> <li>• Quartiere sind Nagerbauten, selbst gegrabene Höhlen, große Wurzelstubben und Erdspalten</li> </ul>
<b>Verbreitung in Bad.-Württ.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In allen Landesteilen von den Niederungen bis in die Mittelgebirge (ca. 850 m ü. NHN).</li> </ul>

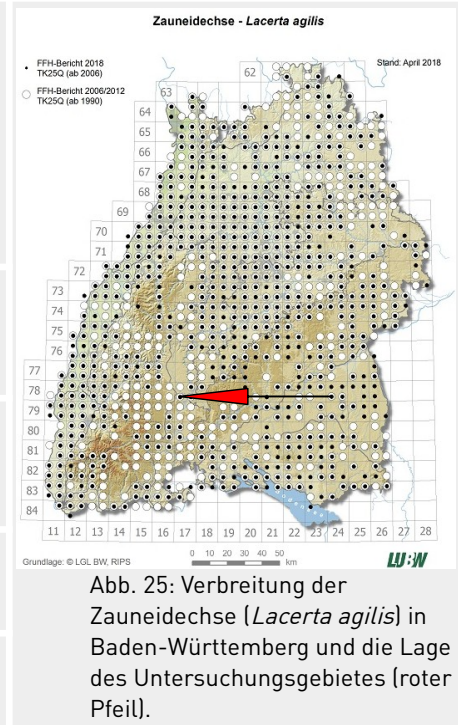


Abb. 25: Verbreitung der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

#### 4.3.2 Diagnose zum Status im Gebiet

Das Plangebiet verfügte in den Bereichen der Bebauung, insbesondere auf der der Steigstraße zugewandten Ostseite des Wohn- und Werkstattgebäudes über eine Anzahl offener und damit besonnter Plätze, jedoch fehlen strukturreiche, naturbelassene Geländeabschnitte, die den Tieren Versteckmöglichkeiten bieten könnten (Abb. 26 und 27). Ebenso fehlen auf dem gesamten Gelände und dessen unmittelbarer Umgebung Bereiche mit Lockersubstraten, die Zauneidechsen als Gegelplätze dienen könnten. Der regelmäßige Schnitt und die Pflege der Garten- und Grünflächen hat zu einer Etablierung zahlreicher Rosetten- und niederwüchsiger Blühpflanzen geführt, die allerdings nur kurzzeitig eine Nahrungsgrundlage für Insekten aller Art darstellen, welche wiederum als Beutetiere für die Eidechsen unverzichtbare Ernährungsbasis sind (Abb. 26). Zuletzt und nachfolgend können sich stabile Schlingnatter-Bestände wiederum nur dort halten, wo ausreichend Echsen als Beute vorhanden sind.



Abb. 26: Strukturarme, offene Grünfläche mit verdichtetem Boden



Abb. 27: Mauern sind zumeist vermörtelt bzw. Betonformsteine ohne Fugen versetzt worden. Baumaterialien wurden nur kurzzeitig abgelagert

Bei der Begehung wurden für ein Vorkommen von Zauneidechsen in Erwägung zu ziehende Bereiche vorausschauend und mit vorsichtigem Abschreiten nach Zauneidechsen oder Schlingnattern abgesucht. Allerdings gelangen während der Begehungen keine Beobachtung einer Zauneidechse oder einer Schlingnatter.

Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort wird ein Vorkommen der indizierten Arten im Plangebiet ausgeschlossen. Somit wird 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 ausgeschlossen.

✓ **Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen. Somit wird 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 ausgeschlossen.**

#### 4.4 Wirbellose (Evertebrata)

##### 4.4.1 Käfer (Coleoptera)

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten dieser Gruppe im Wirkungsbereich wird entweder aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art und / oder aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen für ein Habitat der Art im Planungsraum als ausgeschlossen bewertet.

Das ZAK nennt den Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) als zu berücksichtigende Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie.

Zur Ökologie des Hirschkäfers ( <i>Lucanus cervus</i> ) mit Bemerkungen zum Vorkommen im Gebiet.	
<b>Lebensraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besiedlungen der Wärme begünstigten Lagen im Umfeld der großen Flußtäler;</li> <li>Altbestände in Laubwäldern, vorzugsweise mit hohem Eichenanteil;</li> <li>besonnte Waldränder, Parks, Obstwiesen und Altbestände in (Villen-)Gärten mit absterbenden Bäumen.</li> </ul>
<b>Flugzeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ende April bis Mitte August;</li> <li>Die Lebensdauer der Käfer beträgt nur wenige Wochen.</li> </ul>
<b>Fortpflanzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imagines erscheinen ab Mai an Rendezvous-Plätzen, das sind Saftlecken an alten Eichen;</li> <li>Eiablage in morschen Wurzelstöcken, vorwiegend Laubhölzer und insbesondere Eichen in mindestens 40 cm Tiefe;</li> <li>Larvalentwicklung 5 - 7 Jahre;</li> <li>Nahrung ist morsches, verpilztes Holz.</li> </ul>
<b>Verbreitung in Baden-Württemberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landesweit in allen wärmebegünstigten Tallagen regelmäßig verbreitet.</li> <li>Schwerpunkte sind die Oberrheinebene die Neckar-Tauber-Gäuplatten, das Keuper-Lias-Land und die Schwarzwaldvorberge.</li> </ul>

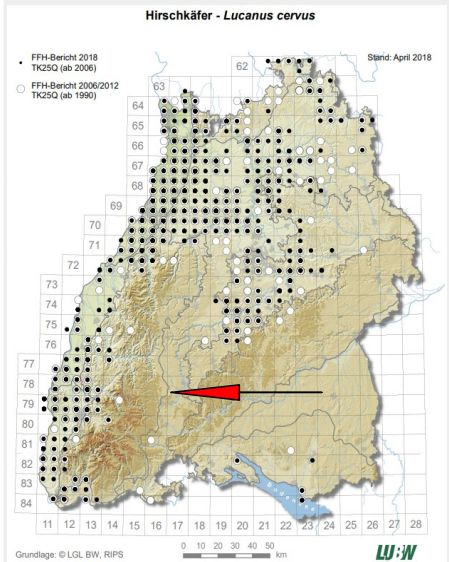


Abb. 28: Verbreitung des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes.

Für den Hirschkäfer nutzbare Bäume mit Totholzanteilen bzw. Wurzelstubben als Larvalhabitat fehlen innerhalb des Plangebietes vollständig.

Der Hirschkäfer kommt in wärmebegünstigten Wäldern mit einem hohen Anteil an Alt- und Totholz vor. Obstwiesen mit absterbenden Bäumen werden alternativ ebenfalls genutzt. Die Bäume im Plangebiet weisen keine größeren Totholzanteile auf. Für die Weibchen des Hirschkäfers ist ein träges Ausbreitungsverhalten ausgehend von bestehenden Populationen bekannt. Bisherige Studien ermittelten maximale Flugdistanzen der Weibchen von wenig mehr als 700 m<sup>8</sup>. Somit gestaltet sich das Erschließen neuer geeigneter Lebensräume als schwierig, sofern keine geeigneten Trittsteinbiotope vorhanden sind.

8 Rink, M. & Sinsch, U. (2007): Radio-telemetric monitoring of dispersing stag beetles: implications for conservation. Journal of Zoology 272, S. 235-243

Da ein Vorkommen der Art im Raum Niedereschach entsprechender der Verbreitungskarte der LUBW nicht bekannt ist und sich bekannte Populationen fernab des Vorhabensgebietes befinden, wird ein Vorkommen des Hirschkäfers im Plangebiet ausgeschlossen.

- ✓ **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.**

## 5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tab. 8: Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tier- und Pflanzengruppen		Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Farne und Blütenpflanzen		nicht betroffen	keines
Vögel		betroffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust einer Brutstätte des Haus- und des Feldsperlings, Wegfall eines potenziellen Teil-Nahrungshabitats und Teil-Lebensraumes für Vogelarten durch Gehölzrodungen, Flächenversiegelung und Gebäude-Abbrüche.</li> </ul>
Säugetiere (ohne Fledermäuse)		nicht betroffen	keines
Fledermäuse		ggf. betroffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von potenziellen Spaltenquartieren, Wegfall eines potenziellen Teil-Jagdhabitats und Beeinträchtigung einer potenziellen Leitstruktur für Fledermausarten durch Gehölzrodungen, Flächenversiegelung und Gebäude-Abbrüche.</li> </ul>
Reptilien		nicht betroffen	keines
Amphibien		nicht betroffen	keines
Wirbellose	Käfer	nicht betroffen	keines
	Schmetterlinge	nicht betroffen	keines
	Libellen	nicht betroffen	keines
	Weichtiere	nicht betroffen	keines

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.



### 5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Notwendig werdende Gebäudeabbrucharbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen. Falls baubedingt diese Zeiten nicht eingehalten werden können, sind die betreffenden Gebäude vor Beginn der Arbeiten erneut nach Vogelbruten und eventuell anwesenden Fledermäusen zu untersuchen.
- Für den Feldsperling sind drei für diese Vogelarten geeignete Nistkästen (ovales Doppelflugloch 30 x 50 mm) innerhalb des Plangebiets oder im näheren Umfeld an geeigneter Stelle anzubringen.
- Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren für Fledermäuse sind vier künstliche Fledermausquartiere (Typ Flachkasten) innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Umgebung zu verhängen.
- Bereits im Gebiet vorhandene Vogelnistkästen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September, abzuhängen und an einer geeigneten Stelle außerhalb des Eingriffsbereichs wieder aufzuhängen.
- Als Ausgleich für einen möglichen Funktionsverlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings ist eine geeignete Heckenpflanzung mit vorgelagerten blütenreichen Saum aus krautigen Pflanzen vorzunehmen. Die Hecke sollte in Teilen auch Nadelgehölze enthalten, da diese von der Art bevorzugt zur Nestanlage genutzt werden. - Alternativ ist die Erhaltung von Abschnitten der bestehenden Thujahecke am westlichen Rand des Plangebietes möglich.

**Außerdem werden Regelungen zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen empfohlen.**

## II Anhang

### Zielartenkonzept des Landes Baden-Württemberg für die Gemeinde Niedereschach

Tab. 9: Planungsrelevante Arten (FFH-RL Anhang IV, europäische Vogelarten) nach dem Zielartenkonzept

Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	ZAK- Status	Krite- rien	ZIA	Rote Liste		FFH-RL	BG
					D	BW		
<b>Zielarten Säugetiere</b>								
<b>Landesarten Gruppe A</b>		<b>ZAK</b>	<b>Krit.</b>	<b>ZIA</b>	<b>D</b>	<b>BW</b>	<b>FFH-RL</b>	<b>BG</b>
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	LA	2	-	1	1	II, IV	§§
<b>Landesarten Gruppe B</b>		<b>ZAK</b>	<b>Krit.</b>	<b>ZIA</b>	<b>D</b>	<b>BW</b>	<b>FFH-RL</b>	<b>BG</b>
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	LB	2a, 3	-	3	2	II, IV	§§
Biber	<i>Castor fiber</i>	LB	2, 4	x	3	2	II, IV	§§
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	LB	2	-	V	2	IV	§§
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</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	§§
<b>Naturraumarten</b>		<b>ZAK</b>	<b>Krit.</b>	<b>ZIA</b>	<b>D</b>	<b>BW</b>	<b>FFH-RL</b>	<b>BG</b>
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	N	6	-	3	2	II, IV	§§
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisteri</i>	N	2a	-	G	2	IV	§§
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	N	2a	-	2	2	IV	§§
<b>Zielarten Vögel</b>								
<b>Landesarten Gruppe A</b>		<b>ZAK</b>	<b>Krit.</b>	<b>ZIA</b>	<b>D</b>	<b>BW</b>	<b>FFH-RL</b>	<b>BG</b>
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	§§
<b>Landesarten Gruppe B</b>		<b>ZAK</b>	<b>Krit.</b>	<b>ZIA</b>	<b>D</b>	<b>BW</b>	<b>FFH-RL</b>	<b>BG</b>
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	LB	2,3	x	2	2	-	§§
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	LB	2	-	V	-	-	§
<b>Naturraumarten</b>		<b>ZAK</b>	<b>Krit.</b>	<b>ZIA</b>	<b>D</b>	<b>BW</b>	<b>FFH-RL</b>	<b>BG</b>
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	N	6	-	3	3	-	§§
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	N	6	-	V	3	-	§
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	N	6	-	-	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	-	§
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	N	6	-	V	3	-	§
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	N	6	-	V	3	-	§

Tab. 9: Planungsrelevante Arten (FFH-RL Anhang IV, europäische Vogelarten) nach dem Zielartenkonzept

Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	N	5	-	-	-	I	§§
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	N	7	x	3	V	I	§§
<b>Zielarten Amphibien und Reptilien</b>								
<b>Naturraumarten</b>		<b>ZAK</b>	<b>Krit.</b>	<b>ZIA</b>	<b>D</b>	<b>BW</b>	<b>FFH-RL</b>	<b>BG</b>
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	N	6	-	2	3	IV	§§
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	N	6	-	3	V	IV	§§
<b>Zielarten Sonstiger Artengruppen</b>								
<b>Weitere europarechtlich geschützte Arten</b>		<b>ZAK</b>	<b>Krit.</b>	<b>ZIA</b>	<b>D</b>	<b>BW</b>	<b>FFH-RL</b>	<b>BG</b>
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	§§
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	-	-	-	G	i	IV	§§
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	-	-	-	3	IV	§§
Zweifarbflodermas	<i>Vespertilio murinus</i>	-	-	-	G	i	IV	§§
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	-	-	3	IV	§§
<b>Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen</b>								
<b>ZAK</b>	<b>(landesweite Bedeutung der Zielarten – aktualisierte Einstufung, Stand 2005, für Fledermäuse und Vögel Stand 2009):</b>							
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.							
<b>Kriterien (Auswahlkriterien für die Einstufung der Art im Zielartenkonzept Baden-Württemberg, s.a. Materialien: Einstufungskriterien):</b>								
	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: <a href="http://www.wisia.de">www.wisia.de</a> .							
<b>Gefährdungskategorien (Die Einzeldefinitionen der Einstufungskriterien sind zwischen den Artengruppen sowie innerhalb der Artengruppen zwischen der bundesdeutschen und der landesweiten Bewertung teilweise unterschiedlich)</b>								

Tab. 9: Planungsrelevante Arten (FFH-RL Anhang IV, europäische Vogelarten) nach dem Zielartenkonzept

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)

### III Literaturverzeichnis

#### Allgemein

- [1] ALBRECHT, R., GEISLER, J. & MIERWALD, U. (2013): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein.
- [2] 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.
- [3] BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (Hrsg.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands -Band 1: Wirbeltiere, in Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 70(1), Bonn Bad Godesberg.
- [4] DOERPINGHAUS, A. ET AL. (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.
- [5] DREWS, A., J. GEISLER & U. MIERWALD (2009): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein.
- [6] FARTMANN, T., GUNNEMANN, H. & SALM, P. (2001): Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II (und ausgewählter Arten der Anhänge IV und V) der FFH-Richtlinie. 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. Angewandte Landschaftsökologie 42, 42–45.
- [7] GRUTTKE, H. ET AL. (2004): Memorandum: Verantwortlichkeit Deutschlands für die weltweite Erhaltung von Arten. Naturschutz und Biologische Vielfalt 8, 273–280.
- [8] HÄNEL, K. (2007): Methodische Grundlagen zur Bewahrung und Wiederherstellung großräumig funktionsfähiger ökologischer Beziehungen in der räumlichen Umweltplanung. Lebensraumnetzwerke für Deutschland. Universität Kassel.
- [9] KIEL, E.-F. (2005): Artenschutz in Fachplanungen. LÖBF-Mitteilungen, 2005(1), 12–17.
- [10] KIEMSTEDT, H., MÖNNECKE, M. & OTT, S. (1996): Methodik der Eingriffsregelung. Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung von § 8 BNatSchG. Naturschutz und Landschaftsplanung, 28(9), 261–271.
- [11] NLWKN (2012): Niedersächsische Strategie zum Arten-und Biotopschutz - Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen. Stand November 2011. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft Küsten- und Naturschutz.
- [12] OBB StMI (2011): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP) (Stand: 03/2011). Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.
- [13] PAN & ILÖK (PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH MÜNCHEN & INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE MÜNSTER, 2010): Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie in Deutschland; Überarbeitete Bewertungsbögen der Bund-Länder-Arbeitskreise als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring, Stand August 2010. Unveröff. Gutachten im Auftrag des BfN, FKZ 805 82 013.
- [14] PETERSEN, B. ET AL. (2004): Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 2, 693 S.
- [15] PLACHTER, H. ET AL., 2002. Entwicklung und Festlegung von Methodenstandards im Naturschutz. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 70, 566 S.
- [16] RECK, H. ET AL. (2004): Lebensraumkorridore für Mensch und Natur. Abschlussbericht zur Erstellung eines bundesweiten kohärenten Grobkonzeptes (Initialskizze). Bundesamt für Naturschutz Deutscher Jagdverband. Kiel, Kassel, Leipzig, Bonn.
- [17] RUNGE, H., SIMON, M. & WIDDIG, T. (2009): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplans des Bundesministeriums f. Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes f. Naturschutz. Hannover, Marburg.
- [18] SACHTELEBEN, J. & BEHRENS, M. (2010): Konzept zum Monitoring des Erhaltungszustandes von Lebensraumtypen und Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bundesamt für Naturschutz. BfN-Skripte 278, 180 S.
- [19] SCHNITTER, P. ET AL. (2006): Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH-Richtlinie in Deutschland. Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Sonderheft (2).
- [20] TRAUTNER, J., K. KOCKELKE, H. LAMBRECHT & J. MAYER (2006): Geschützte Arten In Planungs- Und Zulassungsverfahren, Books On Demand GmbH, Norderstedt, Deutschland.

#### Säugetiere (Mammalia)

- [21] BRAUN M. & F. DIETERLEN (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (*Chiroptera*). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.
- [22] BRAUN, M., DIETERLEN, F., HAÜSSLER, 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.
- [23] BRIGHT, P. W. & MORRIS, P. (1989): A practical guide to dormouse conservation. – London (Mammal Society) – Occ. Publ.11, 31 S.
- [24] BRIGHT, P. W. & MORRIS, P. (1992a): Dormice. – London (The Mammal Society), 22 S.

- [25] BRINKMANN, R. ET AL. (2012): Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse – Eine Arbeitshilfe für Straßenbauvorhaben im Freistaat Sachsen. Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr.
- [26] DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas, Stuttgart: Franckh-Kosmos Verlag.
- [27] DIETZ, C., & A. KIEFER (2014): Die Fledermäuse Europas. Kennen, Bestimmen, Schützen. Kosmos Verlag, Stuttgart. 400 S.
- [28] DIETZ, M. & M. SIMON (2005): Fledermäuse (*Chiroptera*) - Allgemeine Hinweise zur Erfassung der Fledermäuse. In A. DOERPINGHAUS ET AL.: Methoden zur Erfassung von Arten der Anhang IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 318–372.
- [29] GRIMMBERGER, E. (2014): Die Säugetiere Deutschlands. Beobachten und Bestimmen. Quelle & Meyer Verlag GmbH & Co., Wiebelsheim. 561 S.
- [30] HAMMER, M., ZAHN, A. & MARCKMANN, U. (2009): Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen. Version 1 - Oktober 2009. Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern.
- [31] JENRICH, J., LÖHR, P.-W. & MÜLLER, F. (2010a): Bildbestimmungsschlüssel für Kleinsäugerschädel aus Gewöllen. Beiträge zur Naturkunde in Osthessen, 47 (Supplement 2).
- [32] JENRICH, J., LÖHR, P.-W. & MÜLLER, F. (2010b): Kleinsäuger: Körper- und Schädelmerkmale, Ökologie. Beiträge zur Naturkunde in Osthessen, 47 (Supplement 1).
- [33] MITCHELL-JONES, A. J., AMORI, G., BOGDANOWICZ, W., KRZYSTEFK, B., REIJNDERS, P. J. H., SPITZENBERGER, F., STUBBE, M., THISSEN, J. B. M., VOHRALIK, V. & ZIMA, J. (1999): The Atlas of European Mammals. – London (Academic Press), 496 S.
- [34] SIEFKE, A. (1998): Nachweise der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) auf Rügen. – Säugetierkd. Inf. 4 (22): 377-378.
- [35] SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. 2., aktualisierte und erweiterte Auflage von 2009. Die neue Brehm-Bücherei Band 648. VerlagsKG Wolf. Nachdruck 2014.
- [36] STORCH, G. (1978): *Muscardinus avellanarius* (Linnaeus, 1758) – Haselmaus. – In: NIETHAMMER, J. & KRAPP, F. (Hrsg.): Handbuch der Säugetiere Europas Band 1/ I Nagetiere I. – Wiesbaden (Akademische Verlagsgesellschaft): 259-280.
- [37] WEBER, K. (2010): Fledermaus-Management in FFH-Gebieten. LWF und LfU testen Netzfang-Methode für die Erfassung der Bechsteinfledermaus. LWF aktuell, 76 (2010), 20–22.

#### Vögel (Aves)

- [38] BARTHEL, P.H. & HELBIG, A.J. (2005): Artenliste der Vögel Deutschlands. Limicola, 19 (2005), 89–111.
- [39] BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. – 2. Aufl., Aula, Wiebelsheim, 3 Bände.
- [40] 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.
- [41] BIBBY, C.J., BURGESS, N.D. & D.A. HILL (1995): Methoden der Feldornithologie – Bestandserfassung in der Praxis. Neumann Verlag, Radebeul. 270 S.
- [42] BERTHOLD, P. (1976): Methoden der Bestandserfassung in der Ornithologie: Übersicht und kritische Betrachtung. J. Ornithol., 117, 69 S.
- [43] BOSCHERT, M. (1999): Erfassung von Brutvogelbeständen außerhalb der Brutzeit. In VUBD - Vereinigung umweltwissenschaftlicher Berufsverbände Deutschlands e. V.. Handbuch landschaftsökologischer Leistungen. Empfehlungen zur aufwandsbezogenen Honorarermittlung. Band 1. Nürnberg: Veröffentlichungen der VUBD, 112–129.
- [44] DORNBUSCH, M. ET AL. (1968): Zur Methode der Ermittlung von Brutvogel-Siedlungsdichten auf Kontrollflächen. Mitt. IG Avifauna DDR, 1, 7–16.
- [45] ERZ, W. ET AL. (1968): Empfehlungen für Untersuchungen der Siedlungsdichte von Sommervogelbeständen. Vogelwelt, 69–78.
- [46] FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching.
- [47] 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.
- [48] GNIELKA, R. (1990): Anleitung zur Brutvogelkartierung. Apus, 7, 145–239.
- [49] HÖLZINGER, J. & M. BOSCHERT (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht-Singvögel 2. Avifauna Baden – Württembergs Bd. 2.2, Ulmer, Stuttgart: 880 S.
- [50] HÖLZINGER, J. & U. MAHLER (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht-Singvögel 3. Avifauna Baden – Württembergs Bd. 2, Ulmer, Stuttgart: 547 S.
- [51] HÖLZINGER, J., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT & U. MAHLER (2005): Artenliste der Vögel Baden-Württembergs. Ornith. Jh. Bad.-Württ. 22: 172 S.
- [52] 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.
- [53] HVNL-Arbeitsgruppe Artenschutz, KREUZIGER, J. & BERNSHAUSEN, F. (2012): Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei artenschutzrechtlichen Betrachtungen in Theorie und Praxis. Grundlagen, Hinweise, Lösungsansätze - Teil 1: Vögel. Naturschutz und Landschaftsplanung, 44(8), 229–237.
- [54] LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2015): Hinweise zur Bewertung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vogelarten bei Bauleitplanung und Genehmigung für Windenergieanlagen. Karlsruhe. 95 S.

- [55] 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.
- [56] SCHERNER, E. R. (1977): Möglichkeiten und Grenzen ornithologischer Beiträge zur Landeskunde und Umweltforschung am Beispiel des Solling. Universität Göttingen.
- [57] SCHERNER, E. R. (1989): Welche Signifikanz haben Ergebnisse langfristiger Brutvogel-Bestandsaufnahmen? *Limicola*, 3, 137–143.
- [58] SIKORA, L.G. (2009): Horstbaum- und Greifvogelerfassung in den Kern- und Pflegezonen des Biosphärengebiets Schwäbische Alb. Endbericht. NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V.
- [59] SÜDBECK, P. ET AL. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- [60] WAHL, J. ET AL. (2011): Vögel in Deutschland - 2011, Münster: DDA, BfN, LAG VSW.

#### Reptilien (*Reptilia*)

- [61] BOSBACH, G. & K. WEDDELING (2005): Zauneidechse *Lacerta agilis* (LINNAEUS, 1758). In A. DOERPINGHAUS ET AL. Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 285–298.
- [62] DEUSCHLE, J. J. REISS & R. SCHURR (1994b): Reptilien. In: Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Esslingen (Hrsg.): Natur im Landkreis Esslingen. Bd. 2: 54 S.
- [63] GLANDT, D. (2011): Grundkurs Amphibien- und Reptilienbestimmung. Wiebelsheim. Quelle & Meyer-Verlag.
- [64] GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands, Jena, Stuttgart, Lübeck, Ulm. Gustav Fischer Verlag.
- [65] HACHTEL, M. (2005b): Würfelnatter (*Natrix tessellata*) (LAURENTI, 1768). In A. DOERPINGHAUS ET AL. Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 295–299.
- [66] HENLE, K. & VEITH, M. (1997): Naturschutzrelevante Methoden der Feldherpetologie. Rheinbach. Mertensiella 7.
- [67] 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.
- [68] MEYER, F., THORALF, S. & ELLWANGER, G. (2004): Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) der FFH-Richtlinie. In B. PETERSEN ET AL. Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 2, 7–197.

#### Käfer (*Coleoptera*)

- [69] BELLMANN, H. (2014): Welches Insekt ist das?, Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG Stuttgart, Deutschland.
- [70] GEISER, R. (1994): Artenschutz für holzbewohnende Käfer (*Coleoptera xylobionta*). Berichte der ANL 18, 89–114.
- [71] KLAUSNITZER, B. & SPRECHER-UEBERSAX, E. (2008): Die Hirschkäfer – Lucanidae. Die Neue Brehmbücherei, Hohenwarleben: Westarp Wissenschaft.
- [72] MALCHAU, W. (2006): Kriterien zur Bewertung des Erhaltungszustandes des Hirschkäfers *Lucanus cervus* (LINNAEUS, 1778) - Allgemeine Bemerkungen. In P. SCHNITZER 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.
- [73] CHMIDL, J. & BÜCHE, B. (2013): Die Rote Liste und Gesamtartenliste der Käfer (*Coleoptera*, exkl. Lauf- und Wasserkäfer) Deutschlands im Überblick (Stand Sept. 2011). Naturschutz und Biologische Vielfalt, 70 (4).
- [74] TOCHTERMANN, E. (1987): Modell zur Arterhaltung der *Lucanidae*. Allg. Forst Zeitschrift, 8, 183–184.
- [75] 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.

Gemeinde Niedereschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan  
"Steigstraße"**

Regelverfahren

in Niedereschach

**UMWELTBERICHT**

als gesonderter Bestandteil der Begründung zum BBP

*Fassung vom 22.03.2022*

Unterlagen für die Sitzung am 04.04.2022



## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG UND RECHTSGRUNDLAGE.....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass.....	1
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	2
<b>2</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VOM VORHABEN BETROFFENEN GEBIETS.....</b>	<b>4</b>
3.1.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung.....	4
3.1.2	Vorgaben, Schutzgebiete, wesentliche Ziele übergeordneter Planungen.....	6
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT ZUM BBP "Steigstraße" IN NIEDERESCHACH.....</b>	<b>7</b>
4.1	Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	7
4.2	Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.....	9
4.2.1	Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt.....	9
4.2.2	Schutzgut Boden.....	10
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	11
4.2.4	Prognose sonstiger Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.....	12
4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung und Gesamteinschätzung der Erheblichkeit.....	13
<b>5</b>	<b>PLANUNGALTERNATIVEN, PROGNOSE UND MONITORING.....</b>	<b>14</b>
5.1	Standort- und Planungsalternativen.....	14
5.2	Entwicklung des Umweltzustandes.....	14
5.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
5.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
5.3	Monitoring.....	14
<b>6</b>	<b>BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH.....</b>	<b>15</b>
6.1	Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt.....	15
6.1.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	15
6.1.2	Planinterne Minimierungsmaßnahme.....	15
6.2	Schutzgut Boden / Fläche.....	16
6.2.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	16
6.2.2	Planinterne Minimierungsmaßnahmen.....	17
6.3	Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	17
<b>7</b>	<b>Zuordnung einer Ökokontomaßnahme.....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>19</b>

## Anlagen

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

M 1 : 1.000

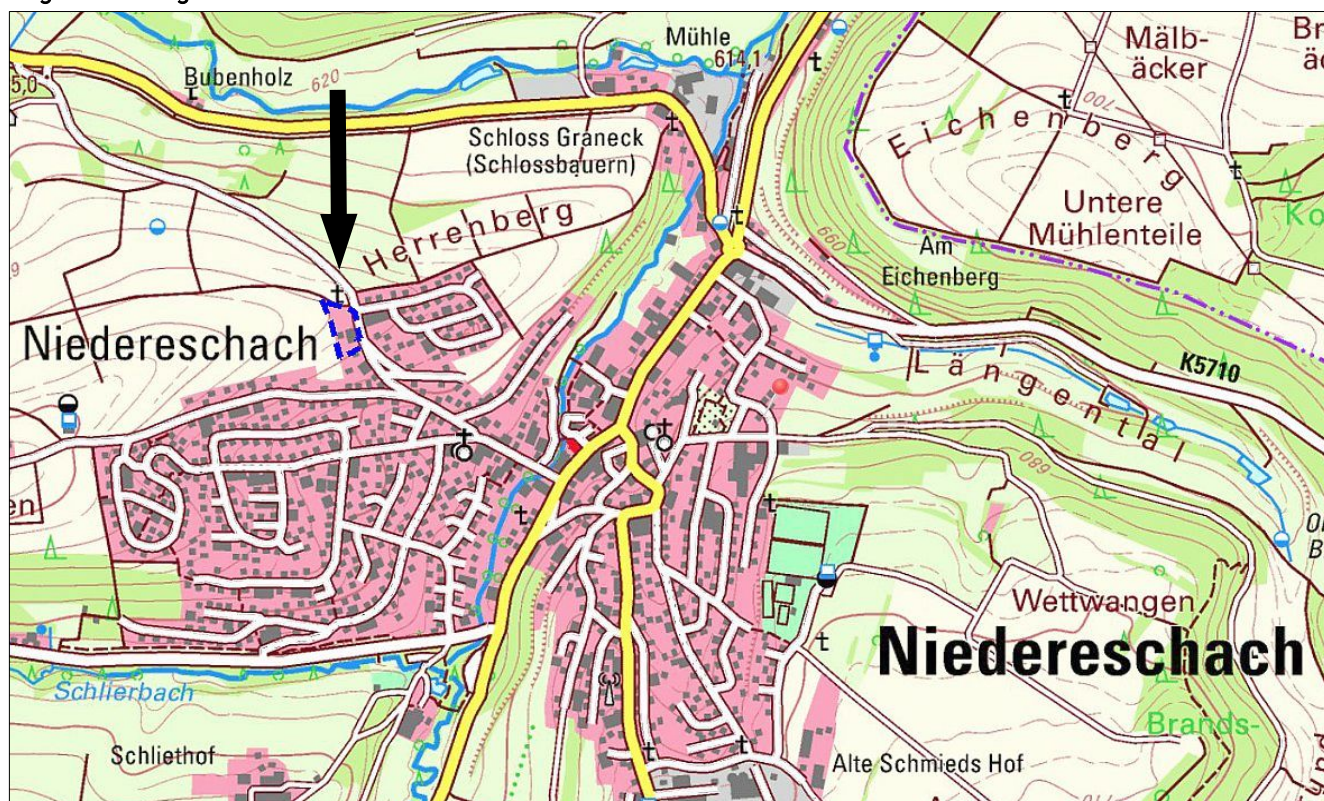
## 1 EINLEITUNG UND RECHTSGRUNDLAGE

### 1.1 Anlass

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Steigstraße" in Niedereschach im Schwarzwald-Baar-Kreis.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einem derzeit teils bereits bebauten Grundstück mit Außenanlagen am nordwestlichen Ortsrand von Niedereschach. Der Geltungsbereich des BBP umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha.

### Lage des Plangebiets



TK25 mit der Lage des Plangebiets (blau gestrichelt)

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Nach § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dargestellt.

Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG wird erforderlich, da die vorliegende Planung zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist. Zum Ausgleich des Eingriffs auf sonstige Weise können auch ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

Im Einzelnen sind nachfolgende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen (die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung).

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)*
- *Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004, § 6 geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der 11. Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)*
- *Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert, § 34 neu gefasst sowie §§ 1a, 21a, 33a und 34a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)*
- *Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung vom 31. August 1995, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (GBl. S. 161, 162)*
- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)*
- *Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), Inhaltsverzeichnis sowie §§ 65, 80, 84 und 95 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)*
- *Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung – AbwV) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1287)*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der 11. Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)*

### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen.

Die Berücksichtigung der genannten Belange des Umweltschutzes erfolgt durch den vorliegenden Umweltbericht. Die Darstellung der Ziele von übergeordneten Fachplänen, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, erfolgt im Zuge der nachfolgenden Ausführungen.

## 2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS



Städtebaulicher Entwurf



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden. Überplant wird hierfür ein teilweise bereits bebautes Grundstück mit großflächigen privaten Grünflächen. Die vorhandene Altbebauung soll abgerissen werden.

Auf dem Standort soll eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern, Garagen und Stellplätzen sowie öffentlichen Parkplätzen an der Steigstraße entstehen. Das Gebiet wird hierfür als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ für die überbaubare Fläche von 0,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m ausgewiesen. Die Planung beansprucht dafür eine Fläche von 5.008 m<sup>2</sup> und sieht im Einzelnen die in der nebenstehenden Tabelle aufgeführten Festsetzungen und Flächenausweisungen vor:

Festsetzungen und Flächenausweisungen	Fläche	Anteil
<b>Wohngebiet (WA)</b> mit einer Fläche von 4.382 m <sup>2</sup> davon		
→ überbaubar (GRZ 0,4 + Nebenanlagen)	2.629 m <sup>2</sup>	52,5%
→ private Grünfläche	1.753 m <sup>2</sup>	35,0%
<b>Verkehrsfläche</b>		
Straße, Öffentliche Stellplätze	626 m <sup>2</sup>	12,5%
<b>Pflanzgebot</b>		
Einzelbäume	10 St.	
<b>Geltungsbereich:</b>	<b>5.008 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

**Erschließung:** Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Steigstraße von der zwei private Stichstraßen, zur Erschließung der Wohnbauflächen, abzweigen. Die Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sollen mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden.

**Ver- und Entsorgung:** Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die bestehenden Leitungen, das Regenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgegeben. Hierzu werden entsprechende Flächen am Westrand des Plangebiets ausgewiesen. Eine detaillierte Entwässerungsplanung ist im Zuge des Baugesuchs nachzuweisen.

**Grünordnung:** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen ortstypisch und landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht erwünscht ist die Pflanzung von standort- oder naturraumfremden Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichten. Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von 10 Bäumen fest. Planungsrechtlich ist darüber hinaus textlich festgesetzt, dass Flachdächer (Nebenanlagen, Garagen, Carports) zu begrünen sind und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche (WA) eine Strauchgruppe mit 3 Sträuchern zu pflanzen ist.

**Weitere Einzelheiten zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.**

### 3 BESCHREIBUNG DES VOM VORHABEN BETROFFENEN GEBIETS

#### 3.1.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Das rund 0,5 ha große, max. 125 m lange und 50 m breite Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Niedereschach auf einer nach Südosten abfallenden Flanke eines Höhenrückens (Nordwesten ca. 680 m ü.NN. Südosten ca. 671 m ü.NN).

Das Gebiet wird im Osten von der Steigstraße begrenzt, an die sich östlich ein neueres Wohngebiet anschließt.

Westlich vom Plangebiet befinden sich großflächige, wenig strukturiert landwirtschaftliche Flächen, mit einer unmittelbar ans Plangebiet angrenzenden FFH-Mähwiese.

Nördlich vom Plangebiet befinden sich der Talzug des Fischbachs mit ebenfalls landwirtschaftlichen Fläche, die dort etwas abwechslungs- und strukturreicher ausgebildet sind. Ca. 40 bis 50 m nördlich vom Plangebiet befindet sich ein nach §30 BNatSchG geschütztes Feldgehölz. Im Süden grenzt das Plangebiet an Teile der alten Ortslage mit einem alten landwirtschaftlichen Gehöft und Streuobstbeständen.

Naturräumlich liegt das Gebiet in den Oberen Gäuen. Geologisch tritt im Untergrund die Schichtbasis des Mittleren Muschelkalks (Karlstadt-Formation) auf, mit einer Abfolge von Mergel- und Kalksteinen. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um gering- bis mittelwertige Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde, die eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit besitzt.



Luftbild mit dem Geltungsbereich (gelb gestrichelte Linie) des BBP

Bezüglich der Biotopausstattung und Nutzung umfasst das Plangebiet einen bestehenden Gebäudekomplex im Südosten an der Steigstraße mit vorgelagerten gepflasterten Flächen, Mauern, Schotter-Garten und kleinen Grünflächen. Teile der Böschungen sind mit nicht heimischen Bodendeckern bepflanzt. Auf dem Böschungskopf des Geländeanschnitts befinden sich hochwüchsige Hecken mit nicht heimischen Scheinzypressen / Lebensbäumen sowie einzelne Laub- und Nadelbäume längs der Steigstraße.



Ansicht aus Osten von der Steigstraße aus auf das Plangebiet mit vorhandener Bebauung und Grünflächen

Der vorhandene Gebäudebestand wird von großflächigen Außenanlagen, mit häufig gemähten Rasenflächen (Biotoptyp 33.80), umgeben. Hierauf befinden sich wenige einzelne Bäumen sowie Abstellflächen (Wohnwagen) und ein Gewächshaus. Durch die häufig Mahd sind die Rasenflächen stark ausgehagert und weisen eine überdurchschnittliche Artenausstattung mit Rosettenpflanzen wie Mittlerer Wegerich, Kleines Habichtskraut, Rauer Löwenzahn, und kleinen Teppichen mit Thymian, aus. Höherwüchsige Arten wie Wiesen-Salbei, Margerite Witwenblume, Kleine Wiesenknopf, Kleien Bibernelle treten nur als niederwüchsige Kümmerformen auf.



Plangebiet mit Bestandsbebauung im Süden des Gebiets



Ansicht aus Norden auf das Plangebiet



Ansicht aus Südwesten auf das Plangebiet mit der nicht heimischen Heckenpflanzung aus Scheinzypressen / Lebensbäumen entlang der Westgrenze des Plangebiets. Der Hecke vorgelagert, außerhalb des Plangebiets, befindet sich eine FFH-Mähwiese (Bildvordergrund) .

### 3.1.2 Vorgaben, Schutzgebiete, wesentliche Ziele übergeordneter Planungen

Regionalplan	
 <p>Ausschnitt Regionalplan</p>	<p>Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet als „Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2 (G), nachrichtliche Übernahmen):Vorrangflur“ ausgewiesen. Die Schutzbedürftigen Bereich sollen gemäß Regionalplan „nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden“. Der Grundsatz ist abwägungsfähig.</p>
Flächennutzungsplan	
 <p>Ausschnitt FNP (schwarz gestrichelt = Plangebiet)</p>	<p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet ungefähr zur Hälfte als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen und die Restflächen, die derzeit intensiv als Gebäudeaußenanlage genutzt werden, als Fläche für die Landwirtschaft.</p> <p>Die geplante Nutzung (Wohngebiet) wurde somit nicht aus dem FNP entwickelt so dass eine Änderung des FNP erfolgen muss.</p>
Naturschutzgebiete / Naturdenkmale	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet	nicht betroffen
Natura 2000 (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
Naturpark	Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Süd-schwarzwald"
Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	nicht betroffen
Nach §33a NatSchG geschützte Streuobstbestände	nicht betroffen
Fachplan landesweiter Biotopverbund / Generalwildwegeplan	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete / HQ-Flächen	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	
 <p>Lage der FFH-Mähwiese (orange Fläche). Plangebiet (schwarz gestrichelt)</p>	<p>Nicht betroffen. Im Westen grenzt jedoch unmittelbar ans Plangebiet eine FFH-Mähwiese im Erhaltungszustand B) an, die dem Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiese) des Anhangs I der FFH-Richtlinie entspricht. Flächenverluste entstehen durch die geplante Wohngebietsausweisung für die Wiese nicht.</p>

#### 4 UMWELTBERICHT ZUM BBP "STEIGSTRASSE" IN NIEDERESCHACH

##### 4.1 Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Eine vertiefende Untersuchung zu den einzelnen vom Vorhaben betroffenen Schutzgütern erfolgt im Folgenden (Kap. 4.2 ) nur für diejenigen Schutzgüter, bei denen erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen, auch im Sinne eines Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend nachfolgender Tabelle vorab nicht ausgeschlossen werden können und die deshalb einer näheren Untersuchung bedürfen.

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	voraussichtlich keine	
Biotope/ Biologische Vielfalt	X		➤ Es erfolgt nachfolgend eine vertiefende Untersuchung (siehe Seite 9)
Tiere und Pflanzen			Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt auf das verwiesen wird. Demnach sind unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten (streng geschützten Arten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten) bau-, anlage- und betriebsbedingt zu erwarten.
Boden	X		➤ Es erfolgt nachfolgend eine vertiefende Untersuchung (siehe Seite 10).
Fläche		X	Es erfolgt eine flächenschonende, verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern. Die hierfür beanspruchte Fläche ist im FNP etwa zur Hälfte bereits als Mischgebiet ausgewiesen und somit dem Innenbereich, mit den bereits bestehenden Bauflächen, zuzuordnen. Die Restflächen werden intensiv als private Grünflächen / Außenanlagen gepflegt und sind ebenfalls dem Siedlungsbereich zuordnenbar. Durch die Aufgabe der bestehenden Mischgebietsnutzung werden Flächen für eine wohnbauliche Außenbereichs schonende Nachverdichtung frei, auf einer diesbezüglich bereits baulich und nutzungsbedingt vorbelasteten Fläche.
Klima und Luft		X	Abzüglich bestehender Bebauung und versiegelter / teilversiegelter Flächen umfasst das Gebiet gering wirksame Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen (> 1 ha) zwischen Gehölzstrukturen und der bestehenden Bebauung. Die Frisch- und Kaltluft fließt dabei, durch bestehende und angrenzende Bebauung behindert, flächig nach Südosten in den angrenzende Siedlungsbereich ab. Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftabflussbahnen (Luftaustauschfunktion) treten dabei im Gebiet nicht auf. Aufgrund der geringen Größe der Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche und der damit verbundenen geringen Wirksamkeit für die Kalt- und Frischluftentstehung sind durch die teilweise Überbauung der Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Siedlungsklima zu erwarten.  Erhebliche Flächenaufheizungen oder lufthygienische Belastungen sind aufgrund der geringen Zunahme an bebauten und versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand, der exponierten gut durchlüfteten Lage und der geplanten Nutzung (Wohngebiet mit einem hohem Grünflächenanteil, geplanten Baumpflanzungen und Dachbegrünungen) nicht zu erwarten.  Gehölzflächen mit bioklimatischen Ausgleichsfunktionen (Beschattung / Temperaturminderung, Staubfilterung, Luftbefeuchtung) treten nur in schwach wirksamen und nicht relevanten Umfang im Plangebiet auf.



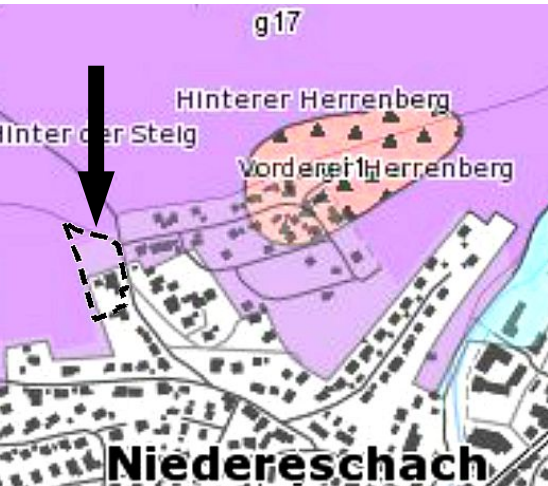
Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	voraussichtlich keine	
Orts- und Landschaftsbild	X		➤ Es erfolgt nachfolgend eine vertiefende Untersuchung (siehe Seite 11)
Freizeit / Erholung		X	Durch das Vorhaben werden keine Einrichtungen und Anlagen für die öffentliche Erholungsnutzung überplant. Auch werden keine Wegeverbindungen tangiert oder beeinträchtigt, die als Spazier-, Wander- oder Radwege von besonderer Bedeutung sind.
Oberflächengewässer		X	Oberflächengewässer (Gräben, Bäche, Stehende Gewässer) treten im Plangebiet nicht auf.
Grundwasser		X	Die im Plangebiet anstehenden hydrogeologischen Schichten des Mittleren Muschelkalks (LGRB) bilden gemäß den Angaben der LUBW (Daten- und Kartendienst der LUBW: Wasser - Hydrogeologische Einheiten) einen Grundwassergeringleiter. In „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (LfU 2005) wird der Mittlere Muschelkalk ebenfalls als Grundwassergeringleiter eingestuft. Gemäß den Daten der LGRB ist in den harten dolomitischen Kalksteinen der basalen Karlstadt-Formation nur gelegentlich in geringem Umfang Grundwasser anzutreffen. Die Wasserdurchlässigkeit (Grundwasserneubildung) der im Gebiet anstehenden Böden ist gering bis mittel (Quelle LGRB).  Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind somit nicht zu erwarten aufgrund der geringen Zunahme an bebauten / versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand, den hydrologischen Gegebenheiten und da durch die geplanten Nutzung (durchgrüntes Wohngebiet) keine erheblichen Schadstoffeinträge in den Untergrund zu erwarten. Um die Versiegelung zu minimieren werden darüber hinaus Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Mensch		X	Erheblich negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Wohlbefinden, Immissionen) sind nicht ersichtlich.
Kultur- und Sachgüter		X	Kulturgüter wie archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte treten nach derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet nicht auf. Sollten im Rahmen von (Erd-)Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies umgehend gemäß Denkmalschutzgesetz der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.  Besondere Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben ggf. wie vorhanden im Gebiet substanziell erhalten (z.B. Leitungen).
Wechselwirkungen		X	Erhebliche Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.

## 4.2 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

### 4.2.1 Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt

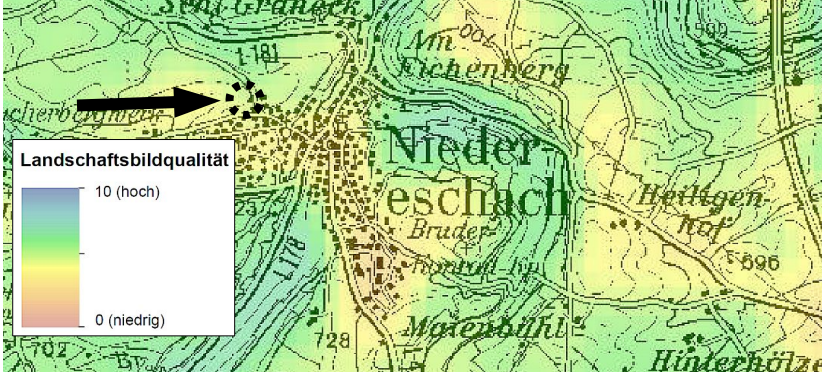
Bestandsaufnahme und -bewertung	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen																																
<p><b>--&gt; mittlere Bedeutung</b></p> <p>Das Gebiet umfasst bestehende Bauflächen mit umgebenden intensiv gepflegten Außenanlagen und teils standortfremden und nicht heimischen Gehölzarten. Die Anzahl an Habitatstrukturen und naturschutzrelevanten Biotoptypen, die mehr oder weniger alle dem besiedelten Bereich zuzuordnen sind, ist gering.</p> <p>Flächen des landesweiten oder lokalen Biotopverbunds sind nicht betroffen.</p> <p>Die durchschnittliche Biotopwertigkeit des Plangebiets beträgt rund 10,6 Ökopunkte / m<sup>2</sup> das entspricht einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe III).</p> <p>Im Einzelnen verteilt sich die Wertigkeit der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und Nutzungen über eine Fläche von rund 0,5 ha wie folgt (siehe auch Eingriffsbilanz Seite 15 und Anlage Bestandsplan):</p> <table border="1" data-bbox="103 895 792 1267"> <thead> <tr> <th>Wertstufe Naturschutzfachliche Bedeutung</th> <th>Biototyp</th> <th>Fläche</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sehr hoch (V)</td> <td>nicht betroffen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Hoch (IV)</td> <td>nicht betroffen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Mittel (III)</td> <td>33.80 Rasen mit überdurchschnittlicher Artenausstattung</td> <td>3797 m<sup>2</sup></td> <td>76%</td> </tr> <tr> <td>Gering (II)</td> <td>42.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten</td> <td>273 m<sup>2</sup></td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Sehr gering (I)</td> <td>60.23 Flächen mit wassergebundener Decke: 64 m<sup>2</sup> 60.24 Gepflasterte Fläche mit Bewuchs: 4 m<sup>2</sup> 60.40 Lagerfläche: 18 m<sup>2</sup> 60.50 Kleine Grünfläche: 93 m<sup>2</sup></td> <td>179 m<sup>2</sup></td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Keine (0)</td> <td>60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche einschl. Mauern, Treppen, Gewächshaus: 442m<sup>2</sup> 60.21 Völlig versiegelte Fläche: 25 m<sup>2</sup> 60.24 Gepflasterte Fläche: 292 m<sup>2</sup></td> <td>759 m<sup>2</sup></td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>Summe:</b></td> <td><b>5.008 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Die Zuordnung der Biotoptypen zu den Wertstufen erfolgte gemäß der Tabelle auf Seite 13 in "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005).</small></p> <p>Unabhängig von der Flächenbilanz kommen im Plangebiet 7 Einzelbäume (Biototyp 45.30 a) vor.</p>	Wertstufe Naturschutzfachliche Bedeutung	Biototyp	Fläche	Anteil	Sehr hoch (V)	nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0%	Hoch (IV)	nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0%	Mittel (III)	33.80 Rasen mit überdurchschnittlicher Artenausstattung	3797 m <sup>2</sup>	76%	Gering (II)	42.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten	273 m <sup>2</sup>	5%	Sehr gering (I)	60.23 Flächen mit wassergebundener Decke: 64 m <sup>2</sup> 60.24 Gepflasterte Fläche mit Bewuchs: 4 m <sup>2</sup> 60.40 Lagerfläche: 18 m <sup>2</sup> 60.50 Kleine Grünfläche: 93 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	4%	Keine (0)	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche einschl. Mauern, Treppen, Gewächshaus: 442m <sup>2</sup> 60.21 Völlig versiegelte Fläche: 25 m <sup>2</sup> 60.24 Gepflasterte Fläche: 292 m <sup>2</sup>	759 m <sup>2</sup>	15%	<b>Summe:</b>		<b>5.008 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<p><b>Baubedingt</b> führt das Vorhaben zum Verlust folgender Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Mittelwertige Biotoptypen gehen in einem Umfang von rund 0,38 ha verloren. Davon betroffen sind Rasenflächen der bestehenden Außenanlagen um die vorhandenen Bestandsgebäude, mit einer überdurchschnittlichen Artenausstattung vorwiegend magerer Ausprägung (Biototyp 33.80). Darüber hinaus führt das Vorhaben zum Verlust von 7 Einzelbäumen.</li> <li>➔ Auf rund 24 % der Plangebietsfläche kommt es zum Verlust von Biotoptypen ohne (60.10, 60.21, 60.24) bzw. mit einer geringen bis sehr geringen (Biototyp 33.80, 42.22, 60.23, 60.24, 60.40, 60.50) naturschutzfachliche Bedeutung.</li> <li>➔ Baubedingte Beeinträchtigungen für eine unmittelbar im Westen an das Plangebiet angrenzende Magerwiese, die dem den FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiese) des Anhangs I der FFH-Richtlinie entspricht können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.</li> </ul> <p><b>Anlagebedingt</b> verringert sich die durchschnittliche Biotopwertigkeit des Plangebiets von derzeit 10,6 Ökopunkte / m<sup>2</sup> = mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf zukünftig 5 Ökopunkte / m<sup>2</sup> = geringe naturschutzfachliche Bedeutung).</p> <p><b>Betriebsbedingte</b> Beeinträchtigungen der unmittelbar ans Plangebiet angrenzenden FFH-Mähwiese durch z.B. betreten, Hundehalter etc. können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Änderungen der Artenzusammensetzung der Wiese durch Gebäudebeschattung sind aufgrund der Exposition und dem Gebäudeabstand zur Wiese nicht zu erwarten.</p>	<p>● bis ●●</p> <p>● bis ○</p> <p>○</p> <p>●●</p> <p>○</p>	<p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</li> <li>• Während der Bauausführung sind zum Schutz der im Westen direkt an das Plangebiet angrenzende Magerwiesen diese mit einem Schutzzaun oder Flutterband abzumarkieren. Die Flächen dürfen baubedingt z.B. durch Befahren, Materiallager u.ä. nicht in Anspruch genommen werden. Um nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen erfolgt am Westrand die Anlage von Gräben, die auch zur Außenentwässerung des Gebiets dienen.</li> <li>• Planungsrechtlich wird festgesetzt, dass mind. 1.000 m<sup>2</sup> der neu entstehenden Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen sind.</li> </ul> <p><b>Ausgleich (planintern)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von 10 standortgerechten und heimischen Baumarten im Plangebiet.</li> </ul> <p><i>Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets <u>nicht</u> ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 15).</i></p>
Wertstufe Naturschutzfachliche Bedeutung	Biototyp	Fläche	Anteil																																
Sehr hoch (V)	nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0%																																
Hoch (IV)	nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0%																																
Mittel (III)	33.80 Rasen mit überdurchschnittlicher Artenausstattung	3797 m <sup>2</sup>	76%																																
Gering (II)	42.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten	273 m <sup>2</sup>	5%																																
Sehr gering (I)	60.23 Flächen mit wassergebundener Decke: 64 m <sup>2</sup> 60.24 Gepflasterte Fläche mit Bewuchs: 4 m <sup>2</sup> 60.40 Lagerfläche: 18 m <sup>2</sup> 60.50 Kleine Grünfläche: 93 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	4%																																
Keine (0)	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche einschl. Mauern, Treppen, Gewächshaus: 442m <sup>2</sup> 60.21 Völlig versiegelte Fläche: 25 m <sup>2</sup> 60.24 Gepflasterte Fläche: 292 m <sup>2</sup>	759 m <sup>2</sup>	15%																																
<b>Summe:</b>		<b>5.008 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>																																

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

4.2.2 Schutzgut Boden		Bestandsaufnahme und -bewertung		zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen																																												
<p>--&gt; <b>mittlere bis geringe Bedeutung</b></p> <p>Im Plangebiet treten folgende Böden / Flächen auf (siehe auch Bodenkarte und Bewertung der Bodenfunktionen unten):</p> <p>Rund 74 % des Gebiets werden von mittel- bis geringwertigen naturnahen Böden eingenommen (Bodeneinheit <b>g17</b>: Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde), die in der Bodenschätzung wie folgt eingestuft sind <b>LT5Vg 42/29</b>.</p> <p><b>Geringwertige anthropogen überprägte Böden</b> (Straßenböschung, Wegbankett, Baufeld Bestandsgebäude, Wassergebundener Belag, Rasengittersteine etc.) umfassen rund 11 % des Plangebiets und bereits <b>bebaute / versiegelte Flächen</b>, die für den Bodenschutz <b>ohne Bedeutung</b>, sind rund 15 %.</p>  <p><b>Nidereschach</b></p> <p><small>Bodenkarte (Quelle: LGRB 2021). Plangebiet (schwarz gestrichelt)</small></p>		<p><b>Baubedingt</b> erfolgt eine Verminderung der Bodenfunktionen durch anthropogene Überprägung während der Bauausführung (Befahren, Verdichtungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Umlagerungen etc.). Restfunktionen des Bodens bleiben hier jedoch erhalten. Durch den Auftrag von Oberboden (Rekultivierungsschicht) nach Baufertigstellung kann der Eingriff ausgeglichen werden.</p> <p><b>Anlagebedingt</b> ermöglicht der Bebauungsplan die Bebauung / Versiegelung von Böden / Flächen in einem Umfang von 3.080 m<sup>2</sup> (siehe auch Bilanzierung Seite 16f) und damit den vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Davon sind folgende Böden / Flächen betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ mittel- bis geringwertige Böden: 2.339 m<sup>2</sup></li> <li>→ geringwertige anthropogen überprägte Böden: 298 m<sup>2</sup></li> <li>→ Versiegelte / bebaute Böden: 443 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Betriebsbedingte</b> erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>	<p>○</p> <p>→ ●●</p> <p>→ ●</p> <p>→ ○</p> <p>○</p>	<p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe auch Kapitel III Punkt 2. Planungsrechtliche Festsetzungen zum BBP.</li> <li>• Beachtung der gängigen Normen bei der Bauausführung zum Schutz des Bodens (DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten) DIN 19731- Verwertung von Bodenmaterial).</li> <li>• Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung und im Massenausgleich.</li> <li>• Beseitigung von baubedingten Verdichtung im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.</li> <li>• Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</li> <li>• Planungsrechtlich wird festgesetzt, dass mind. 1.000 m<sup>2</sup> der neu entstehenden Dachflächen (Hauptgebäude, Garagen, Carports, Nebenanlagen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mind. 10 cm) zu versehen sind.</li> <li>• Fachgerechte Entsorgung des anfallenden Abbruchmaterials.</li> <li>• Der Oberboden im Bereich der Bauflächen ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Boden teilweise auf den verbleibenden Freiflächen im Gebiet zur Bodenverbesserung wieder aufgebracht.</li> </ul> <p><b>Ausgleich (planintern)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau / Rekultivierung nicht mehr benötigter Bau- / Verkehrsflächen.</li> </ul> <p><i>Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets <u>nicht</u> vollständig ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung S. 15)</i></p>																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Vorhabenbedingt beanspruchte Böden / Nutzungen</th> <th colspan="2" rowspan="2">Flächenanteil</th> <th colspan="4">Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertungsklassen)</th> <th rowspan="2">Gesamtbewertung</th> </tr> <tr> <th>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</th> <th>Ausgleichskörper im Wasserhaushalt</th> <th>Filter und Puffer für Schadstoffe</th> <th>Standort für naturnahe Vegetation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bodenschätzung: LT5Vg 42/29</td> <td>3.702 m<sup>2</sup></td> <td>73,9%</td> <td>2 (mittel)</td> <td>1 (gering)</td> <td>2 (mittel)</td> <td>keine hohe oder sehr hohe Bewertung</td> <td><b>1,67</b> (mittel bis gering)</td> </tr> <tr> <td>Anthropogen überprägte Böden</td> <td>547 m<sup>2</sup></td> <td>10,9%</td> <td>1 (gering)</td> <td>1 (gering)</td> <td>1 (gering)</td> <td>1 (gering)</td> <td><b>1</b> (gering)</td> </tr> <tr> <td>Bebaute / Versiegelte Fläche</td> <td>759 m<sup>2</sup></td> <td>15,2%</td> <td>0 (ohne)</td> <td>0 (ohne)</td> <td>0 (ohne)</td> <td>0 (ohne)</td> <td><b>0</b> (ohne)</td> </tr> <tr> <td><b>Summe:</b></td> <td><b>5.008 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>100%</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Vorhabenbedingt beanspruchte Böden / Nutzungen	Flächenanteil		Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertungsklassen)				Gesamtbewertung	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	Filter und Puffer für Schadstoffe	Standort für naturnahe Vegetation	Bodenschätzung: LT5Vg 42/29	3.702 m <sup>2</sup>	73,9%	2 (mittel)	1 (gering)	2 (mittel)	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	<b>1,67</b> (mittel bis gering)	Anthropogen überprägte Böden	547 m <sup>2</sup>	10,9%	1 (gering)	1 (gering)	1 (gering)	1 (gering)	<b>1</b> (gering)	Bebaute / Versiegelte Fläche	759 m <sup>2</sup>	15,2%	0 (ohne)	0 (ohne)	0 (ohne)	0 (ohne)	<b>0</b> (ohne)	<b>Summe:</b>	<b>5.008 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>						<p><small>Bewertung gemäß "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren" (LUBW 2010)</small></p>				
Vorhabenbedingt beanspruchte Böden / Nutzungen	Flächenanteil				Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertungsklassen)					Gesamtbewertung																																								
			Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	Filter und Puffer für Schadstoffe	Standort für naturnahe Vegetation																																												
Bodenschätzung: LT5Vg 42/29	3.702 m <sup>2</sup>	73,9%	2 (mittel)	1 (gering)	2 (mittel)	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	<b>1,67</b> (mittel bis gering)																																											
Anthropogen überprägte Böden	547 m <sup>2</sup>	10,9%	1 (gering)	1 (gering)	1 (gering)	1 (gering)	<b>1</b> (gering)																																											
Bebaute / Versiegelte Fläche	759 m <sup>2</sup>	15,2%	0 (ohne)	0 (ohne)	0 (ohne)	0 (ohne)	<b>0</b> (ohne)																																											
<b>Summe:</b>	<b>5.008 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>																																																

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

### 4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme und -bewertung	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<p><b>--&gt; mittlere bis geringe Bedeutung</b></p> <p>Das Plangebiet bildet einen anthropogen bereits überprägten Landschaftsbestandteil, der von bestehender und angrenzender Bebauung / Erschließungen, Veränderungen des natürliche Reliefs und intensiv gepflegten teils landschaftsfremd wirkenden Außenanlagen geprägt wird.</p> <p>In Bezug auf Eigenart, Schönheit und Vielfalt ist die Landschaftsbildqualität des Gebiets, auch gemäß nachfolgendem Kartenausschnitt (Quelle: ILPÖ Institut für Landschaftsplanung und Ökologie, Universität Stuttgart), einem mittleren bis geringen Wert zu zuordnen.</p>  <p>Ausschnitt Landschaftsbildbewertung © ILPÖ Universität Stuttgart 2014.</p>	<p><b>Baubedingt</b> kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Bau-feldräumungen , störende Objekte der Baustelle (Kräne, Schilder, Zäune, Baustelleneinrichtungen, Materiallager, Erdmieten, Baugruben etc.).</p> <p><b>Anlagebedingt</b> führt das Vorhaben zur Umwandlung einer bereits anthropogen überprägten Fläche, die von rasenartigen private Außenanlagen um bestehende Gebäudestände mit einer dominanten landschaftsfremd wirkenden immergrünen Hecke aus nicht heimischen Gehölzarten geprägt wird, in ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem hohen Freiflächenanteil. In Bezug auf die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit besonders hochwertige Landschaftsteile gehen dadurch nicht verloren.</p> <p>Als unerheblich ist die Überplanung der Flächen mit vorhandenen Gebäudebeständen und Verkehrsflächen im Südosten des Plangebiets zu bewerten.</p> <p><b>Betriebsbedingte</b> erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.</p>	<p>●</p> <p>●● bis ●</p> <p>○</p> <p>○</p>	<p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</li> <li>• Beschränkung der Gebäudehöhen auf das unbedingt erforderliche Maß.</li> <li>• Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mit 10 standortheimischen Laubbäumen (Pflanzgebot) und je 300 m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche (WA) einer Gebüschgruppe mit 3 Sträuchern (planungsrechtliche Festsetzung).</li> <li>• Planungsrechtlich wird festgesetzt, dass mind. 1.000 m<sup>2</sup> der neu entstehenden Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mind. 10 cm) zu versehen sind.</li> </ul> <p><i>Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Ortschaftsbild weitgehend ausgeglichen und das Landschaftsbild entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG landschaftsgerecht neu gestaltet werden, so dass weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.</i></p>



Ansicht aus Norden auf das Plangebiet

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

#### 4.2.4 Prognose sonstiger Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Gemäß Anlage 1 zum BauGB sind im Rahmen des Umweltberichts zusätzlich mögliche erhebliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens während der Bau- und Betriebsphase durch folgende Wirkfaktoren, soweit möglich, zu beschreiben und zu beurteilen:

Wirkfaktoren	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Abfälle</b> 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. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist somit gewährleistet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.	○
<b>Emissionen</b> von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme), Strahlung, Licht werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht emittiert. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Die Zunahme von Emissionen durch Verkehr sowie von Lärm- und Lichtemissionen ist als mäßig einzustufen und übersteigt nicht die in Wohngebieten gängigen Werte. Bau- und betriebsbedingt entstehen durch das geplante Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch Emissionen.	○
<b>Risiken</b> für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	Aus der Lage, der Art und des Umfangs der Planung sowie der vorhabensbedingt zulässigen Nutzung des Plangebiets ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine besondere oder erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Wirkungen und Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind derzeit nicht ersichtlich.	○
<b>Kumulierung</b> mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Im Umfeld des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant, die zu erheblichen kumulativen Wirkungen mit der vorliegenden Planung führen.	○
<b>Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima</b> z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Anlagen die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen werden nicht errichtet. Mit einer Zunahme von Emissionen durch Heizung und Verkehr ist in moderaten Umfang zu rechnen. Bezüglich der möglichen Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber prognostizierten Folgen des Klimawandels, wie etwa der Zunahme von Starkregenereignissen mit erhöhtem Oberflächenabfluss, Flächenaufheizungen in Verbindung mit einem möglichen globalen Temperaturanstieg wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, der Begrünung von Flachdächern, Gehölzpflanzungen (Beschattung, Staubfilterung, Luftbefeuchtung, Wasserrückhaltung) sowie durch eine ausreichende Dimensionierung von Entwässerungs- und Wasserrückhalteeinrichtungen entgegengewirkt. Die Verwendung von regenerativer Energie ist planungsrechtlich zulässig.	○
<b>Eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Die Verwendung umweltschädlicher Baumaterialien, wie z.B. Dachbedeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei werden über textliche Festsetzungen im BBP ausgeschlossen.	○

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

### 4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung und Gesamteinschätzung der Erheblichkeit

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern, Garagen und Stellplätzen sowie öffentlichen Parkplätzen an der Steigstraße.

Überplant wird hierfür ein teilweise bereits bebautes Grundstück mit umgebenden intensiv genutzten Außenanlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha davon werden zukünftig rund 52 % von Bau- und Verkehrsflächen eingenommen und rund 48% von Grün- und Freiflächen. Gegenüber dem Bestand erhöht sich die bebaute und versiegelte Fläche um rund 0,2 ha.

Von der Planung sind keine nach dem Naturschutzrecht geschützten Gebiete oder Objekt und Flächen sonstiger Schutzgebiete betroffen.

Die für die Schutzgüter durch die Realisierung der Planung entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen wurden auf den vorherigen Seiten ermittelt und mit folgendem Ergebnis bewertet:

Schutzgüter								
Biotope / biologische Vielfalt	Pflanzen / Tiere	Boden	Oberflächen-gewässer	Grundwasser	Klima / Luft	Land- / Ortschaftsbild	Erholung / Mensch	Kultur- / Sachgüter
●● bis ●● Und ● bis ○	○	Vorherrschend ●● Anteilig ● bis ○	○	○	○	●● bis ●● und ● bis ○	○	○

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt: Das Vorhaben beanspruchte Fläche, die für das Schutzgut von einer mittleren Bedeutung und anteilig auch von einer geringen / sehr geringen bzw. ohne Bedeutung sind.

Vorherrschend sind dabei intensiv gepflegte Außenanlage und vorhandene Bau- und Verkehrsflächen mit diversen Belägen betroffen, sowie mit geringeren Flächenanteilen auch standortfremde Gehölze. Die Eingriff sind für diese Biotoptypen als erheblich bis wenig erheblich bzw. anteilig unerheblich einzustufen.

Wenig erhebliche bis erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust von 7 Einzelbäumen dabei handelt es sich teils um naturraumuntypische Nadelgehölze, jüngere Bäume und Laubbäume.

*Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 15f)*

Schutzgut Boden / Fläche: Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die unvermeidbaren, mit Bauvorhaben verbundenen, vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelungen (rund 0,2 ha). Davon betroffen sind im Gebiet vorherrschend mittel- bis geringwertige naturnahe Böden. Als wenig erheblich bis unerheblich ist die Überplanung von bereits vorhandenen versiegelten / bebauten Flächen und von anthropogen überprägten Böden einzustufen.

*Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 16).*

Schutzgut Landschafts- / Ortschaftsbild: Das Vorhaben führt zur Umwandlung einer bereits anthropogen überprägten Fläche, die von rasenartigen private Außenanlagen um bestehende Gebäudestände mit einer dominanten landschaftsfremd wirkenden immergrünen Hecke aus nicht heimischen Gehölzarten geprägt wird, in ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem hohen Freiflächenanteil. In Bezug auf die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit besonders hochwertige Landschaftsteile gehen dadurch nicht verloren.

*Unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Seite 11) kann der Eingriff in das Landschaftsbild auf ein wenig erhebliches Maß reduziert und das Landschaftsbild entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG landschaftsgerecht neu gestaltet werden.*

Für die anderen Schutzgüter (Fläche, Tiere / Pflanzen, Wasser, Klima / Luft, Erholung / Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen) sind keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 5 PLANUNGALTERNATIVEN, PROGNOSE UND MONITORING

---

### 5.1 Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen wurden nicht untersucht da es sich um eine sinnvolle Folgenutzung zur wohnbaulichen Innenwicklung, auf einem Standort der durch die Nutzungsaufgabe der vorhandenen mischbaulichen Gebäude-nutzungen frei wurde, handelt. Zudem sind Teile der Fläche bereits im FNP als Bauflächen ausgewiesen.

Planungsalternativen wurden im Rahmen des BBP-Verfahren diskutiert, auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte durch mehrere städtebauliche Vorentwürfe, in denen verschiedene Varianten in Bezug auf die Plangebietsgröße, die geplante Grundstückaufteilung und -bebauung sowie die Art der Erschließung und Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen untersucht wurden. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Bebauungsplan ein-gearbeitet.

### 5.2 Entwicklung des Umweltzustandes

#### 5.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der vorliegenden Planung wird ein teils bereits bebautes und erschlossenes Grundstück mit großflächig umgebenden privaten und intensiv genutzten Außenanlagen in eine verdichtete Wohnbaufläche umgewandelt. Für die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, der Umwelt und des Landschaftsbilds, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durchgeführt, sodass keine dauerhaft schädlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung in der Gesamtbilanz des Landschaftsraums bei Durchführung der Planung zu erwarten sind.

#### 5.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind für das Gebiet keine wesentlichen Änderung des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten.

### 5.3 Monitoring

Nach § 4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Monitoringkonzept

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Überprüfung und Abnahme der Pflanzungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einmalig und danach turnusmäßig stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Gemeindeverwaltung.
- Die Umsetzung der grünordnerischen / umweltschützenden Maßnahmen erfolgt parallel bzw. spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Bauausführung. Die Überprüfung erfolgt ebenfalls durch Begehung einer von der Gemeinde beauftragten Person. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind über eine Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und zu begleiten.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde entsprechend zu informieren. Darüber hinaus geht die Gemeinde allen Hinweisen nach, die aus der Bevölkerung kommen und auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten.

## 6 BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

### 6.1 Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotope rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung / Biotoptypen gemäß der *Biotoptypwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010*.

#### 6.1.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung kann der Eingriff in das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt inner-

Biotoptypen / Nutzungen	Bestand				Planung				
	Bewertung	1	2	3	Bewertung	1	2	3	
	Wertspanne Feinmodul Bestand	Biotop- wert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Wertspanne Planungs- modul	Bio- top- wert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert Spalte 1 x 2	
<b>Bestand</b>									
33.80	Zierrasen mit überdurchschnittlicher Artenausstattung	4 - 12	12	3.797	45.564	-	-	-	
42.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten	6 - 9	6	273	1.638	-	-	-	
45.30a	7 Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (33.80) Ansatz: StU (50 cm + 80 cm+ 95 cm+ 3 x125cm +150 cm ) * Wert 6	3 - 6	6	7 St.	4.500	-	-	-	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche einschl. Mauern, Treppen, Gewächshaus	- 1 -	1	442	442	-	-	-	
60.21	Völlig versiegelte Fläche	- 1 -	1	25	25	-	-	-	
60.23	Wassergebundene Decke	2 - 4	2	36	72	-	-	-	
60.23	Wassergebundene Decke mit Pflanzenbewuchs	2 - 4	4	28	112	-	-	-	
60.24	Gepflasterte Fläche	1 - 2	1	292	292	-	-	-	
60.24	Gepflasterte Fläche mit Bewuchs (Rasengittersteine)	1 - 2	2	4	8	-	-	-	
60.40	Lagerfläche	- 2 -	2	18	36	-	-	-	
60.50	Kleine Grünfläche	4 - 8	4	93	372	-	-	-	
<b>Planung</b>									
<b>Wohngebiet WA mit einer Gesamtfläche von 4.382 m<sup>2</sup> davon:</b>									
60.10	--> bebaute Fläche (GRZ 0,4 + Nebenanlagen = 0,6): 2.629 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	- 1 -	1	2.629	2.629
60.60	--> private Grünfläche	-	-	-	-	- 6 -	6	1.753	10.518
<b>Verkehrsflächen</b>									
60.21	Straße	-	-	-	-	- 1 -	1	451	451
60.23	Öffentlicher Stellplätze (Wasserdurchlässiger Belag)	-	-	-	-	- 1 -	2	175	350
<b>Pflanzgebote</b>									
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen Ansatz: 7 Bäume * (StU 18+60 cm) * Wert 8	-	-	-	-	4 - 8	8	7 St.	5.376
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen Ansatz: 3 Bäume * (StU 16+60 cm) * Wert 8	-	-	-	-	4 - 8	8	3 St.	1.824
				<b>Summe:</b>	<b>5.008</b>	<b>53.061</b>	<b>Summe:</b>	<b>5.008</b>	<b>21.148</b>
					<b>100%</b>			<b>100%</b>	

Bilanzwert vor dem Eingriff: 53.061  
Bilanzwert nach dem Eingriff: 21.148  
**Differenz: -31.913**

halb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden es verbleibt ein Defizit von **31.913 Ökopunkte** das durch folgende planinterne Maßnahme noch reduziert werden kann.

#### 6.1.2 Planinterne Minimierungsmaßnahme

**Dachbegrünung:** In den planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 13.4) wird festgesetzt, dass mindestens 1.000 m<sup>2</sup> der neu entstehenden Dachflächen (Hauptgebäuden, Garagen, Carports, Nebenanlagen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mind. 10 cm) zu versehen sind. Als Dachbegrünung wird der Biotoptyp 60.50 (Kleine Grünfläche) mit einem Planungswert von 4 ÖP/ m<sup>2</sup> angenommen.

Daraus ergibt sich ein Kompensationswert von: 1.000 m<sup>2</sup> x 4 ÖP = 4.000 Ökopunkte.

Das oben ermittelte Ausgleichsdefizit von **31.913 ÖP** verringert sich dadurch auf 31.913 - 4.000 = **27.913 ÖP**.



## 6.2 Schutzgut Boden / Fläche

### 6.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der für das Gebiet vorliegenden Daten der Bodenschätzung (siehe Seite 10). Als Bewertungsmethode wird das in der Anlage zur Ökokontoverordnung dargestellte Verfahren gewählt, Danach werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion "Standort für naturnahe Vegetation" werden nur Standorte der Bewertungsklassen 4 (sehr hoch) betrachtet. Diese treten im vorliegenden Fall gemäß den Datensätzen der GeoLa im Gebiet nicht auf. Anthropogen überprägte Böden werden pauschal der Bewertungsklassen 1 (gering) zu geordnet.

Für die Bodenfunktionen 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf', 'Puffer und Filter für Schadstoffe' sowie 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit' wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen ermittelt, die in den entsprechenden Datensätzen der GeoLa, wie oben dargestellt, vorgegeben sind. Die Ermittlung der Wertpunkte erfolgt unter Zugrundlegung von 4 Wertpunkten pro Wertstufe und Quadratmeter.

Der Kompensationsbedarf für die vorhabensbedingten Eingriffe in den Boden (Überbauung und Versiegelung) ermittelt sich aus der Differenz zwischen den Wertpunkten vor (Spalte 1) und nach dem Eingriff (Spalte 2) multipliziert mit der Eingriffsfläche wie folgt:

Beanspruchte Böden / Flächen	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	geplante Nutzung	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf F x (Spalte 1 – Spalte 2)
			Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP Spalte 1	Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP Spalte 2	
<b>Bodenschätzung: LT5 Vg 42/29</b>	2.045 m <sup>2</sup>	Bebauung / Versiegelung (Wohngebiet GRZ 0,4+Nebenanlagen = 0,6)	1,67	6,68	0	0	13.661 Ökopunkte
	1.363 m <sup>2</sup>	Private Grünfläche	1,67	6,68	1	4	3.653 Ökopunkte
	294 m <sup>2</sup>	Straße	1,67	6,68	0	0	1.964 Ökopunkte
<b>Anthropogen Überprägte Böden</b>	178 m <sup>2</sup>	Bebauung / Versiegelung (Wohngebiet GRZ 0,4+Nebenanlagen = 0,6)	1	4	0	0	712 Ökopunkte
	119 m <sup>2</sup>	Private Grünfläche	1	4	1	4	0 Ökopunkte
	120 m <sup>2</sup>	Straße	1	4	0	0	480 Ökopunkte
	130 m <sup>2</sup>	Stellplätze (wasserdurchlässiger Belag)	1	4	1	4	0 Ökopunkte
<b>Versiegelte / bebaute Flächen</b>	406 m <sup>2</sup>	Bebauung / Versiegelung (Wohngebiet GRZ 0,4+Nebenanlagen = 0,6)	0	0	0	0	0 Ökopunkte
	271 m <sup>2</sup>	Private Grünfläche (Vollentsiegelung)	0	0	4	16	-4.336 Ökopunkte
	37 m <sup>2</sup>	Straße	0	0	0	0	0 Ökopunkte
	45 m <sup>2</sup>	Stellplätze (wasserdurchlässiger Belag)	0	0	1	4	-180 Ökopunkte
<b>Eingriffsfläche:</b>	<b>5.008 m<sup>2</sup></b>				<b>Summe Eingriffsdefizit:</b>	<b>15.953 Ökopunkte</b>	

Für die bau- und anlagebedingte Beanspruchung der Böden im Gebiet ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von **15.953 Ökopunkten**.

### 6.2.2 Planinterne Minimierungsmaßnahmen

Dachbegrünung: In den planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 13.4) wird festgesetzt, dass mindestens 1.000 m<sup>2</sup> der neu entstehenden Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen sind.

Gemäß Ökokontoverordnung (Tabelle 3 Bodenmaßnahmen) kann dadurch, in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der Auftragsschicht, ein Ausgleich von bis zu 4 ÖP/m<sup>2</sup> erzielt werden.

Für die im BBP-Textteil festgesetzte Substratschicht von mind. 10 cm kann ein Ausgleichswert von 2 ÖP/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Daraus ergibt sich ein Kompensationswert von: 1.000 m<sup>2</sup> x 2 Punkte = 2.000 Ökopunkte.

Das auf der vorherigen Seite ermittelte Ausgleichsdefizit von **15.953 ÖP** verringert sich dadurch auf 15.953 ÖP - 2.000 ÖP = **13.953 ÖP**.

### 6.3 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotop / biologische Vielfalt ergibt sich für das Plangebiet zusammenfassend folgende Bilanz:

Schutzgut	Ausgleichsbedarf
Biotop / biologische Vielfalt	27.913 Ökopunkte
Boden / Fläche	13.953 Ökopunkte
<b>Summe Ausgleichsdefizit :</b>	<b>41.866 Ökopunkte</b>

Es verbleibt somit ein Ausgleichsdefizit von **41.866 ÖP** das durch Ökokontomaßnahmen örtlicher Landwirte ausgeglichen wird.

## **7 Zuordnung einer Ökokontomaßnahme**

Die Abbuchung der erforderlichen Ökopunkte für das verbleibende Ausgleichsdefizit erfolgt von der bereits anerkannten und in Umsetzung befindlichen Ökokonto-Maßnahme AZ.Nr. 326.02.030.

Dabei handelt es sich um die Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte. Die Maßnahmenflächen befinden sich östlich von Niedereschach an einem leicht nord-exponierten Hang südlich des Längentalbächles im Gewinn Beckengrund.

Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt, die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind zwischenzeitlich getroffen, die rechtliche Sicherung (Grundbucheintrag) ist veranlasst.

**Erstellt:**

Empfingen, den 28.10.2021

**Ergänzt:**

Empfingen, den 22.03.2022

**Bearbeiter:**

Thomas Deinhard, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege

Laura Reinhardt, Dipl. Biol.

## 8 Literaturverzeichnis

---

**Büro Gfrörer (2021):** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**Die Bundesregierung (2017):** Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Neuauflage 2016. 1. Oktober 2016. Kabinettschluss vom 11. Januar 2017

**Gassner, E., Winkelbrandt, A. und Bernotat, D. (2010):** UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heidelberg.

**ILPÖ, Institut für Landschaftsplanung und Ökologie, Universität Stuttgart (2014):** Landschaftsbildbewertung.

**Küpfer, C. (2005):** Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). Im Auftrag der LfU. Wolfschlugen.

**LEO-BW Baden-Württemberg – Landeskunde entdecken online: Historische Flurkarten**  
([www.leo-bw.de/web/guest/kartenbasierte-suche/-/gisviewer-expert/landkreis/30/Rottweil](http://www.leo-bw.de/web/guest/kartenbasierte-suche/-/gisviewer-expert/landkreis/30/Rottweil))

**LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2021):**

**LGRB Kartenviewer** (<https://maps.lgrb-bw.de>): Bodenkarte 1 : 50.000 (GeoLa BK50) einschl. Datenblätter zu den Bodeneinheiten im Gebiet (GeoLa – Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) mit Gesamt- und Einzelbewertung der Bodenfunktionen, Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 (GeoLa HK50) und Geologische Karte 1 : 50.000 (GeoLa GK50).

**LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010):** Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.

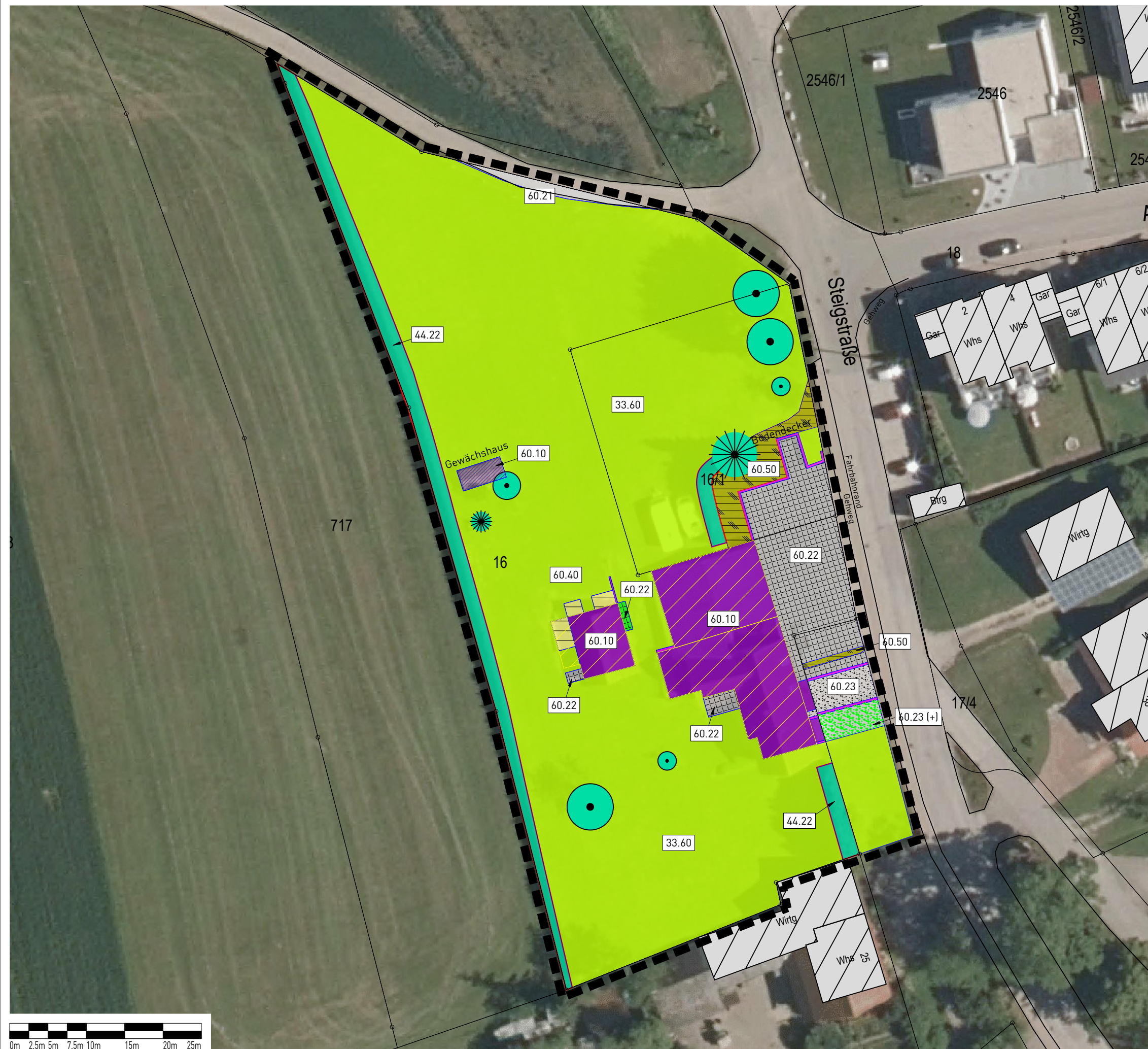
**LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2014):** Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. Heft Bodenschutz 24.

**LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2021):** Daten- und Kartendienst (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>): Themen „Boden und Geologie“, „Geobasisdaten“, „Natur und Landschaft“ und „Wasser“.




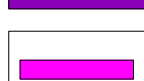
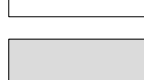

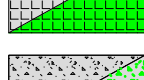
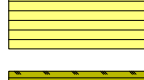

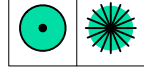
**Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (2010):** Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

**Vogel, P., Breunig, T. (2005):** Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe.

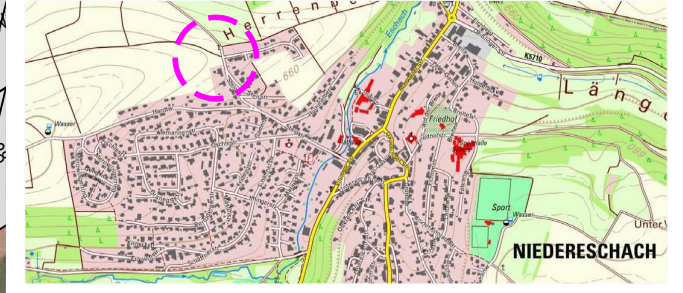
**Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003):** Regionalplan - Raumnutzungskarte



**ZEICHENERKLÄRUNG**

-  33.80 Zierrasen mit überdurchschnittlicher Artenausstattung
-  44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten
-  60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
-  60.10 Mauer
-  60.21 Völlig versiegelte Straße
-  60.22 Gepflasterter Platz / Rasenpflaster
-  60.23 Fläche mit wassergebundener Decke (+ = mit Pflanzenbewuchs)
-  60.40 Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage
-  60.50 Kleine Grünfläche
-  Laubbaum | Nadelbaum
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

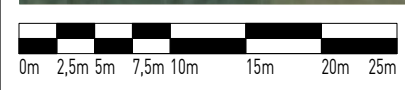
LAGE IM RAUM



Umweltbericht zum Bebauungsplan  
 "Steigstraße"  
 in Niedereschach  
 Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen**

Maßstab:	1 : 500	Projektnummer:	12896
		Plannummer:	12896/Best-1.2
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS_GK_92
PS/Gf	28.10.21	Bestandsplan	
Gr	22.03.22	Ergänzung Gehweg- und Straßenränder lt. Bestandsvermessung	




info@gf-kom.de  
 www.gf-kommunal.de  
 Tel +49 7485-9769-0



# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 025/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 03.03.2022
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

## Beratungsfolge

Gemeinderat

04.04.2022

## Gegenstand der Vorlage

### Bebauungsplanverfahren "Obere Reuten", Niedereschach

-Vergabe von Ingenieurleistungen (Erstellung Bebauungsplan)

-Vergabe von Ingenieurleistungen (Umweltbericht mit integriertem

Grünordnungsplan, artenschutzrechtliche Prüfung, Natura 2000-Vorprüfung sowie Kartierung artenschutzrechtlich relevanter Arten(-gruppen))

## Sachverhalt:

In der Gemeinde Niedereschach besteht eine erhebliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Angrenzend an das Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“ wies der maßgebliche Flächennutzungsplan das Sondergebiet „Camping“ aus. Hierzu ist über die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ein entsprechendes Änderungsverfahren durchgeführt worden. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist abgeschlossen. Die Fläche im Flächennutzungsplan weist nun ein Gewerbegebiet aus. Diese Fläche, die vom Reit- und Fahrverein genutzt wurde und vom Hundesportverein genutzt wird, ist größtenteils wieder im Eigentum der Gemeinde. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha, siehe **Anlage 1**.

Derzeit ist im Plangebiet noch der rechtskräftige Bebauungsplan „Sondergebiet Reiten und Camping – 1. Änderung und Erweiterung“ maßgebend. Ziel der Gemeinde ist es die baurechtlich vorhandene Planung, der Teilbereiche, des Reit- und Fahrvereins“ sowie des „Hundesportvereins“ in ein Gewerbegebiet zu ändern. Für dieses Bebauungsplanänderungsverfahren ist die Erarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Verwaltung hat von der Firma BIT-Ingenieure aus Villingen-Schwenningen ein Angebot zur Erstellung der Bebauungsplanunterlagen eingeholt. Das Angebot vom 11. November 2020 ist als **Anlage 2** beigefügt. Nach diesem Angebot betragen die Kosten (Ingenieurhonorar, tachymetrische Bestandsvermessung und Voruntersuchung) insgesamt 34.636,72 € brutto.

Außerdem ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan, erforderlich.

Die Verwaltung hat vom Büro Faktorgrün aus Rottweil Angebote eingeholt. Die Angebote vom 26. November 2020 und 31. März 2021 sind als **Anlagen 3 und 4** beigefügt. Nach diesen Angeboten betragen die Kosten incl. Nebenkosten insgesamt 27.459,41 € brutto.

Die Arbeiten für dieses Bebauungsplanänderungsverfahren wurden im Jahr 2021 fast ausnahmslos nicht umgesetzt bzw. beauftragt. Ein Auftrag wurde im Jahr 2021 lediglich hinsichtlich der Natura 2000 – Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

(siehe Anlage 3 Ziffer 2 und 3) erteilt. Verschiedene Maßnahmen des Umweltberichts benötigen eine erhebliche Vorlaufzeit. Dies sind insbesondere Vor- bzw.- Relevanzprüfungen und Kartierungen. Aufgrund der 2021 durchgeführten Relevanzprüfung wurde ersichtlich, dass zumindest bestimmte Kartierungen erforderlich sind. Diese Kartierungen haben wir uns im Jahr 2021 anbieten lassen. Auch diese Arbeiten wurden, obwohl dies zunächst vorgesehen war, im Jahr 2021 nicht umgesetzt bzw. beauftragt. Die Vorplanungen für den in diesem Jahr vorgesehenen Aufstellungsbeschluss machen die Kartierungen in diesem Frühjahr aber erforderlich. Sie müssen bereits im jeweiligen Winter besprochen und beauftragt werden, damit die Kartierung, die im Frühjahr beginnen muss, auch erfolgen kann. Die Teilbereiche der Kartierungsarbeiten mussten deshalb bereits geplant und beauftragt werden, damit sie in den nächsten Wochen begonnen werden können.

Die jeweiligen Angebote sind noch gültig. Die für die Vergabe und die Umsetzung erforderlichen Finanzmittel sind im Haushaltsplan 2022 vorgesehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe bzw. die Zustimmung zur Vergabe der genannten Arbeiten an die Firma BIT Ingenieure in Villingen-Schwenningen bzw. an das Büro Faktorgrün in Rottweil.





BIT Ingenieure AG | Goldenbühlstraße 15 | 78048 Villingen-Schwenningen

BIT Ingenieure AG  
Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen

Gemeinde Niedereschach

Tel.: +49 7721 2026-0  
Fax: +49 7721 2026-11

z.H. Herrn Lauer  
Villinger Straße 10  
78078 Niedereschach

villingen@bit-ingenieure.de  
www.bit-ingenieure.de

Sitz: Karlsruhe  
Amtsgericht Mannheim  
Handelsregister HRB 718985

Bearbeiter	Telefon	Unser Zeichen	Datum
Rainer Christ	+49 7721 2026-24	rch-sbe/05_a041_1120.docx	11.11.2020

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Harald Miltner  
Vorstand:  
Dr. Volker Mörgenthaler (Vorsitzender)  
Andreas Klaus (stv. Vorsitzender)  
Ernst Thomann (stv. Vorsitzender)  
Thomas Brendt  
Dominik Bordt  
Ulrich Mörgenthaler  
Bettina Moser  
Andreas Nußbaum

**Gemeinde Niedereschach  
Bebauungsplan „Obere Reuten“  
Honorarangebot**

UST-ID: DE293597156

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Lauer,

Volksbank eG Schwarzwald Baar Hegau  
IBAN: DE66 6949 0000 0005 0390 10  
BIC: GENODE61V51

wir bedanken uns für Ihre Honoraranfrage für die o.g. Leistungen und möchten Ihnen im Zuge dessen nachfolgendes Angebot unterbreiten.

Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau  
IBAN: DE16 6805 0101 0010 0396 45  
BIC: FRSPDE66XXX

## 1. VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Niedereschach beabsichtigt im Kernort Niedereschach die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) „Obere Reuten“, für ein Gewerbegebiet auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauBG). Hierzu ist der rechtskräftige Bebauungsplan Sondergebiet „Reiten und Camping“ entsprechend zu ändern. Da die Grundzüge der Planung berührt sind, ist ein Regelverfahren nach BauGB notwendig.

Die Planfläche grenzt im Osten an die L423 an. Im Norden schließt das Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“ an und im Westen befindet sich der Wohnmobilstellplatz.

In Abstimmung mit der Gemeinde Niedereschach umfasst der Geltungsbereich des geplanten B-Planes eine Fläche von ca. 2,57 ha und soll eine langfristig ausgerichtete planerische Grundlage und Rechtssicherheit für die künftigen baulichen und städtebaulichen Anforderungen gewährleisten.

Die BIT Ingenieure AG sind von der Gemeinde Niedereschach aufgefordert worden, ein Honorarangebot für städtebauliche Leistungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des BauGB und der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) 2013 abzugeben.

Darüber hinaus ist eine topographische Bestandseinmessung auf Basis einer besonderen Leistung und Stundenvereinbarung anzubieten.

Des Weiteren wird im Zuge eines Fachbeitrages eine Erschließungskonzeption in pauschalierter Form angeboten. Bei einer späteren Beauftragung der Erschließungsplanung mit den entsprechenden Leistungsbildern auf Basis der HOAI wird dieses Honorar voll in Abzug gebracht.

## 2. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 2.1 Festlegung Geltungsbereich

In Absprache mit dem Auftraggeber wird der Geltungsbereich der Planfläche wie in der Anlage dargestellt vorläufig festgelegt. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 2,57 ha.

### 2.2 Festlegung Leistungsbild und Schwierigkeitsgrad

Das Vorhaben wird gemäß der in § 21 HOAI beschriebenen Bewertungsmerkmale in die Honorarzone II, **Mittelsatz**: Bebauungsplan mit durchschnittlichen Planungsanforderungen eingeordnet.

### 2.3 Baugesetzbuch BauGB - Leistungsabgrenzung -

Im ersten Teil der BauGB Bauleitplanung, Allgemeine Vorschriften, sind in den §§ 1 bis 13 die Inhalte und wesentlichen Verfahrensschritte für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) dargestellt.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber ist der nach §§ 2, 2a zu erstellende Umweltbericht jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Angebotes und ist separat zu beauftragen. Das von der BIT Ingenieure AG zu erbringende Leistungsbild entspricht im Wesentlichen den Beschreibungen der Grundleistungen des § 19 HOAI, Leistungsbild Bebauungsplan sowie der zugehörigen Anlage 3 zum Leistungsbild Bebauungsplan.

### 2.4 Ingenieurhonorar

Vorläufige Fläche:	2,57 ha
Honorarzone (gemäß § 20):	II, Mittelsatz
Grundhonorar:	21.359,70 €

Angebotene Grundleistungen gemäß § 19 HOAI:

	Angebot	HOAI
	v.H.	v.H.
1. Vorentwurf	60	60
2. Entwurf	30	30
3. Planfassung	<u>10</u>	<u>10</u>
	100	100

anteiliges Honorar: 21.359,70 € x 1,00 =	21.359,70 €
Nebenkosten 5% (21.359,70 * 0,05):	1.067,99 €
<hr/>	
<b>vorläufiges Ingenieurhonorar (netto)</b>	<b>22.427,69 €</b>
MwSt. 19%	<u>4.261,66 €</u>
<b>vorläufiges Ingenieurhonorar (brutto)</b>	<b><u>26.688,95 €</u></b>

### 3. Tachymetrische Bestandsvermessung

Die Bestandsvermessung umfasst das tachymetrische Einmessen des Geländes einschl. sämtlicher Anschlußbereiche. Die Aufbereitung der Vermessung und die zeichnerische Darstellung im Bestandsplan sind im Angebot beinhaltet. Der zeitliche Aufwand ist abgeschätzt, die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Geschätzter Zeitaufwand:

6 h Meßtrupp (2 Mann)	à 150,00 €/h	900,00 €
16 h Meßtrupp (1 Mann)	à 115,00 €/h	1.840,00 €
12 h Dipl.-Ing.	à 82,00 €/h	984,00 €
12 h Techn. Zeichner	à 61,00 €/h	<u>732,00 €</u>
		4.456,00 €

Nebenkosten 5% (4.456,00 * 0,05):	<u>22,80 €</u>
-----------------------------------	----------------

<b>Vorläufiges Honorar netto</b>	<b>4.678,80 €</b>
zuzüglich 19 % MwSt.	888,97 €
<b>vorläufige Honorarsumme brutto</b>	<b><u>5.567,77 €</u></b>

### 4 Konzeption Erschließung

Folgende Leistungen sind im Angebot enthalten:

- Höhentrasseierung der Erschließungsstraßen für EFH-Entwicklung
- Entwässerungskonzeption mit Hauptaugenmerk auf der Beseitigung des Regenwassers (Prüfung der Rückhaltung, etc.)
- Vorabstimmung einer möglichen Gebietsentwässerung mit dem zuständigen Landratsamt
- Abschätzung der Wasserversorgungssituation
- Grobe Kostenschätzung

#### **Voruntersuchung Straßenbau**

1 x pauschal	1.000,00 €
--------------	------------

**Voruntersuchung Trennsystem und Regenwasserrückhaltung /-behandlung /-versickerung**

inkl. grober Kostenschätzung

1 x pauschal

1.000,00 €

**Vorläufiges Honorar netto**
**2.000,00 €**

zuzüglich 19 % MwSt.

380,00 €

**vorläufige Honorarsumme brutto**
**2.380,00 €**
**5. LEISTUNGEN AUF NACHWEIS**

Werden weitere Leistungen auf Nachweisbasis beauftragt, so kommen folgende Stundensätze zur Anwendung:

<b>Preisliste</b>		
<b>Leistungen nach Sach- und Zeitaufwand</b>		
BIT Ingenieure AG		Stand: 01.01.2020
Büroleiter	h	98,00 €
Ingenieur	h	82,00 €
Techniker	h	77,00 €
Zeichner	h	61,00 €
Aushilfe	h	37,00 €
Vermessungsingenieur inkl. Ausrüstung	h	115,00 €
Vermessungstrupp inkl. Ausrüstung	h	150,00 €

**6. Mehrfertigungen**

Sämtliche Vervielfältigungen (Planunterlagen und Textteile) im Rahmen aller Beteiligungsschritte sind über die Nebenkosten abgedeckt.

**7. BEARBEITUNGSZEITRAUM UND BINDUNGSFRIST**

Das vorliegende Honorarangebot gilt bis zum 28.02.2021. Mit der Bearbeitung kann nach Auftragserteilung unmittelbar begonnen werden. Die Festlegung des zeitlichen Rahmens für die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber.

## 8. LEISTUNGEN DES AUFTRAGGEBERS

Der AG stellt alle verfügbaren, projektrelevanten Unterlagen und Informationen kostenfrei zur Verfügung.

Zum derzeitigen Stand wird empfohlen weitere Fachplaner für die folgenden zusätzlich benötigten Teilleistungen zu beauftragen:

1. Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB (Baugesetzbuch) einschl. ggf. Artenschutz
2. Baugrundgutachten (Gründung, Versickerung, Hydrogeologie, Abfallrecht, etc.)

Wir hoffen, dass vorliegende Angebot entspricht Ihren Erwartungen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



ppa. Rainer Christ

Anlagen:     A: Honorarberechnung  
              B: Geltungsbereichsfläche

Gemeinde Niederschach  
Ortsbauamt  
Herr Hartmut Stern  
Villinger Str. 10

78078 Niederschach

nur per E-Mail an: hartmut.stern@niederschach.de

Rottweil, den 26.11.2020

L:\AQ\RW\gopl2020\201123\_Niederschach\_Obere-Reute\AN201126.docx

**Niederschach, Bebauungsplan „Obere Reuten“  
Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, artenschutzrechtliche Prüfung, Natura 2000-Vorprüfung  
- Honorarangebot -**

Sehr geehrter Herr Stern,

auf Veranlassung von Herrn Christ, BIT Ingenieure AG, unterbreite ich Ihnen gerne ein Honorarangebot für die landschaftsplanerischen Leistungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Obere Reuten“ für ein Gewerbegebiet in Niederschach. Das Bebauungsplangebiet umfasst gem. Abgrenzungsplan vom 5.11.2020 (BIT) die Flurstücke Nr. 1550, 1550/3 und 1555 mit einer Fläche von rund 2,57 ha. Wir bieten Ihnen den Umweltbericht gem. Anlage 1 zum BauGB mit einem integrierten Grünordnungsplan an.

Nach dem LUBW-Kartendienst umfasst der Geltungsbereich neben einem Sportplatz (Rasenplatz) und bereits bebauten und für Erschließung genutzten Bereichen auch Grün- und Gehölzflächen, die im Südwesten und Süden an einen Waldbereich angrenzen. Im Nordwesten grenzt das Bebauungsplangebiet an einen Campingplatz, im Norden an ein Gewerbegebiet und im Osten an die L 423 (Dauchinger Straße). Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist nicht auszuschließen. Sofern im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Pos. 3) vertiefende Erfassungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich werden, bieten wir Ihnen gerne zu gegebener Zeit entsprechende weitere Leistungen an. Faunistische und vegetationskundliche Erfassungen können allerdings erst wieder ab Frühjahr 2021 durchgeführt werden.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet zur Gänze im Naturpark Südschwarzwald (Nr. 6) und grenzt im Südwesten, Süden und Südosten an das Vogelschutzgebiet (VSG) „Baar“

**Landschafts-  
architekten bdla  
Beratende Ingenieure**  
Partnerschafts-  
gesellschaft mbB

**Edith Schütze  
Martin Schedlbauer  
Markus Rötzer  
Michael Glaser**  
Merzhauser Straße 110  
79100 Freiburg  
Tel. 07 61/707 647-0  
Fax 07 61/707 647-50  
freiburg@faktorgruen.de

**Jürgen Pfaff  
Stefanie Moosmann**  
Eisenbahnstraße 26  
78628 Rottweil  
Tel. 07 41/1 57 05  
Fax 07 41/1 58 03  
rottweil@faktorgruen.de

**Büro Heidelberg**  
Franz-Knauff-Str. 2-4  
69115 Heidelberg  
Tel. 0 62 21/9 85 41-0  
Fax 0 62 21/9 85 41-40  
heidelberg@faktorgruen.de

**Büro Stuttgart**  
Schockenriedstraße 4  
70565 Stuttgart  
Tel. 07 11/48 999 48-0  
Fax 07 11/48 999 48-9  
stuttgart@faktorgruen.de

www.faktorgruen.de

(Nr. 8017441). Wir gehen daher von dem Erfordernis einer Natura 2000-Vorprüfung in Bezug auf das VSG „Baar“ aus.

	<b>LEISTUNGSUMFANG</b> <b>Niedereschach, Bebauungsplan „Obere Reuten“</b> <b>Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, artenschutzrechtliche Prüfung, Natura 2000-Vorprüfung</b>	Honorar netto pauschal																								
<b>1.</b>	<b>Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan</b>																									
<b>1.1</b>	<p><b>Grünordnungsplan</b> auf Basis der HOAI 2013, § 29 Honorarzone: II Mindestsatz Plangebietsgröße: ca. 2,57 ha Leistungsumfang: 100 %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Leistungsphasen</th> <th>HOAI in v. H.</th> <th colspan="2">Honorarangebot in v. H.   €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1: Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfangs</td> <td>3,00</td> <td>3,00</td> <td>238,21</td> </tr> <tr> <td>2: Ermittlung der Planungsgrundlagen</td> <td>37,00</td> <td>37,00</td> <td>2.937,92</td> </tr> <tr> <td>3: Vorläufige Fassung</td> <td>50,00</td> <td>50,00</td> <td>3.970,16</td> </tr> <tr> <td>4: Abgestimmte Fassung</td> <td>10,00</td> <td>10,00</td> <td>794,03</td> </tr> <tr> <td><b>Summe (Basis)</b></td> <td><b>100,00</b></td> <td><b>100,00</b></td> <td><b>7.940,32</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Grünordnungsplan ist enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7a BauGB, einschl. Ermittlung von Vorbelastungen u. Empfindlichkeiten</li> <li>- Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den B-Plan</li> <li>- Bearbeiten der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</li> </ul> <p>Vorläufige und abgestimmte Fassung in Text und Karten, wobei der GOP in den Umweltbericht integriert wird.</p>	Leistungsphasen	HOAI in v. H.	Honorarangebot in v. H.   €		1: Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfangs	3,00	3,00	238,21	2: Ermittlung der Planungsgrundlagen	37,00	37,00	2.937,92	3: Vorläufige Fassung	50,00	50,00	3.970,16	4: Abgestimmte Fassung	10,00	10,00	794,03	<b>Summe (Basis)</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>7.940,32</b>	7.940,32
Leistungsphasen	HOAI in v. H.	Honorarangebot in v. H.   €																								
1: Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfangs	3,00	3,00	238,21																							
2: Ermittlung der Planungsgrundlagen	37,00	37,00	2.937,92																							
3: Vorläufige Fassung	50,00	50,00	3.970,16																							
4: Abgestimmte Fassung	10,00	10,00	794,03																							
<b>Summe (Basis)</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>7.940,32</b>																							
<b>1.2</b>	<p><b>Umweltbericht</b> gem. Anlage 1 zum BauGB, bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des B-Plans</li> <li>- relevante Ziele des Umweltschutzes</li> <li>- Ermittlung und Bewertung der in § 1 (6) Nr. 7 b) – i) BauGB genannten Belange des Umweltschutzes</li> <li>- Beschreibung der Umweltauswirkung des geplanten Vorhabens einschl. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und ggf. Kumulation mit benachbarten Planvorhaben</li> </ul>	2.400,00																								

	<b>LEISTUNGSUMFANG</b> <b>Niedereschach, Bebauungsplan „Obere Reuten“</b> <b>Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, artenschutzrechtliche Prüfung, Natura 2000-Vorprüfung</b>	Honorar netto pauschal
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</li> <li>- anderweitige Planungsmöglichkeiten</li> <li>- gewählte Methodik sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</li> <li>- Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen</li> <li>- Allgemein verständliche Zusammenfassung</li> </ul> <p>Einschließlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotoptypenkartierung</li> <li>- Einarbeitung ggf. vorliegender Fachgutachten Dritter (Lärm, Verkehr, Boden)</li> </ul> <p>Einschließlich der Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB</li> <li>- Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB jew. mit Darstellung in Text und Karte.</li> </ul>	
<b>2.</b>	<b>Natura 2000 - Vorprüfung</b> Erstellung einer Natura 2000-Vorprüfung hinsichtlich des VSG „Baar“ unter Verwendung des Formblatts der LUBW	924,--
<b>3.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtsbegehung zur Ermittlung der Habitatstrukturen</li> <li>• Relevanzprüfung bzgl. der möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG auf Grundlage der Übersichtsbegehung und ausführlicher Datenrecherche, unter Berücksichtigung grundlegender Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes.</li> <li>• Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf.</li> <li>• Dokumentation der Relevanzprüfung in Text und ggf. Karte.</li> </ul>	1.232,--
<b>5.</b>	<b>Besprechungen</b> Die Teilnahme an zwei Besprechungen beim AG sind im Honorar enthalten.	-,--
<b>SUMME netto pauschal</b> zzgl. 5 % Nebenkosten und MwSt.		<b>12.496,32</b>



Die Nebenkosten beinhalten Fahrten, Telekommunikation, elektronische Übermittlung und hauseigene Kopien.

Digitale Plangrundlagen wie Luftbilder, Pläne des Vorhabens oder Bestandsvermessungen werden vom Auftraggeber gestellt. Diese müssen in georeferenzierter Form im Koordinatensystem ETRS89 (EPSG-Code: 25823) vorliegen. Etwaige Kosten für Plangrundlagen Dritter werden vom Auftraggeber übernommen.

Für die Abrechnung von besonderen Leistungen im Zeitnachweis (z. B. Teilnahme an weiteren Besprechungen, Mitwirkung an der Suche nach Ausgleichsflächen, Behandlung von Stellungnahmen) gelten folgende, zwischen dem Ministerium für Finanzen und Verkehr, dem Städte- und Landkreistag sowie der Architekten- bzw. Ingenieurkammer BW abgestimmte Stundensätze, orientiert an den Ergebnissen der Tarifierhöhung des TVöD und TV-L BW ab 1. Januar 2019:

Büroinhaber(in)/Projektleiter(in):	EUR 98,--
Dipl.-Ing.	EUR 77,--
Techn. Mitarbeiter(in):	EUR 61,--

zuzüglich 5 % Nebenkosten und MwSt.

An dieses Angebot fühlen wir uns bis zum 31.12.2020 gebunden.

Für Rückfragen zu diesem Angebot stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Michael Glaser  
M.Sc. Geograph  
Beratender Ingenieur  
Büroinhaber

faktorgruen Eisenbahnstr. 26 78628 Rottweil

Gemeinde Niederschach  
Herrn Lauer  
Villinger Str. 10

78078 Niederschach

Versand nur per mail an: [juergen.lauer@niedereschach.de](mailto:juergen.lauer@niedereschach.de)  
cc: [veronika.ettwein@niedereschach.de](mailto:veronika.ettwein@niedereschach.de)

Rottweil, den 31.03.2021

GOP\828-Niedereschach\_Obere-Reute\Text\HVR\1\_Angebot\AN210331.docx

**Niedereschach, Bebauungsplan „Obere Reuten“  
Kartierung artenschutzrechtlich relevanter Arten(-gruppen)  
- Nachtragsangebot -**

Sehr geehrter Herr Lauer,

im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Obere Reuten“ hat sich die Notwendigkeit der Kartierung verschiedener artenschutzrechtlich relevanter Arten(-gruppen) ergeben (Europäische Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Dabei handelt sich im vorliegenden Fall um Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien. Diese Kartierungen bieten wir Ihnen nachfolgend an.

Bezüglich der Fledermäuse wird im Auftragsfall das Büro Dietz aus Haigerloch in unserem Unterauftrag tätig werden.

Da die Kartiersaison Ende März/Anfang April beginnt, bitten wir daher um eine zügige Beauftragung, sollen die notwendigen Kartierungen noch dieses Jahr durchgeführt werden.

Auf Grundlage der Erfassungsergebnisse kann dann eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG inkl. Empfehlungen zu Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erstellt werden. Diese bieten wir Ihnen ebenfalls mit an.

**Wir empfehlen dringend baldmöglichst eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über den vorgeschlagenen Untersuchungsumfang herbeizuführen!**

**Landschafts-  
architekten bdla**  
Beratende Ingenieure  
Partnerschafts-  
gesellschaft mbB

**Edith Schütze  
Martin Schedlbauer  
Markus Rötzer  
Michael Glaser**  
Merzhauser Straße 110  
79100 Freiburg  
Tel. 07 61/707 647-0  
Fax 07 61/707 647-50  
[freiburg@faktorgruen.de](mailto:freiburg@faktorgruen.de)

**Jürgen Pfaff  
Stefanie Moosmann**  
Eisenbahnstraße 26  
78628 Rottweil  
Tel. 07 41/1 57 05  
Fax 07 41/1 58 03  
[rottweil@faktorgruen.de](mailto:rottweil@faktorgruen.de)

**Büro Heidelberg**  
Franz-Knauff-Straße 2-4  
69115 Heidelberg  
Tel. 0 62 21/98 541-11  
Fax 0 62 21/98 541-40  
[heidelberg@faktorgruen.de](mailto:heidelberg@faktorgruen.de)

**Büro Stuttgart**  
Schockenriedstraße 4  
70565 Stuttgart  
Tel. 07 11/48 999 48-0  
Fax 07 11/48 999 48-9  
[stuttgart@faktorgruen.de](mailto:stuttgart@faktorgruen.de)

[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

	<b>LEISTUNGSUMFANG</b> Niedererschach, Bebauungsplan „Obere Reuten“ Kartierung artenschutzrechtlich relevanter Arten(-gruppen)	Honorar netto pauschal
<b>1.</b>	<b>Kartierungen</b>	
<b>1.1</b>	<b>Erfassung Brutvögel</b> Revierkartierung nach Südbeck et al, 6 Begehungen im Zeitraum März bis Juni, Dokumentation mit Artenliste und Schutzstatus.	1.400,--
<b>1.2</b>	<b>Erfassung Haselmaus</b> Einmaliges Ausbringen der Haselmaus-Tubes bis spätestens April ( <i>An-/ Abfahrt kombiniert mit Brutvogelerfassung</i> ); 5 Begehungen zur Erfassung der Haselmaus im Zeitraum April bis Oktober; Ergebnisdarstellung in Text und Karte.	1.200,--
<b>1.3</b>	<b>Erfassung Fledermäuse (Büro Dietz, Haigerloch)</b> Geländebegehung tags zur Quartiererkundung und Quartiersuche. 2 nächtliche Transektbegehungen mit Ausflugkontrollen, jeweils mit Laufaufzeichnung, inkl. Fahrtzeiten. Dokumentation Fundpunkte/-flächen, Datenauswertung inkl. Lautauswertung am PC mit Analysesoftware, fachlicher Bewertung der Prüfflächen, Kurzbericht und Artenliste mit Schutzstatus. <i>Hinweis: Sollte sich herausstellen, dass eine Quartiernutzung vorliegt und eine Bewertung anhand der erhobenen Daten nicht möglich ist, müsste ggf. der Untersuchungsaufwand in Absprache mit dem Auftraggeber erweitert werden.</i>	2.400,--
<b>1.4</b>	<b>Erfassung Reptilien (Zauneidechse)</b> 4 Begehungen zur Erfassung der Reptilien im Zeitraum April bis Juni. Ergebnisdarstellung in Text, Tabelle und Karte	980,--
<b>1.4.1</b>	<b>Optional: 2 zusätzliche Erfassungstermine Reptilien</b> bei Nachweis von Individuen im Rahmen der ersten 4 Begehungen, 2 zusätzliche Begehungen zur Feststellung der Populationsgröße im Zeitraum Juli bis Anfang September.	(490,--)
<b>2.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</b> Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf die Verbote des § 44 BNatSchG auf Grundlage der Bestandsaufnahme aus der unter den Pos. 1.1 bis 1.4 genannten Kartierungen, einschließlich konzeptionellen Vorschlägen für Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).	3.500,--
<b>SUMME netto pauschal (ohne die optionalen Positionen)</b> zzgl. 5 % Nebenkosten und MwSt.		<b>9.480,--</b>

Die Nebenkosten beinhalten Fahrten, Telekommunikation, elektronische Übermittlung und hauseigene Kopien.

Es gelten die Stundensätze und sonstigen Bedingungen aus dem Angebot vom 14.11.2020.

An dieses Angebot fühlen wir uns bis zum 16.04.2021 gebunden.

Für Rückfragen zu diesem Angebot stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Michael Glaser  
M.Sc. Geograph  
Beratender Ingenieur  
Büroinhaber

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 039/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 23.03.2022
Bearbeiter: Hartmut Stern	Telefon: 07728 648 60

## Beratungsfolge

Gemeinderat

## Gegenstand der Vorlage

### Kauf eines Anbaumulchers für den Bauhof

#### Sachverhalt:

Im Haushaltsplan wurde unter der Investivnummer B-1125-001 für den Kauf eines Anbaumulchers für das Trägergerät Holder 8.000 Euro eingestellt.

Unser Bauhofleiter Markus Stern hat mehrere Gerätetypen angefragt und anschließend die angegebenen Referenzen abgefragt.

Aus dem Auswahlprozess gingen zwei vergleichbare Angebote hervor:

Nr.	Bietername	geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.
	NAME	BETRAG
1	Bieter 1	10.234,00 €
2	Bieter 2	10.700,00 €

Das Angebot des Bieter 1 beinhaltet allerdings keine Erstmontage des Gerätes.

Da Bieter 2 auch gleichzeitig der Lieferant des Trägerfahrzeuges Holder und die Montagekosten beim Endpreis mitinbegriffen sind, empfehlen wir dem Gemeinderat den Auftrag an die Firma Reiko aus VS-Pfaffenweiler zu erteilen.

#### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt die Zustimmung zum Kauf des Anbaumulchers für den Bauhof bei der Firma Reiko aus VS-Pfaffenweiler.

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 031/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 16.03.2022
Bearbeiter: Hartmut Stern	Telefon: 07728 648 60

**Beratungsfolge**  
Gemeinderat

**Gegenstand der Vorlage**  
**An- / Umbau Feuerwehrhaus Fischbach - Elektroinstallation**

**Sachverhalt:**

Das Architekturbüro Seemann leitet die Arbeiten für den An- Umbau Feuerwehrhaus Fischbach.

Hier wurde die Elektroinstallation beschränkt ausgeschrieben.

Der Eröffnungstermin war am 08.03.2022 um 11:00 Uhr, insgesamt 3 Leistungsverzeichnisse wurden verschickt und 2 Bewerber gaben ein Angebot ab.

Das Ergebnis der beschränkten Ausschreibung:

Nr.	Bietername	geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.
	NAME	BETRAG
1	Beck Elektrotechnik, Niedereschach	22.817,25 €
2	Bieter 2	24.762,57 €

Das Angebot der Fa. Beck Elektrotechnik entspricht in vollem Umfang der ausgeschriebenen Leistung und ist im Vergleich zum bepreisten LV (23.024,51 €) um 207,26 € günstiger und liegt somit im Kostenrahmen.

**Beschlussvorschlag:**

Wir schlagen die Firma Beck Elektrotechnik aus Niedereschach mit einer Auftragssumme von 22.817,25 € Brutto zur Vergabe vor.

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 032/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 16.03.2022
Bearbeiter: Hartmut Stern	Telefon: 07728 648 60

**Beratungsfolge**  
Gemeinderat

**Gegenstand der Vorlage**  
**An- / Umbau Feuerwehrhaus Fischbach - Heizungsinstallation**

**Sachverhalt:**

Das Architekturbüro Seemann leitet die Arbeiten für den An- Umbau Feuerwehrhaus Fischbach.

Hier wurde die Heizungsinstallation beschränkt ausgeschrieben.

Der Eröffnungstermin war am 08.03.2022 um 11:15 Uhr, insgesamt 3 Leistungsverzeichnisse wurden verschickt und 1 Bewerber gab ein Angebot ab.

Das Ergebnis der beschränkten Ausschreibung:

Nr.	Bietername	geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.
	NAME	BETRAG
1	Jürgen Schlenker, Niedereschach	27.739,40 €

Das Angebot der Firma Jürgen Schlenker entspricht in vollem Umfang der ausgeschriebenen Leistung und ist im Vergleich zum bepreisten LV (20.694,02 €) um 7.045,38 € (ca. 34 %) teurer.

**Beschlussvorschlag:**

Wir schlagen die Firma Jürgen Schlenker aus Niedereschach mit einer Auftragssumme von 27.739,40 € Brutto zur Vergabe vor.

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 033/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 16.03.2022
Bearbeiter: Hartmut Stern	Telefon: 07728 648 60

**Beratungsfolge**  
Gemeinderat

**Gegenstand der Vorlage**  
**An- / Umbau Feuerwehrhaus Fischbach - Sanitärinstallation**

**Sachverhalt:**

Das Architekturbüro Seemann leitet die Arbeiten für den An- Umbau Feuerwehrhaus Fischbach.

Hier wurde die Sanitärinstallation beschränkt ausgeschrieben.

Der Eröffnungstermin war am 08.03.2022 um 11:30 Uhr, insgesamt 3 Leistungsverzeichnisse wurden verschickt und 1 Bewerber gab ein Angebot ab.

Das Ergebnis der beschränkten Ausschreibung:

Nr.	Bietername	geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.
	NAME	BETRAG
1	Jürgen Schlenker, Niedereschach	25.217,40 €

Bei der Prüfung des Angebots der Fa. Jürgen Schlenker wurde festgestellt, dass die Pos. 5.20 (wasserführende Handwaschbürsten) nicht bepreist wurde, da die geforderten Artikel nicht im Lieferprogramm der Fa. Schlenker enthalten sind.

Die dort geforderten Artikel werden durch die Gemeinde Niedereschach beschafft.

Ein finanzieller Schaden entsteht für die Gemeinde hierdurch nicht.

Andere Bieter werden nicht benachteiligt, da keine weiteren Angebote vorliegen.

Die anderen angebotenen Positionen entsprechen in vollem Umfang der ausgeschriebenen Leistung und sind im Vergleich zum bepreisten LV (21.371,81 €) um 3.845,59 € (ca. 18 %) teurer.

**Beschlussvorschlag:**

Wir schlagen die Firma Jürgen Schlenker aus Niedereschach mit einer Auftragssumme von 25.217,40 € Brutto zur Vergabe vor.





# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 040/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 24.03.2022
Bearbeiter: Hartmut Stern	Telefon: 07728 648 60

**Beratungsfolge**  
Gemeinderat

**Gegenstand der Vorlage**  
**Umbau / Anbau Feuerwehrhaus Fischbach - Garagentore, Falttoranlage**

**Sachverhalt:**

Das Architekturbüro Seemann leitet die Arbeiten für den An- Umbau Feuerwehrhaus Fischbach.

Hier wurde die Garagentore - Falttoranlage beschränkt ausgeschrieben.  
Der Eröffnungstermin war am 22.03.2022 um 11:45 Uhr, insgesamt 3  
Leistungsverzeichnisse wurden verschickt und 1 Bewerber gab ein Angebot ab.

Das Ergebnis der beschränkten Ausschreibung (Abgebote sind berücksichtigt, Skonti nicht):

Nr.	Bietername	geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.
	NAME	BETRAG
1	Bauer GmbH Tore + Türen 78083 Dauchingen	37.751,56 €

Das Angebot der Firma Bauer GmbH entspricht in vollem Umfang der ausgeschriebenen Leistung.  
Nach Rücksprache mit Vertretern der Feuerwehr Fischbach sowie der Fa. Bauer, sollen die  
Bedarfspositionen für elektrische Antriebe samt Steuerungen nicht ausgeführt und beauftragt  
werden.

Somit beträgt die Vergabesumme 22.336,30 € brutto (netto 18.770,00 € zzgl. 19 % MwSt. in  
Höhe von 3.566,30 €). Im Vergleich zum bepreisten LV für die Vergabepositionen (17.850,00  
€ brutto) ist das Angebot der Fa. Bauer um 4.486,30 € (ca. 25%) teurer.  
Da keine weiteren Angebote eingegangen sind, schlagen wir vor, den Auftrag an die Firma  
Bauer GmbH zum Preis von 22.336,30 € brutto zu vergeben.

**Beschlussvorschlag:**

Wir schlagen die Firma Bauer GmbH Tore + Türen aus Dauchingen mit einer  
Auftragssumme von 22.336,30 € Brutto zur Vergabe vor.



# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 019/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 14.02.2022
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

## Beratungsfolge

Gemeinderat

04.04.2022

## Gegenstand der Vorlage

**Neubau Bauhof mit Fahrzeugabstellhalle, Schüttboxen und nicht überdachten Lagerflächen als Erweiterung des bestehenden Bauhofs, Riedwiesen, Flst. Nr. 377, Gemarkung Fischbach**

### Sachverhalt:

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplan „Riedwiesen Nord“ der Gemarkung Fischbach.

Der genannte Bebauungsplan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren. Das beantragte Bauvorhaben ist jedoch grundsätzlich aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan umsetzbar. Der Antragsteller benötigt die zur Bebauung beantragten Gebäude zur Weiterführung des bestehenden Betriebs und Bauhofs, unabhängig von einer Beschlussfassung über das Änderungsverfahren und zeitnah, nicht erst zum Abschluss des Änderungsverfahrens. Dies insbesondere auch deshalb, da derzeit nicht absehbar ist, bis zu welchem Zeitpunkt das Änderungsverfahren durch Satzung abgeschlossen werden kann.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

- Die Schüttboxen liegen mit einer Fläche von ca. 221 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenze.
- Die Fahrzeughalle liegt mit einer Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenze.
- Die zulässig überbaubare Grundstücksfläche wird um 1.552 m<sup>2</sup> bzw. um 13 % überschritten.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan wurde ursprünglich für ein anderes Vorhaben und einen anderen Eigentümer geplant, deshalb enthält der Bebauungsplan Baugrenzen, die für dieses Projekt nicht ausreichend sind. Die Baugrenzen sind im Lageplan, der als Anlage beigefügt ist, blau dargestellt.

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den genannten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu.

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000

Erstellt am 21.12.2021

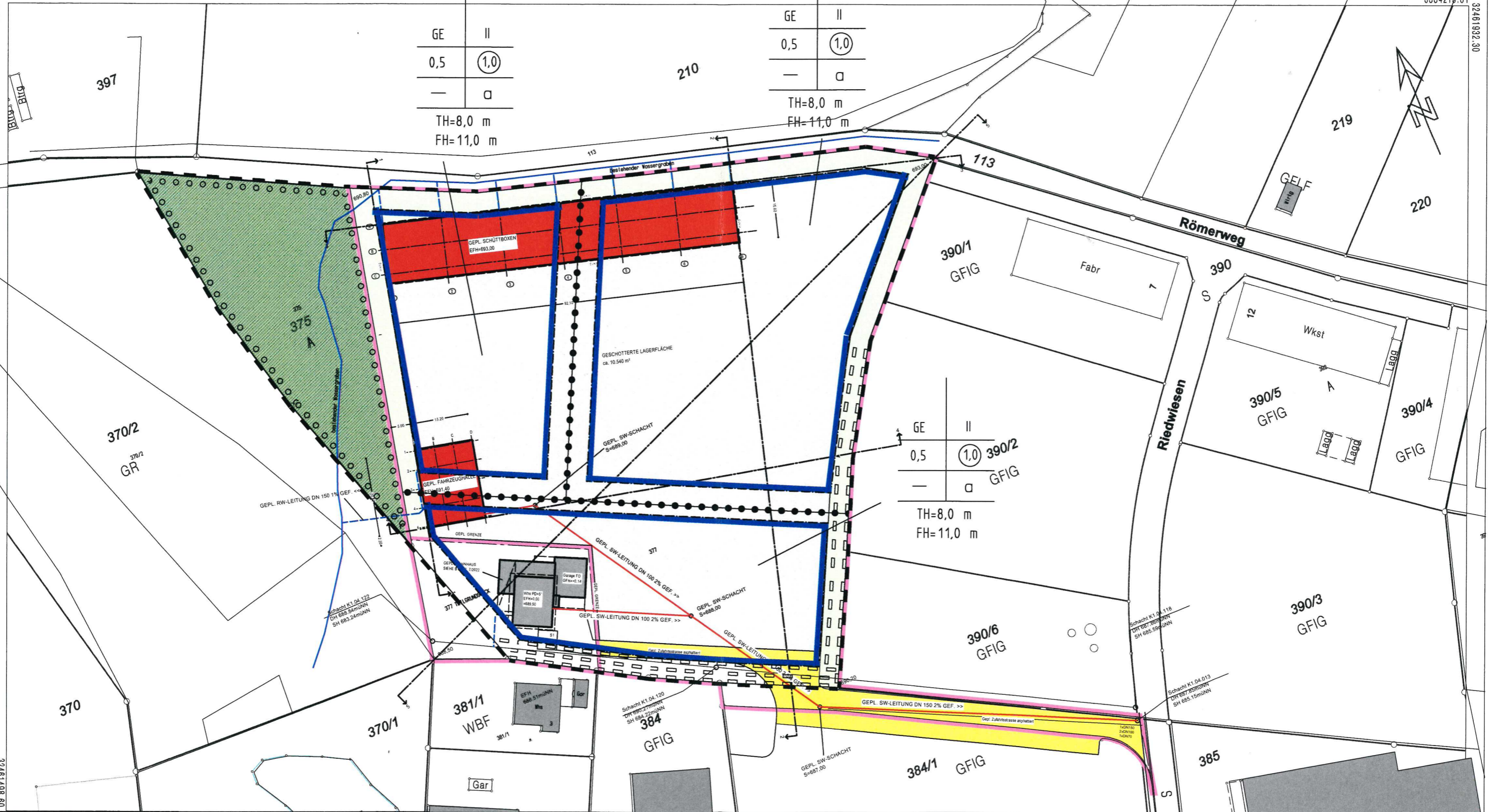
Flurstück: 377  
Flur: Fischbach  
Gemarkung: Fischbach

Gemeinde: Nidereschach  
Kreis: Schwarzwald-Baar-Kreis  
Regierungsbezirk: Freiburg

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

GE	II
0,5	(1,0)
—	□
TH=8,0 m	
FH=11,0 m	

GE	II
0,5	(1,0)
—	□
TH=8,0 m	
FH=11,0 m	



Stadt/Gemeinde: Nidereschach  
Gemarkung und Flur: Fischbach  
Landkreis: Schwarzwald-Baar

Lageplan  
zeichnerischer Teil  
zum Bauantrag ( § 4 LBOVVO )

### Keine Haftung für unterirdische Leitungen

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt.  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.  
05.02.2022 Maßstab: 1:1000



KELTENPLATZ 11  
78078 NIDERESCHACH  
TEL.: 07725/9395-0  
FAX: 07725/9395-18

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 026/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 08.03.2022
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

## **Beratungsfolge**

Gemeinderat

04.04.2022

## **Gegenstand der Vorlage**

**Bauvoranfrage zur Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Mehrzweckhalle, Dobel, Flst. Nr. 152/1, Gemarkung Kappel**

### **Sachverhalt:**

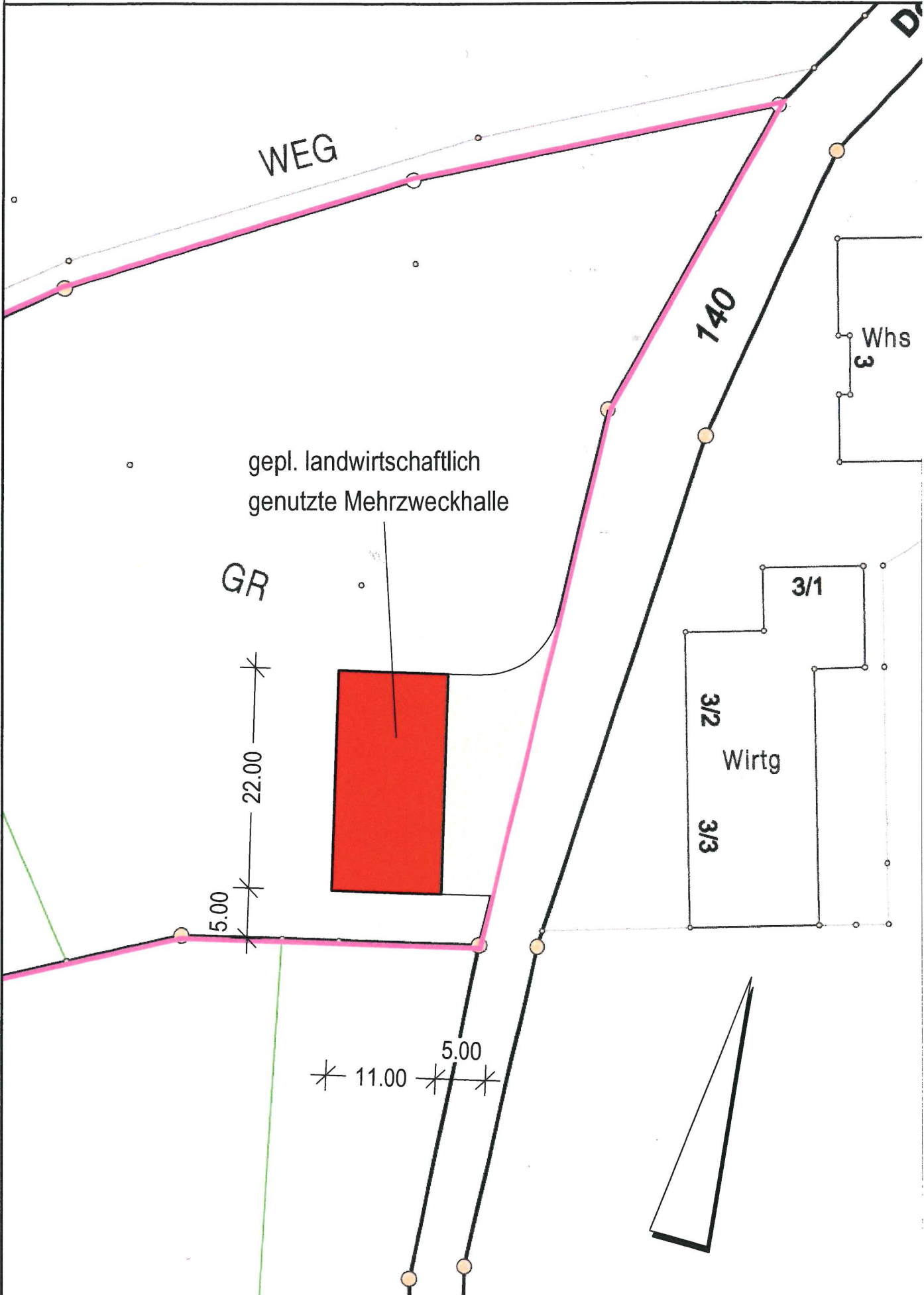
Das beantragte Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Ob eine landwirtschaftliche Privilegierung für das Bauvorhaben vorliegt wird vom Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis eigenständig geprüft und beurteilt.

Das Einvernehmen des Gemeinderates ist erforderlich.

In der Halle sollen landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte sowie zukünftige landwirtschaftliche Erzeugnisse wie Heu, Brennholz, etc. gelagert werden. Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Erstellung der Halle an diesem Standort grundsätzlich zulässig ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen.



Stadt/Gemeinde: Niedereschach  
 Gemarkung und Flur: Kappel  
 Landkreis: Schwarzwald-Baar

**Keine Haftung für unterirdische Leitungen**

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

thomas seemann  
 3TC-architekturbüro

**Lageplan**  
 zeichnerischer Teil

05.03.2022 Maßstab: 1:500

KELTENPLATZ 11 TEL.: 07725/9395-0  
 78078 NIEDERESCHACH FAX: 07725/9395-18

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 023/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 01.03.2022
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

## **Beratungsfolge**

Gemeinderat

## **Gegenstand der Vorlage**

**Nutzungsänderung Einfamilienwohnhaus mit Gewerbe zu  
Zweifamilienwohnhaus, Grundstr. 8, Flst. Nr. 158/2, Gemarkung Niedereschach**

## **Sachverhalt:**

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

## **Beschlussvorschlag:**

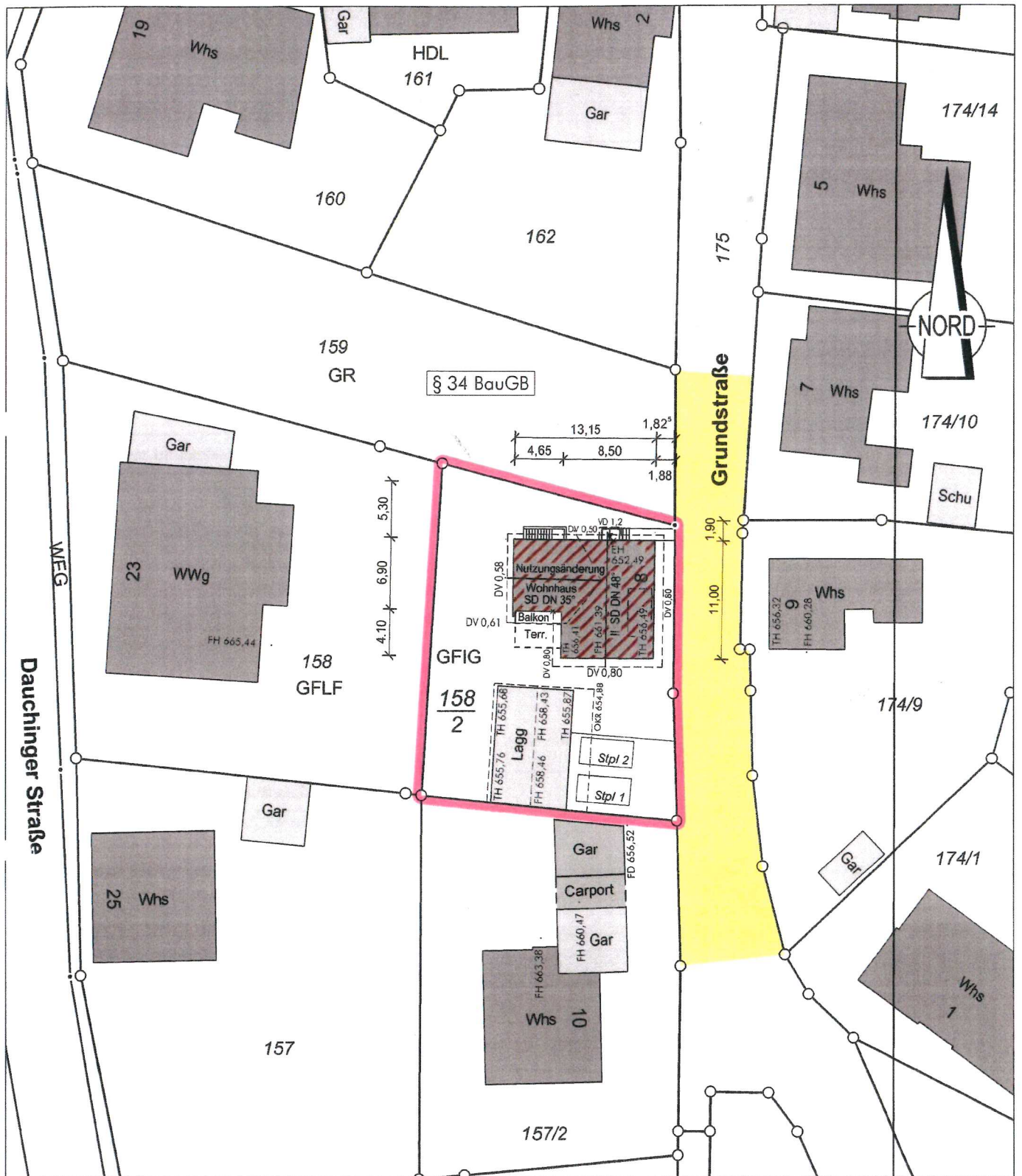
Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen.



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

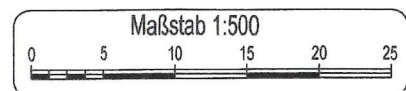
# Lageplan

-zeichnerischer Teil zum  
 Bauantrag (§4 LBOVVO)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
 Gefertigt und nach §4 LBOVVO  
 ausgearbeitet: Rottweil, 31.01.2022

**Grißhaber + Oberfell GbR**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Schramberger Str.87  
**78628 Rottweil**  
 Tel.: 0741 / 17455-0 Fax.: 0741 / 17455-20



Auftragsnr.: 20210838

Alle Maßänderungen sind dem  
 Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer  
 Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 024/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 01.03.2022
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

## **Beratungsfolge**

Gemeinderat

04.04.2022

## **Gegenstand der Vorlage**

**Umbau u. Sanierung Wohn- u. Wirtschaftsgebäude, Auf den Höfen 17, Flst. Nr. 37/8 zu Wohngebäude mit 3 Nutzungseinheiten u. einer Gewerbeeinheit im EG, Errichtung einer Dachgaube, Einbau von Dachfenster**

## **Sachverhalt:**

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

Es sollen 3 Wohnungen und eine Hofverkaufsstelle entstehen. Bei der Garage handelt es sich um eine Garage mit einem Vorplatz und 2 hintereinanderliegenden (gefangenen) Stellplätzen. Die Straße „Auf den Höfen“ ist recht schmal und es ist zu befürchten, dass zukünftig Fahrzeuge am Straßenrand abgestellt werden. Dies beeinträchtigt die Zufahrt, auch und insbesondere für den landwirtschaftlichen Verkehr.

Die Gemeinde sollte, wie in ähnlichen Fällen in der jüngsten Vergangenheit, im Zusammenhang mit der Erteilung des baurechtlichen Einvernehmens, jeweils einen zusätzlichen Stellplatz pro Wohnung und mindestens 2 Stellplätze für die Hofverkaufsstelle, also insgesamt 8 Stellplätze fordern, wobei die Stellplätze in und vor der Garage nur als insgesamt ein Stellplatz gelten sollen.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen, unter der o. g. Bedingung.

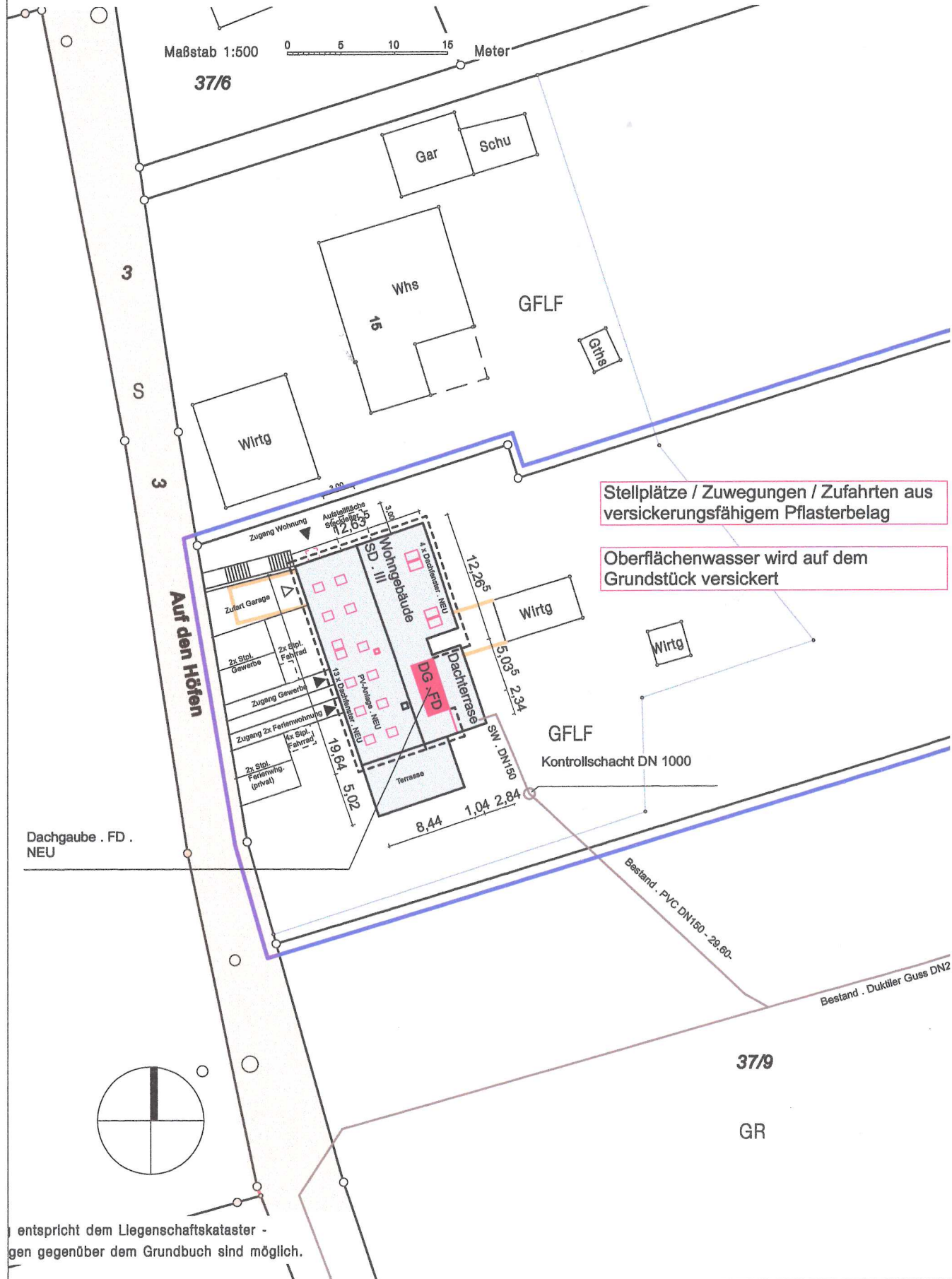
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte 1 : 500  
Erstellt am 21.07.2021**

Gemeinde: Niederörschach  
Kreis: Schwarzwald-Baar-Kreis  
Regierungsbezirk: Freiburg

Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

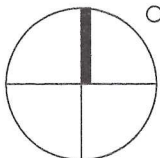
37/6



Stellplätze / Zuwegungen / Zufahrten aus versickerungsfähigem Pflasterbelag

Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert

Dachgaube . FD . NEU



entspricht dem Liegenschaftskataster -  
gen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

37/9

GR

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 027/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 10.03.2022
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

## **Beratungsfolge**

Gemeinderat

04.04.2022

## **Gegenstand der Vorlage**

**Errichtung einer Carportanlage mit 4 Stellplätzen, Schramberger Str. 11, Flst. Nr. 328/8, Gemarkung Fischbach**

## **Sachverhalt:**

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

## **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen.

Flurstück: 328/8  
Flur: 328  
Gemarkung: Fischbach

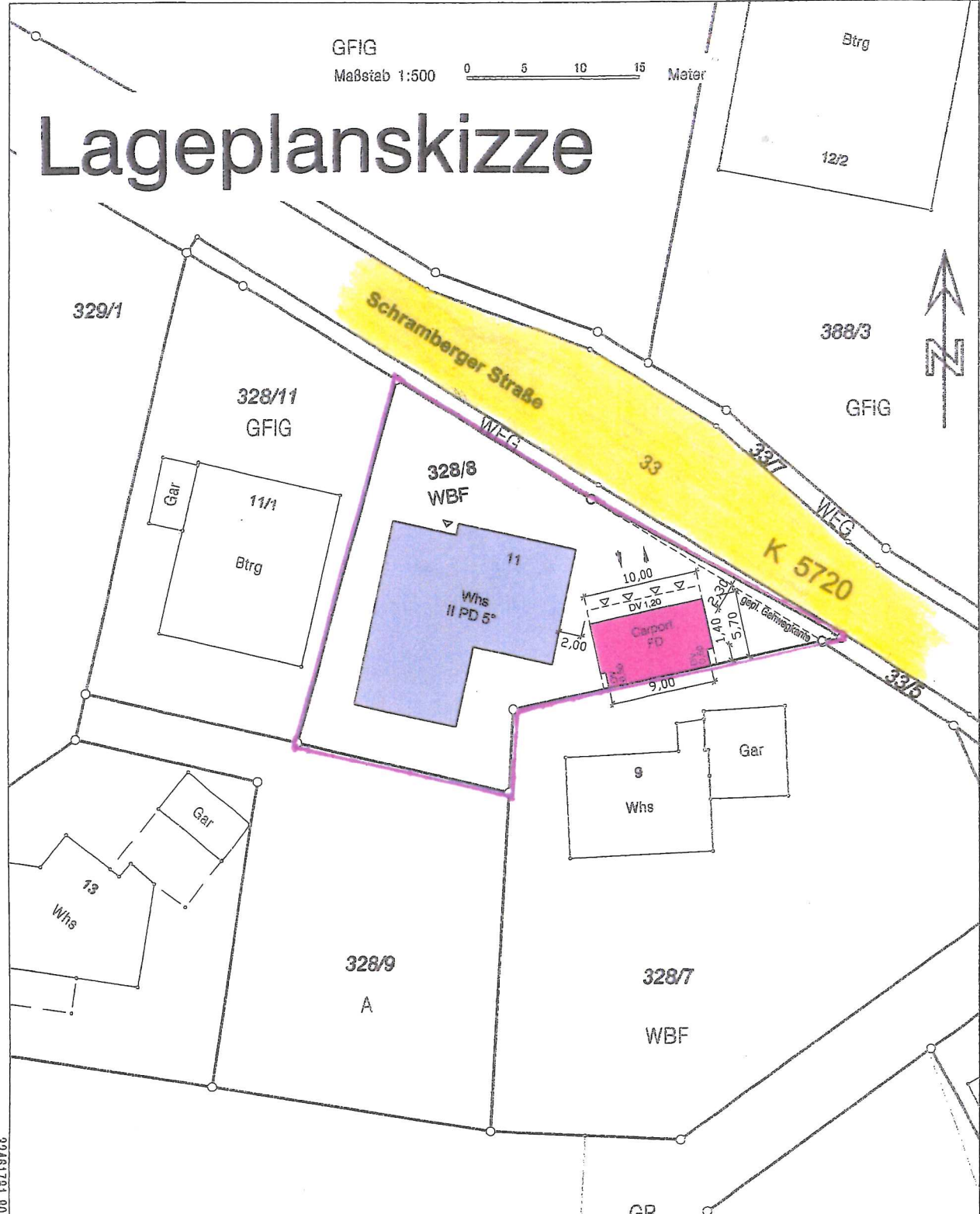
Gemeinde: Niederseslach  
Kreis: Schwarzwald-Baar-Kreis  
Regierungsbezirk: Freiburg

5935998.14

32461065.00

GFIG  
Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

# Lageplanskizze



Planverfasser

Lageplanskizze	Maßstab
Errichtung Carportanlage	1:500
Bearbeiter	Plan-Nr.
gezeichnet	L1

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 028/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 14.03.2022
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

## **Beratungsfolge**

Gemeinderat

04.04.2022

## **Gegenstand der Vorlage**

**Nutzungsänderung von Hofladen in Wohnung, Auf den Höfen 25, Flst. Nr. 5,  
Gemarkung Schabenhausen**

## **Sachverhalt:**

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

## **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen.



# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 029/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 14.03.2022
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

## **Beratungsfolge**

Gemeinderat

04.04.2022

## **Gegenstand der Vorlage**

**Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Fischbacher Str. 10, Flst. Nr. 633/6, Gemarkung Niedereschach**

## **Sachverhalt:**

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

Für das beantragte Bauvorhaben hat das Baurechtsamt des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis am 01.02.2018 einen Bauvorbescheid erteilt. Der Bauvorbescheid wurde verlängert. Dieser ist nun gültig bis zum 01.02.2024. Eine geringfügige Änderung der Lage der ursprünglich geplanten Bebauung ist vorgesehen. Das genannte Baurechtsamt hat keine Bedenken gegen diese Änderung erhoben.

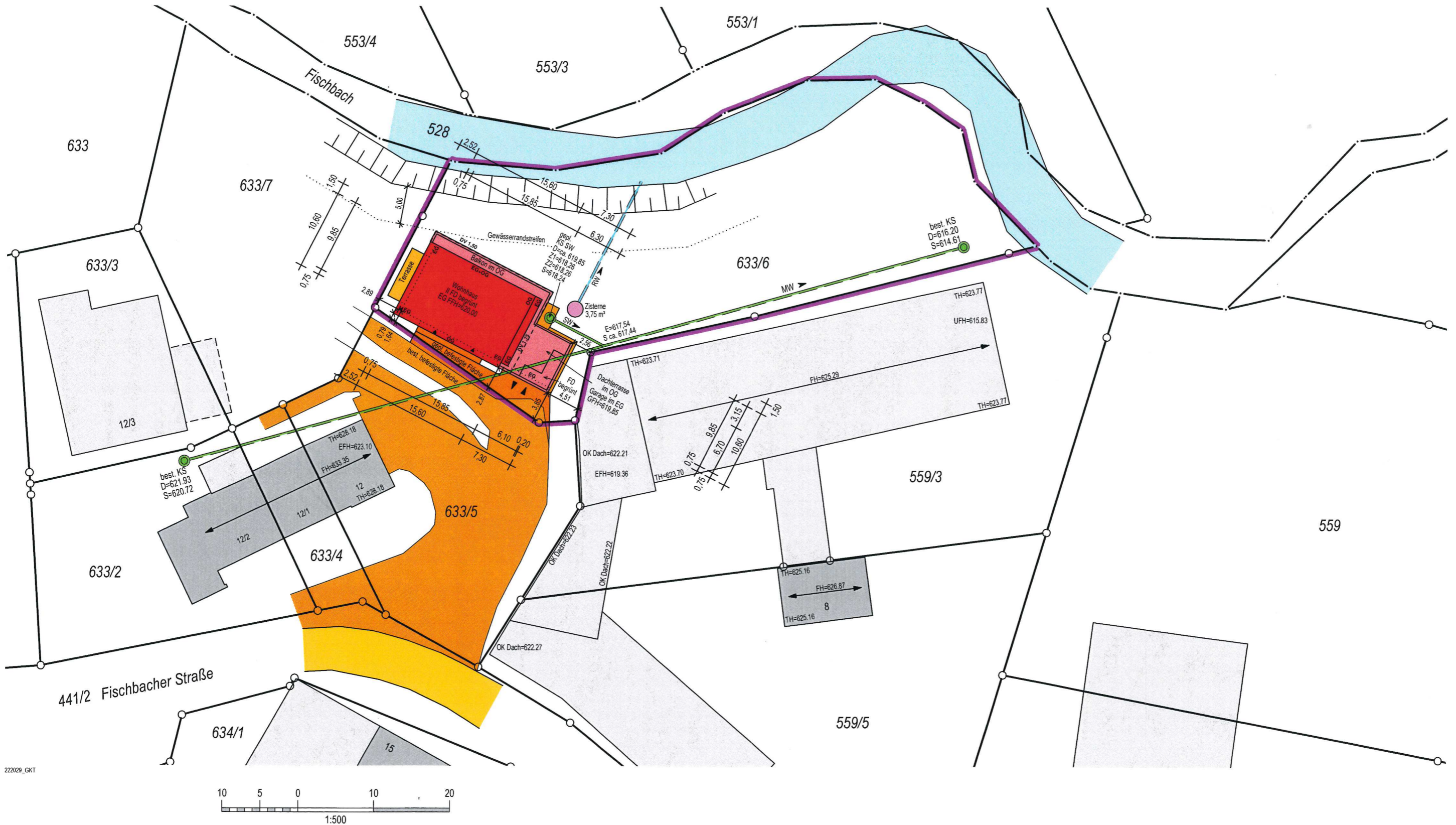
## **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt das baurechtliche Einvernehmen.



Landkreis: Schwarzwald-Baar  
 Gemeinde: Niedereschach  
 Gemarkung: Niedereschach

**Lageplan - zeichnerischer Teil**  
**zum Bauantrag (§4 LBOVVO)**



Villingen-Schwenningen, den 07.03.2022

mandolla + gilbert  
 viermiesisünig

78052 Villingen-Schwenningen  
 Fon +49 7721 73007 • www.mgverm.de



Auszug aus dem Liegenschaftskataster und  
 Einzeichnungen nach §4 (3) und (4) LBOVVO.

Maßänderungen sind dem Planfertiger mitzu-  
 teilen. Weitere, über die lt. §4 (10) LBOVVO  
 darzustellende Versorgungsleitungen auf dem  
 Baugrundstück sind bei den zuständigen Stel-  
 len zu erfragen.

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 030/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 15.03.2022
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

## **Beratungsfolge**

Gemeinderat

04.04.2022

## **Gegenstand der Vorlage**

**Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Brestenberg 40, Flst. Nr. 615/6 und 615/7, Gemarkung Kappel**

## **Sachverhalt:**

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Erweiterung Brestenberg“. Das Baugesuch weicht von den Bestimmungen des Bebauungsplans ab. Bei der Terrasse wird die Baugrenze um ca. 1,00 m überschritten.

Die Zustimmung des Gemeinderates zu dieser Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans ist erforderlich.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt der genannten Befreiung zu.

