



## Gemeinde Unterschneidheim

### Bebauungsplan "Nördliche Espan- gasse, 1. Änderung" in Unter- schneidheim

#### Begründung zum Bebauungsplan

Gefertigt: Ellwangen, 10.01.2024/27.03.2024

Projekt: US2101 / 702254  
Bearbeiter/in: GE



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

**stadtlandingenieure**

## INHALTSVERZEICHNIS

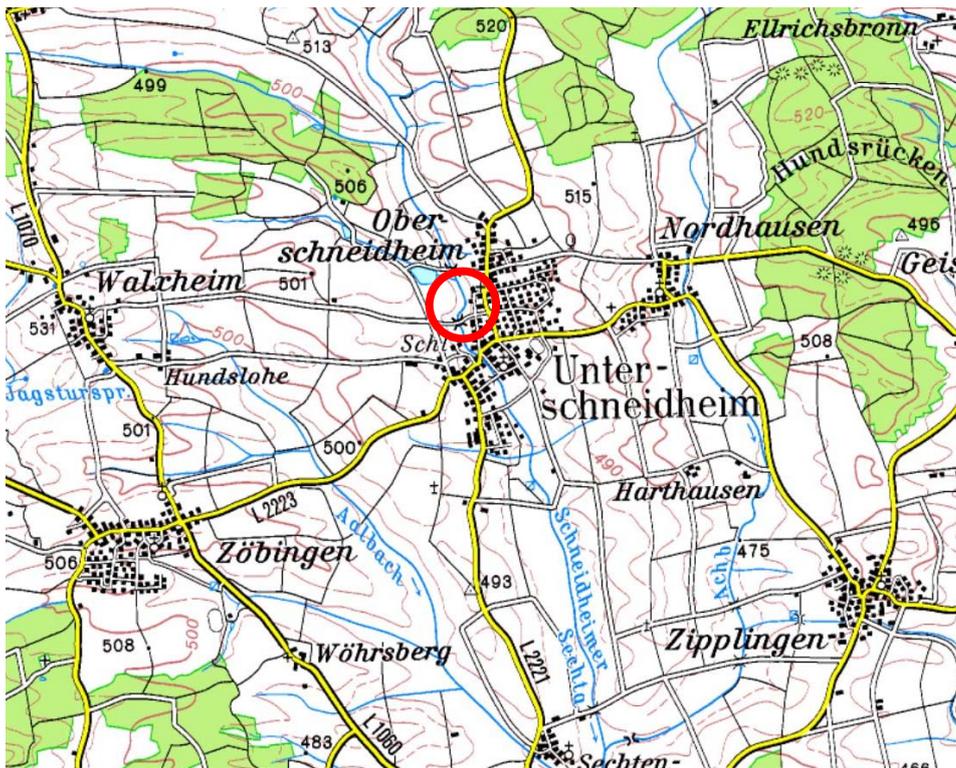
<b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE) .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Angaben zur Gemeinde Unterschneidheim, Lage des Plangebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen .....</b>	<b>5</b>
3.1. Flächennutzungsplan .....	5
3.2. Bebauungspläne (BPL) .....	6
3.3. Geltungsbereich.....	6
3.4. Schutzgebiete .....	7
3.5. Verfahren.....	7
<b>4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ..</b>	<b>7</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	7
4.1.1. Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO .....	7
4.1.2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO .....	7
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3. Bauweise.....	8
4.4. Höhenlage der Gebäude.....	8
4.5. Höhe baulicher Anlagen, .....	8
4.6. Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.7. Nebenanlagen.....	8
4.7.1. Stellplätze, Garagen und Carports.....	8
4.7.2. Sonstige Nebenanlagen .....	9
4.8. Verkehrsflächen.....	9
4.9. Pflanzgebot .....	9
4.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers .....	9
<b>5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes .....</b>	<b>9</b>
5.1. Gestaltung von baulichen Anlagen .....	9
5.1.1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten .....	9
5.1.2. Dachdeckung .....	9
5.2. Werbeanlagen .....	10
5.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen... 10	
5.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	10
5.3.2. Einfriedungen .....	10
5.4. Stellplätze .....	10
5.5. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken .....	10
5.6. Regenwasserrückhaltung .....	11

5.7. Ordnungswidrigkeiten .....	11
<b>6. Hinweise .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Umweltbelange .....</b>	<b>11</b>
<b>8. Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>

#### **ANLAGEN**

Anlage 1	Erläuterungen zum Ausgleich der HQ <sub>100</sub> -Flächen in Anlehnung an § 78 Abs. 2 WHG
Anlage 2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



### 1. ANGABEN ZUR GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM, LAGE DES PLANGEBIETS

Die Gemeinde Unterschneidheim liegt am östlichen Rand des Ostalbkreises an der Grenze zu Bayern und ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen.

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort die Ortsteile Geislingen, Nordhausen, Unterwilflingen, Walxheim, Zipplingen und Zöbingen. Unterschneidheim zählt derzeit insgesamt 5.012 Einwohner (Stand 30.09.2023), davon leben knapp 2.000 Einwohner im Hauptort. Die Gemeindefläche umfasst ca. 6.800 Hektar.

Das Bebauungsplangebiet „Nördliche Espangasse, 1. Änderung“ liegt am westlichen Ortsrand von Unterschneidheim in der Sechta-Aue, unweit der Ortsdurchfahrt i.Z.d. L 2221 (Tannhäuser Straße).

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, sind die Gemeinden dazu angehalten, auch Nachverdichtungspotentiale im Bereich innerörtlicher Flächen bzw. bestehender Baugebiete zu prüfen und eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, wo dies sinnvoll möglich ist.

Im bestehenden Plangebiet „Nördliche Espangasse“ ist Nachverdichtungspotential vorhanden, das die Gemeinde Unterschneidheim nun nutzbar machen möchte.

Im Plangebiet wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1990 aus privatrechtlichen Gründen ein Bereich für die Landwirtschaft festgesetzt, der nun bebaut werden soll. Des Weiteren sind die Festsetzungen hinsichtlich Wand- und Gebäudehöhen sowie Dachformen so eng gefasst, dass eine verdichtete Bauweise nicht möglich ist.

Durch die Änderungsplanung soll der Bau eines Gesundheitshauses sowie insgesamt eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden.

Dafür sind die bestehende „Fläche für die Landwirtschaft“ als Mischgebiet auszuweisen und Festsetzungen hinsichtlich Baufenster, max. Gebäudehöhe, Dachform/ -neigung zu ändern. In diesem Zuge werden auch weitere gestalterische Vorgaben an aktuelle Ansprüche der Nachverdichtung angepasst.

### **Begründung des Bedarfs**

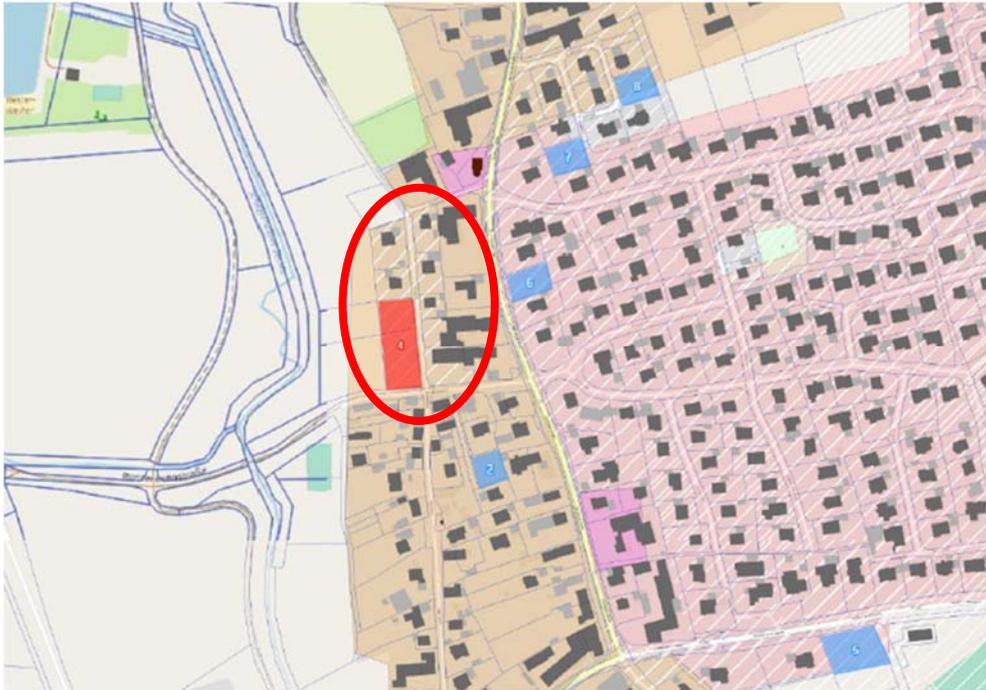
Der Gemeinde Unterschneidheim liegt ein konkretes Bauvorhaben für den Neubau eines Ärzte- und Gesundheitshauses vor. Die Praxisräume der in Unterschneidheim ansässigen Hausarztpraxis in der Lessingstraße sind zu klein und nicht vollständig barrierefrei erreichbar. Des Weiteren sind kaum Stellplätze für Patienten an dem bestehenden Standort verfügbar, sodass ein Neubau an einer im Ort geeigneten Fläche erforderlich wird. Die Gemeinde möchte dieses Vorhaben unterstützen und eine geeignete Baufläche anbieten, um die medizinische Versorgung im Gemeindegebiet zu sichern.

Für den geplanten Neubau eines Gesundheitshauses mit Apotheke, Praxen für Allgemeinmedizin, Logopädie und Physiotherapie sowie Wohnungen und die erforderlichen Stellplätze für Patienten und Besucher wird eine Baufläche von ca. 1.700m<sup>2</sup> benötigt, die zentral liegt und verkehrlich gut erreichbar ist.

Innerorts können derzeit keine Bauflächen angeboten werden, weshalb hierfür das Nachverdichtungspotenzial im Planbereich „Nördliche Espangasse“ ausgeschöpft werden soll.

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erhoben, 2014 und 2017 überarbeitet und 2023 nochmals aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt. Die vorliegende Plangebietsfläche wurde im Rahmen dieser Studie als Innenentwicklungspotential (Lfd Nr. 4) erhoben:

*Auszug Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020, aktualisiert 2023*

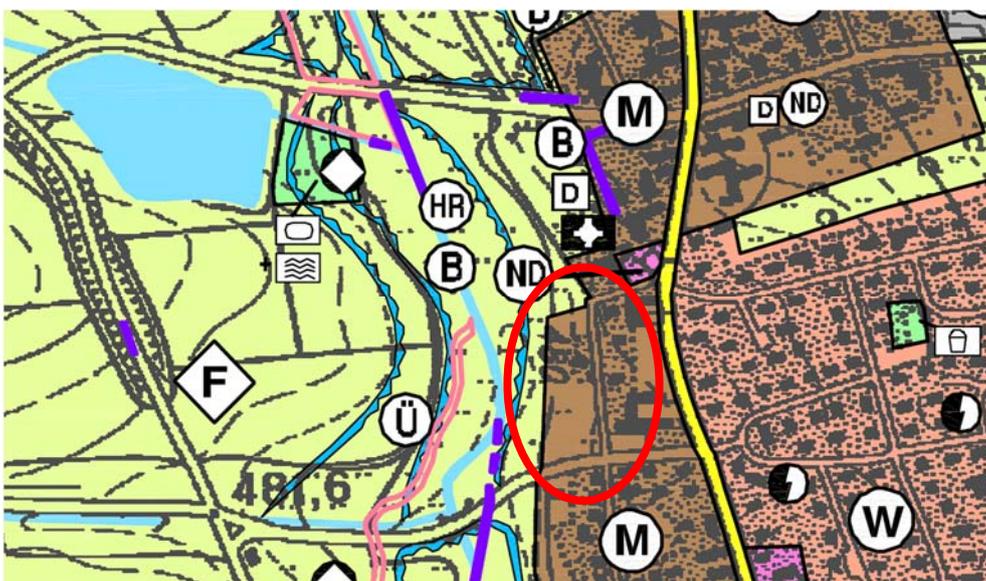


### 3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

#### 3.1. Flächennutzungsplan

Die geplante Baufläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Tannhausen als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

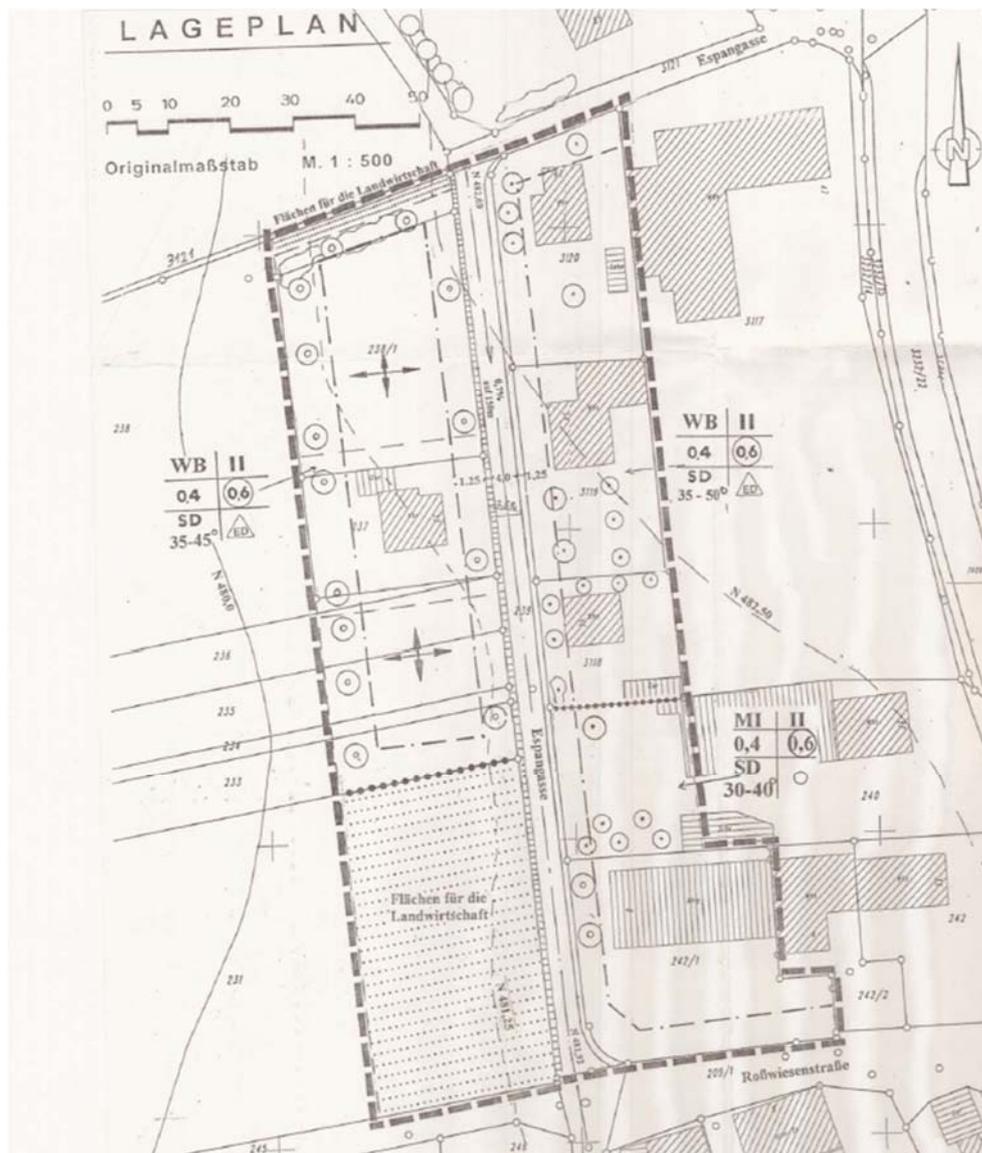
*Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Tannhausen, o. Maßstab*



### 3.2. Bebauungspläne (BPL)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Bebauungsplan „Nördliche Espangasse“, welcher am 09.07.1998 genehmigt wurde.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPL „Nördliche Espangasse“, ohne Maßstab



### 3.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist ca. 9.172 m<sup>2</sup> groß und umfasst die Flurstücke Nr. 242/1, 3118, 3119, 3120, 3661, 3662, 3663, 3664 sowie Teilflächen der Flst. 240, 3631/1 und 3665.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 3658/1 und 3665,
- im Westen durch die Flurstücke 3658, 3659, 3660 und 3631/1
- im Süden durch die Flurstück 209/1, 3631 und 3652
- im Osten durch die Flurstücke 242/2, 240, 3117/1 und 3117.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Planteil (Lageplan vom 10.01.2024/27.03.2024) begrenzt.

### **3.4. Schutzgebiete**

Ausgewiesene Schutzgebiete, nach § 30 NatSchG geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.5. Verfahren**

Der Bebauungsplan „Nördliche Espangasse, 1. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- der genannte Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt,
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

## **4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO**

Die Baufläche ist überwiegend bebaut und verbleibt entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) gem. § 4a BauNVO, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“, „Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ und „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### **4.1.2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Der bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Planbereich wird entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und der östlich angrenzenden Bauflächen als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die Nutzungen „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Um die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung zu erreichen wird die bislang im WB geltende GRZ auf den vorgeschlagenen Orientierungswert (§17 BauNVO) erhöht. Für die MI-Flächen wird ebenfalls der in der BauNVO vorgeschlagene Orientierungswert festgesetzt.

## **4.3. Bauweise**

In Anlehnung an die umgebenden Gebiete und zur Berücksichtigung der Ortsrandlage ist nur die offene Bauweise zulässig.

## **4.4. Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe) darf 480,90 m üNN nicht unterschreiten, um einer hochwasserangepassten Bauweise zu entsprechen.

Bei Ausbildung von Kellergeschossen muss beachtet werden, dass die Entwässerung evtl. nicht im Freispiegel erfolgen kann und eine Hebeanlage erforderlich wird.

## **4.5. Höhe baulicher Anlagen,**

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Die Gebäudehöhe wird im WB sowie im MI 1 auf max. 12,00 m festgesetzt, um dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung zu entsprechen. Die gleichzeitige Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sichert dabei die eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen.

Im MI 2 ist die max. Gebäudehöhe auf 13,20 m festgesetzt, um in diesem Bereich eine höhere Bebauung zu ermöglichen.

Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil (UMB) konkretisiert.

## **4.6. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

## **4.7. Nebenanlagen**

### **4.7.1. Stellplätze, Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch darf die Höhenlage baulicher Anlagen (Carports, Garagen) sowie der Stellplätze aus Gründen des Hochwasserschutzes 480,90 m üNN nicht unterschreiten.

#### **4.7.2. Sonstige Nebenanlagen**

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zugelassen.

Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

#### **4.8. Verkehrsflächen**

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Aus gestalterischen und klimatischen Gründen ist die festgesetzte Verkehrsgrünfläche als Grünfläche zu gestalten.

Im Bereich der Innenkurvenradien ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt.

#### **4.9. Pflanzgebot**

An den im Plan dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum- und/ oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume dienen der Einbindung des Baugebietes ins Landschaftsbild. Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen, um damit einen klimatischen Ausgleich im Gebiet zu leisten.

#### **4.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers**

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

### **5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1. Gestaltung von baulichen Anlagen**

##### **5.1.1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten**

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung der Dächer zu lassen, wurden keine Einschränkungen der Dachformen vorgenommen. So kann die städtebaulich angestrebte Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht werden.

##### **5.1.2. Dachdeckung**

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung, sind die geeigneten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft und um die Auswirkungen auf das Lokalklima sowie bei Starkregenereignissen gering zu halten, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben, da diese bei der Regenwasserrückhaltung berücksichtigt werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung steht gem. § 8 a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg der seit 1. Mai 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

## **5.2. Werbeanlagen**

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Dächern sind sie nicht zulässig.

## **5.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **5.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Verbesserung des Lokalklimas und der Artenvielfalt sowie zur Sicherstellung von insektenfreundlichen Gartenanlagen sind, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten, die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen (deshalb sind z.B. Thujahecken nicht zulässig).

Um die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasseranreicherung und den Oberflächenabfluss zu minimieren sind befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen.

### **5.3.2. Einfriedungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

## **5.4. Stellplätze**

Um den Straßenraum weitgehend von parkenden Autos frei zu halten, sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze und/ oder Garagen nachzuweisen. Halbe Plätze werden aufgerundet.

## **5.5. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken**

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden folgende Einschränkungen vorgenommen:

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen nur bis zum festgesetzten „unteren Maßbezugspunkt“ (UMB) zugelassen. Entlang von Grundstücksgrenzen sind nur Böschungen mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 0,8 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

## **5.6. Regenwasserrückhaltung**

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

## **5.7. Ordnungswidrigkeiten**

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

## **6. HINWEISE**

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

Im Einzelnen wird dort auf Folgendes hingewiesen:

Pflanzliste

Bodenschutz

Bodenfunde / Denkmalschutz

Altlasten

Wasserwirtschaft – Hochwassergefahr

Regenwassernutzung

Kellerausführung

Photovoltaikpflicht

Immissionen aus der Landwirtschaft

Empfehlung zur Umsetzung von Schutzmaßnahmen vor Biberschäden in den Gärten

Hinweis auf Pflichten des Eigentümers

Aufhebung bestehender Bebauungspläne

## **7. UMWELTBELANGE**

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

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzwecke betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Die grünordnerischen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans sind weiterhin gültig. Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Vorgaben zur Bepflanzung (Pflanzgebot) übernommen und auf den bisher als landwirtschaftliche Fläche festgesetzten Bereich ausgeweitet.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange wurde am 11.05.2021 eine Übersichtsbegehung durchgeführt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (stadtlandingenieure GmbH, 26.01.2022)

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend bereits mit einem Bebauungsplan überplant bzw. waren schon bebaut. Bei Umsetzung neuer Bauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung kann eine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Besonderes Wohngebiet (WB)	ca.	3.952 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI 1)	ca.	2.325 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI 2)	ca.	1.735 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	959 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsgrün</u>	ca.	<u>90 m<sup>2</sup></u>

Gesamtes Plangebiet	ca.	9.061 m <sup>2</sup>
---------------------	-----	----------------------



## **Gemeinde Unterschneidheim**

### **Bebauungsplan "Nördliche Espan- gasse, 1. Änderung" in Unter- schneidheim**

Anlage 1 zur Begründung

**Erläuterungen  
zum Ausgleich der HQ<sub>100</sub> – Flächen  
in Anlehnung an § 78 Abs.2 WHG**

Gefertigt: Ellwangen, 10.01.2024

Projekt: US2101 / 683421  
Bearbeiter/in: GE / HE

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

**stadtlandingenieure**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Voraussetzungen zur Bebaubarkeit der Flächen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Alternativen zur Siedlungsentwicklung.....	3
2.2 Lage der Bauflächen.....	3
2.3 Gefährdung .....	3
2.4 Hochwasserabfluss / Höhe des Wasserstandes.....	4
2.5 Hochwasserrückhaltung.....	4
2.6 Hochwasserschutz.....	6
2.7 Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger.....	6
2.8 Hochwasservorsorge.....	6
2.9 Errichtung von Bauvorhaben .....	6

## **ANHANG:**

2 Lageplan Retentionsausgleich M 1:250

3 Höhenplan Retentionsausgleich

4 Querprofile Retentionsausgleich

## 1. ALLGEMEINES

Ein Teil des Plangebiets „Nördliche Espangasse, 1. Änderung“ liegt nach der Hochwassergefahrenkarte innerhalb einer  $HQ_{\text{extrem}}$  bzw.  $HQ_{100}$  – Fläche mit einer Überflutungstiefe von 0,1 – 0,2 m. Die Höhen der Wasserspiegellagen sind im vorliegenden Fall auf gleichem Niveau.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist es vorgesehen, auf der bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Teilfläche Baurecht zu schaffen.

Dabei ist eine  $HQ_{\text{extrem}}$  /  $HQ_{100}$ -Fläche geringfügig betroffen.

Mit den nachfolgenden Unterlagen wird nachgewiesen, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen im direkten Umfeld insgesamt keine Einschränkung stattfindet und keine Verkleinerung des Retentionsraums erfolgt.

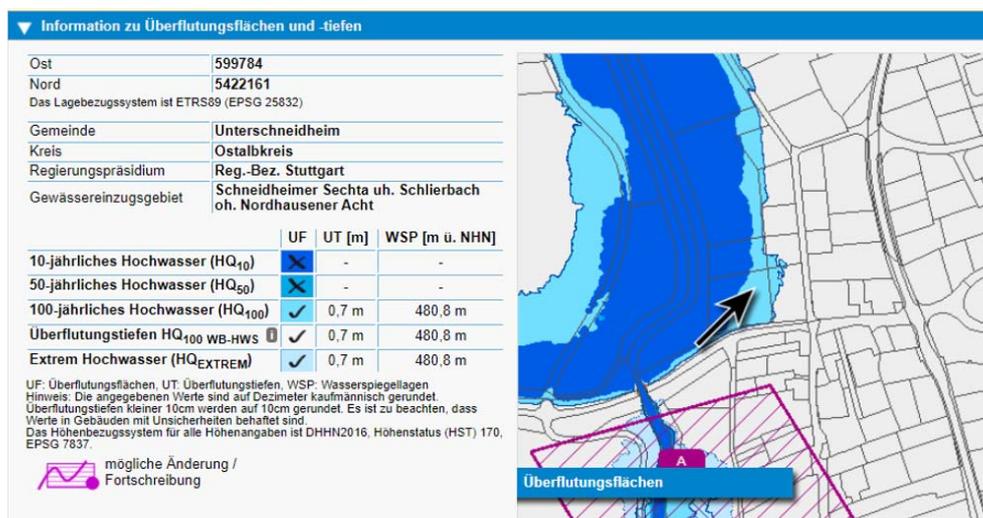


Abb. 1: Auszug HWGK, Wasserspiegellage  $HQ_{\text{extrem}}$  /  $HQ_{100}$  auf gleichem Niveau



Abb. 2: Digitales Orthofoto mit Geltungsbereich und  $HQ_{100}$ -Linie, ohne Maßstab

Der Ausweisung von Bauflächen kann von Seiten der Unteren Wasserbehörde nur zugestimmt werden, wenn die im § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Ein Nachweis zu den einzelnen Punkten erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

## **2. VORAUSSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT DER FLÄCHEN**

Aufgabe und Planungsauftrag ist es, nachzuweisen, ob die im WHG (§ 78 Abs. 2) getroffenen Voraussetzungen erfüllt sind und eine Bebauung der Flächen stattfinden kann oder ggfs. weitergehende Maßnahmen vorzusehen sind.

### **2.1 Alternativen zur Siedlungsentwicklung**

Die Gemeinde Unterschneidheim ist bestrebt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und die Nachverdichtung im Innenbereich zu fördern.

Deshalb sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliche Espangasse“ (genehmigt 09.07.1998) dahingehend geändert werden, dass eine Nachverdichtung in dem bereits bebauten Gebiet ermöglicht wird. Zum einen soll ein höheres Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) zulässig sein und zum anderen soll eine als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Teilfläche als Mischgebiet ausgewiesen werden (Flurstück 3661). Diese landwirtschaftliche Fläche konnte bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1997 vom damaligen Eigentümer nicht als Bauland erworben werden. Sie ist bereits vollständig erschlossen und von drei Seiten mit Bebauung umgeben.

Die Gemeinde benötigt dringend eine geeignete Baufläche für ein Ärzte- und Gesundheitshaus, um den ansässigen Arzt zu halten, die Ansiedlung einer Logopädie- und Physiopraxis zu realisieren und so die medizinische Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Hierfür bietet sich die Teilfläche im Plangebiet „Nördliche Espangasse“ aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Verfügbarkeit sowie der Lage und Größe an. Des Weiteren ist die Fläche im Wohnraumdetektor Ostwürttemberg (Stand 2023) als Innenentwicklungspotenzial erfasst.

### **2.2 Lage der Bauflächen**

Die geplante Baufläche liegt im Westen von Unterschneidheim in der Sechta-Aue und grenzt im Süden, Osten und Norden direkt an bestehende Bauflächen an. Für den Planbereich gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördliche Espangasse“, der im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) geändert werden soll.

### **2.3 Gefährdung**

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- und Sachschäden nicht zu erwarten. Durch die geplante Auffüllung auf Höhe des im Osten angrenzenden Geländes und der Erschließungsstraße wird die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über dem HQ<sub>100</sub>-Niveau / HQ<sub>extrem</sub>-Niveau festgesetzt. Des Weiteren ist festgesetzt, dass die Anlage von Garagen und Stellplätze hochwasserangepasst über dem Niveau von 480,90 m üNN erfolgen muss.

Für Ober- und Unterlieger hat die Maßnahme im Bemessungshochwasserfall aufgrund der Geringfügigkeit keine nachteiligen Auswirkungen.  
Der Textteil zum Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten nicht zulässig ist.

## 2.4 Hochwasserabfluss / Höhe des Wasserstandes

Der HQ<sub>100</sub>-Abfluss erfolgt nach einer Anhebung des Geländes auf 480,90 m üNN nicht mehr in die Fläche des Geltungsbereiches, sondern ist in diesem Bereich auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beschränkt.

Im Vergleich zum Ist-Zustand sind die Wasserspiegellagen im Planungsfall in etwa auf gleichem Niveau. Änderungen sind aufgrund der kleinflächigen Betroffenheit nicht zu erwarten. Im Vergleich der Wasserspiegellagen ergibt sich auch in der Ortslage keine Verschlechterung, da der Ausgleich des Retentionsvolumens bereits im direkten Umfeld umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgt. Durch die Festsetzung einer Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung für das künftig anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, wird der natürliche Abfluss nicht nachhaltig verändert.

Eine Bilanzierung des auszugleichenden Retentionsvolumens ist unter Punkt 2.5 aufgeführt.

## 2.5 Hochwasserrückhaltung

Durch die geplante Bebauung der Flurstücke 3661 und 3662 entfällt auf einer Fläche von ca. 420 m<sup>2</sup> ein Retentionsvolumen von rund 32 m<sup>3</sup>.

Der Ausgleich erfolgt auf Flurstück 4182, Gemarkung Unterschneidheim. Auf einer Fläche von ca. 303 m<sup>2</sup> kann ein Volumen von rund 32 m<sup>3</sup> zur Verfügung gestellt werden. Hierzu muss eine geringfügige Geländemodellierung (Abtrag von i.M. 0,25 m auf der Gesamtfläche) vorgenommen werden.

Die Berechnung des Retentionsraumverlustes erfolgte mittels eines digitalen Geländemodells. Als maßgebliche Wasserspiegellage im HQ<sub>extrem</sub> / HQ<sub>100</sub>-Fall wurde eine Höhe von 480,85 m üNN angesetzt, die aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW resultiert.

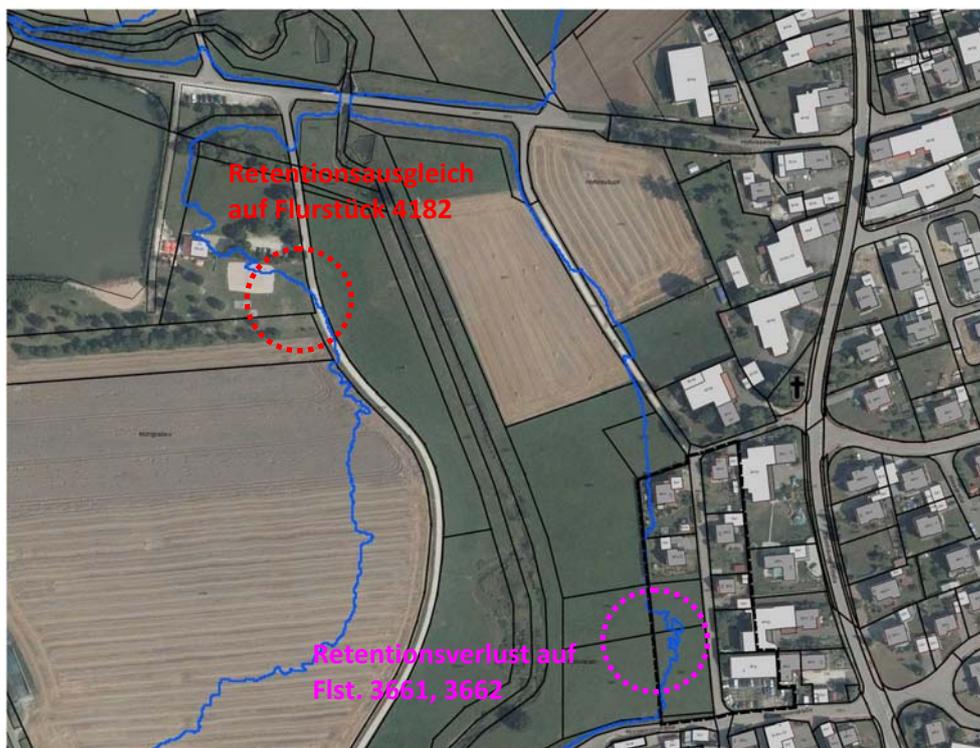
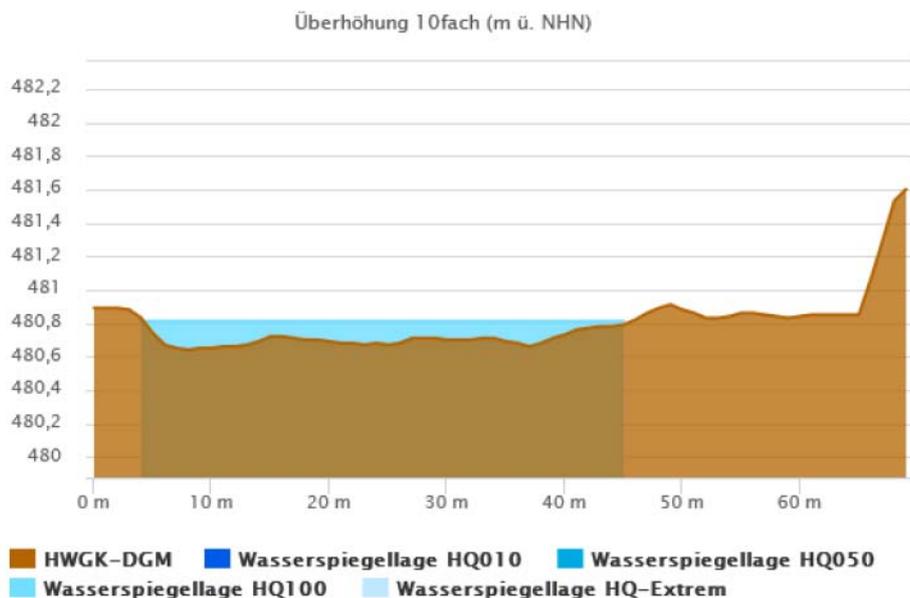


Abb. 3: Retentionsverlust und Retentionsausgleich, ohne Maßstab

Somit kann der umfang-, funktions- und zeitgleiche Ausgleich für den Verlust an Retentionsraum sichergestellt werden.



Die Datengrundlage bildet das Geländemodell und die Wasserspiegellagen der Hochwassergefahrenkarte. Das Höhen Bezugssystem ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837



Abb. 4: Auszug aus dem HWGK-DGM der LUBW

Die Bilanzierung lässt sich im Einzelnen wie folgt zusammenstellen:

- Durch die geplante Bebauung verlorenes Retentionsvolumen:

$$V_{\text{Retentionsraum-Verlust}} = 32 \text{ m}^3 \text{ (ermittelt aus WSP der HWGK)}$$

- Erforderlicher Ausgleich für die geplante Bebauung:

$$V_{\text{Ausgleich}} = 32 \text{ m}^3$$

- Ausgleichsmaßnahme (siehe Abb. 2 Fläche 5) durch geringfügige Geländemodellierung auf Flurstück 4182 Gemarkung Unterschneidheim

$$V_{\text{Retentionsraum-Ausgleich}} = 32 \text{ m}^3$$



Abb. 5: Retentionsraumausgleich auf Flurstück 4182, Ausschnitt Lageplan, ohne Maßstab

## 2.6 Hochwasserschutz

Aus Hochwasserschutzgründen werden die Bauflächen im Plangebiet aufgefüllt. Dadurch werden bestehende Anlagen nicht beeinträchtigt. Auch im Bereich des Retentionsausgleichs ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen, da hier das Retentionsvolumen auf einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> vergrößert wird und sich dadurch keine Veränderung des Abflussverhaltens ergeben. Bauliche Anlagen sind von der Retentionsausgleichsmaßnahme nicht betroffen. Weitere bestehende Hochwasserschutzanlagen sind nicht vorhanden.

## 2.7 Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger

Eine Verschlechterung der Hochwassergefahr für Ober- und Unterlieger ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Durch die Anhebung des Geländes erfolgt lediglich ein Retentionsraumverlust, der durch die geplante Maßnahme auf Flurstück 4182 (vgl. Punkt 2.5) ausgeglichen werden kann.

## 2.8 Hochwasservorsorge

Durch die Anhebung des Geländes über den Bemessungshochwasserstand der Sechta ( $HQ_{\text{extrem}} / HQ_{100}$ ) wird die Hochwassergefahr für das Plangebiet „Nördlich Espangasse“ minimiert und potentielle Schäden durch Hochwasser vermindert. Durch den wirkungs- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsraumverlustes werden somit die Belange der Hochwasservorsorge beachtet.

## 2.9 Errichtung von Bauvorhaben

Aufgrund der Anhebung des Geländes über das Niveau des  $HQ_{\text{extrem}} / HQ_{100}$ -Wasserspiegels und einer hochwasserangepassten Bauweise ist davon auszugehen, dass im Bemessungshochwasserfall keine baulichen Schäden zu erwarten sind.



ZEICHENERKLÄRUNG	BESTAND
	Schmutz-/Mischwasserkanal
	Regenwasserkanal
	Abwasserdruckleitung
	Sickerrohrleitung
	Wasserleitung
	Fernwärmeleitung/Nahwärmeleitung
	Gasleitung/Gashochdruckleitung
	Steuerkabel
	Stromerleitung 20 kV/Niederspannung
	Stromfreileitung
	Oberleitung Bahn
	Straßenbeleuchtungskabel
	Fernmeldekabel/-freileitung
	Breitband-/LWL-Kabel
	Breitbandeerrohr / Breitbandeerrohr-Hausanschluss
	Leerrohr/Schutzrohr
	Schutzstreifen
	Alltlasten
	Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet
	Waldschutzgebiet/Naturpark
	flächenhaftes/individuelles Naturdenkmal
	FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet
	Mähwiesen
	Biotop
	Wasserschutzgebiet
	Überschwemmungsgebiet

Liegenschaftskataster gemäß ALK - Stand:  
 Kanaltassen im angrenzenden Bereich aus Bestandsplänen  
 Tachymetrische Geländeaufnahme - Stand: Monat/Jahr  
 Übernahme Leitungsbestand - Stand: Monat/Jahr

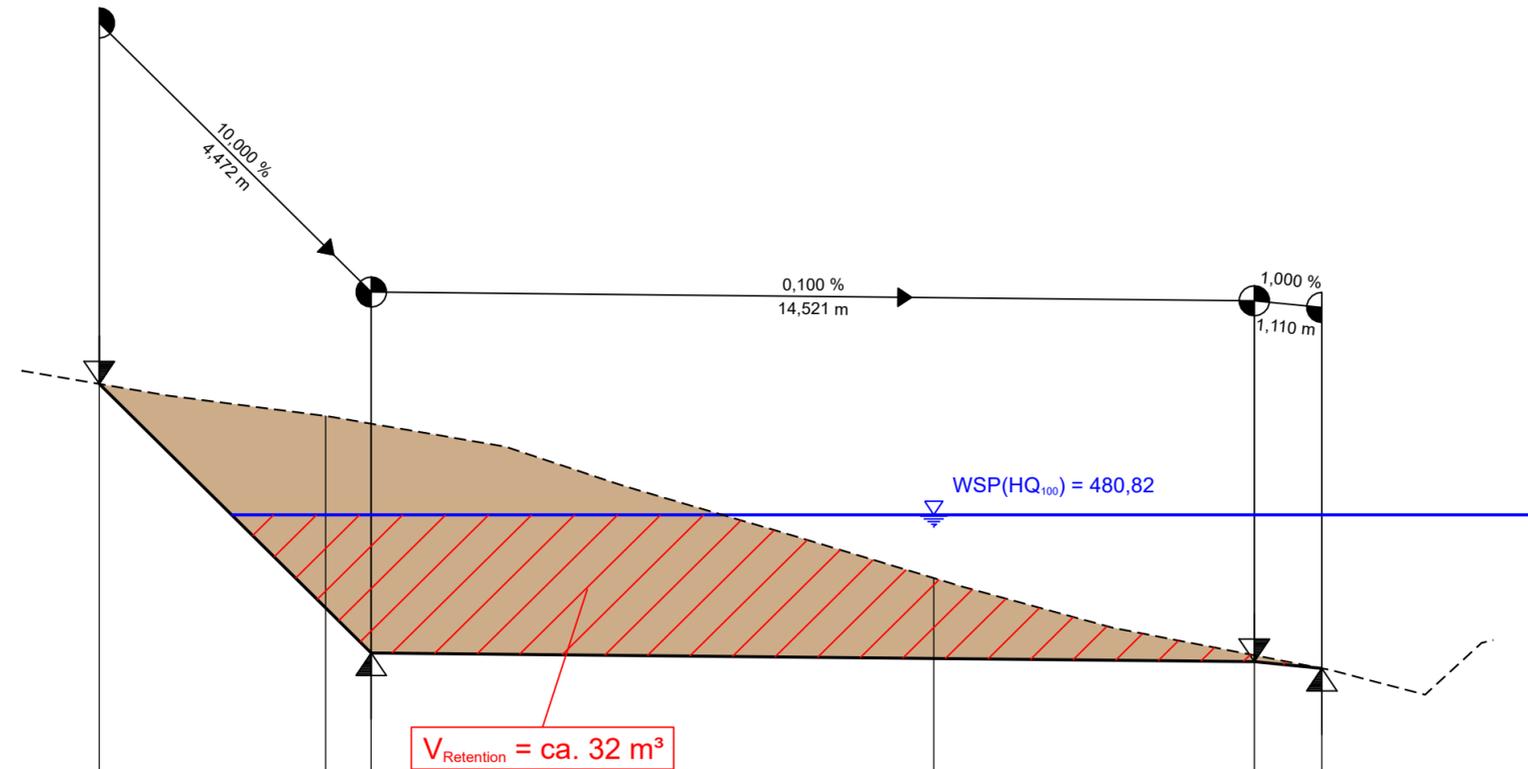
ZEICHENERKLÄRUNG	PLANUNG
	Damm/Auffüllung
	Einschnitt/Abgrabung

Änderung/Ergänzung Datum Gezeichnet Geprüft  
 Diese Unterlage darf ohne Genehmigung der stadtländingenieure GmbH nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert werden und ist ausschließlich für das aus dem Planstempel ersichtliche Projekt zu verwenden.

Bauherr: **GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM OSTALBKREIS**  
 Unterschneidheim,  
 Projekt: **BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICHE ESPANGASSE, 1. ÄNDERUNG" IN UNTERSCHNEIDHEIM - RETENTIONSRAUMAUSGLEICH AM SEE -**  
 Anlage: **US2101 / 2**  
 Plan: **LAGEPLAN Retentionsraumausgleich**  
 Maßstab: **1:250**  
 Bearbeitet: 12/23 - He 12/23 - Zo  
 Planformat: 0.73 \* 0.39 = 0.28 m²  
 Gefertigt: Eilwangen, 10.01.2024

Hinweis: Nicht alle aufgeführten Zeichen müssen zwingend im Plan vorkommen und dem angegebenen Maßstab entsprechen

- Damm
- Einschnitt
- Ausrundungsbeginn Kuppe / Ausrundungsende Wanne
- Gradientenhochpunkt / Gradiententiefpunkt



Retentionsraumausgleich (Achse 850)  
M = 1:100/10  
(HÖHEN IM NEUEN SYSTEM)

480,00 m ü. NHN

<b>GRADIENTE</b>	26,28	30,00	30,75	40,00	45,27	46,38	50,00
<b>GELÄNDE</b>	26,28	30,00	30,75	40,00	45,27	46,38	50,00
Station	0+030			0+040			0+050

Änderung/Ergänzung	Datum	Gezeichnet	Geprüft
--------------------	-------	------------	---------

Diese Unterlage darf ohne Genehmigung der **stadtländingenieure GmbH** nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert werden und ist ausschließlich für das aus dem Planstempel ersichtliche Projekt zu verwenden.

Bauherr **GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM  
OSTALBKREIS**  
Unterschneidheim,

Projekt **BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICHE ESPANGASSE,  
1. ÄNDERUNG" IN UNTERSCHNEIDHEIM  
- RETENTIONS-AUSGLEICH AM SEE -**

Anlage **US2101 / 3**

Plan **HÖHENPLAN**  
Retentionsraumausgleich (Achse 850)

Maßstab **1:100/10**

Bearbeitet 12/23 - He 12/23 - Zo

Planformat 0.57 \* 0.30 = 0.17 m<sup>2</sup>

Gefertigt Ellwangen, 10.01.2024

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

**stadtländingenieure**





## **Gemeinde Unterschneidheim**

### **Bebauungsplan "Nördliche Espan- gasse, 1. Änderung" in Unter- schneidheim**

Anlage 2 zur Begründung

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Gefertigt: Ellwangen, 26.01.2022

Projekt: US2101 / 573779  
Bearbeiter/in: VM

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

**stadtlandingenieure**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung .....</b>	<b>2</b>
Vorbemerkungen .....	2
Bestandssituation .....	2
Planungsrelevante Artengruppen .....	4
Weiterer Untersuchungsbedarf .....	4
<b>2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>4</b>
Projektwirkungen .....	4
Betroffenheit der Arten .....	4
Prüfung der Verbotstatbestände .....	6
Fazit .....	7

## 1. ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZUNTERSUCHUNG

### Vorbemerkungen

Die Gemeinde Unterschneidheim plant den Bebauungsplan „Nördliche Espangasse“ mit ca. 0,95 ha zu ändern. Hierfür soll auf dem bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Flurstück 3661 ein Mischgebiet festgesetzt werden, um Baurecht zu schaffen. Es wird daher davon ausgegangen, dass vorhabenbedingt alle Bestandsstrukturen im genannten entfernt werden müssen.

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

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

### Bestandssituation

#### Untersuchungsraum

Der artenschutzrechtlich relevante Bestand an Lebensraumstrukturen wurde am 11. Mai 2021 mittels einer Übersichtsbegehung des Geländes erfasst.

Der Vorhabenbereich (Flurstück 3661 und 3662) besteht aus einer Wiese, welche nördlich und westlich weiterführt. Östlich grenzt die Fläche an die Espangasse und südlich an die Roßwiesenstraße. Im Westen verläuft zusätzlich in näherer Umgebung die Schneidheimer Sechta, welche Teil des geschützten Biotops „Naturnaher Abschnitt der Sechta nördlich Oberschneidheim“ ist.

Das Vorhabengebiet besteht aus einer häufig gemähten (2-5 Schnitte) Wirtschaftswiese (u.a. Gewöhnliche Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Rot- und Weißklee, Wiesen-Labkraut, Gewöhnliche Schafgarbe, Ehrenpreis, Weiße Taubnessel, Wiesenbärenklau). Seltene Pflanzenarten oder essentielle Futterpflanzen (z.B. großer Wiesenknopf) von artenschutzrechtlich relevanten Tag- und Nachfaltern (z.B. Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling) sind im Vorhabenbereich nicht zu finden und ein Auftreten im Verlauf der Vegetationsperiode auch nicht zu erwarten.

Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden, weshalb besondere Strukturen wie Höhlen, Spalten, abstehende Rinde, übermäßiges Totholz, Vogel- und Hornissenester, die auf eine artenschutzrelevante Relevanz für Vögel (Brutplätze), für Fledermäuse (Quartiere und Ruhestätten) oder für Totholzkäfer hindeuten könnten, nicht vorhanden sind. Die Wiese dient jedoch sicherlich als Nahrungsgebiet für die gesichteten Vögel (u.a. Goldammer, Girlitz, Kohlmeisen, Buchfink, Mehlschwalben und Haussperlinge) und könnte von störungstoleranten Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) zur nächtlichen Jagd aufgesucht werden.

Mit der Siedlungslage sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen für bodenbrütende Vogelarten (z.B. Schafstelze, Feldlerche) vorhanden.

Während der Übersichtsbegehung konnten keine Zauneidechsen gesichtet werden. Ein kleinräumiges Mosaik aus trockenwarmen Strukturen, welches ein Vorkommen der Art begünstigen könnten, ist nicht vorhanden.

Vorkommen weiterer Reptilienarten (z.B. Schlingnatter, Kreuzotter) werden aufgrund der relativ geringen Flächengröße und Vernetzung mit anderen trockenwarmen Standorten ausgeschlossen.

Fehlende Sträucher innerhalb des Untersuchungsraumes, die Siedlungslage und der fehlende direkte Anschluss an optimale Lebensräume, schließen ein Vorkommen von Haselmäusen für den Standort aus.

In westlicher Umgebung (ca. 60 m Entfernung zum Vorhabenbereich) verläuft die Schneidheimer Sechta in einem renaturierten Abschnitt. Sicherlich bietet dieser durchaus Lebensraumstrukturen für Amphibien, Fische, Mollusken und Libellen. Im Vorhabenbereich selbst ist ein Vorkommen dieser Arten aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der fehlender Gewässerstrukturen und der anschließenden Siedlung auszuschließen. Strukturbedingt sind auch keine Routen von im Kollektiv wandernden Amphibienarten, wie beispielsweise der Erdkröte, zu erwarten.

Am Uferbereich der Sechta konnten Biberausstiege entdeckt werden. Zusätzlich konnten an den wenigen Ufergehölzen (u.a. Weiden) und an dem solitär stehenden Baum auf dem Flurstück 3656 Nagespuren des Bibers ausgemacht werden. Ein Bibererdbau oder eine Biberburg wurde nicht gesichtet.



Abb.1: Vorhabenbereich (blau) mit dem geschützten Biotop „Naturnahe Abschnitt der Sechta nördlich Oberschneidheim“ (rosa) (LUBW Umwelt-Daten und -Karten Online)

### Umfeld

Nord: Wiesen, Siedlung

Süd: Siedlung

Ost: Siedlung

West: Wiese, Schneidheimer Sechta mit geschütztem Biotop „Naturnaher Abschnitt der Sechta nördlich Oberschneidheim“ und Äcker

### **Planungsrelevante Artengruppen**

Aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen kann im Vorhabenbereich ein Vorkommen der meisten in Baden-Württemberg heimischen Anhang-IV Arten der FFH Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie ausgeschieden und somit auch eine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Ausschließlich Fledermäuse, Vögel und der Biber können aufgrund von vorhandenen Lebensraumstrukturen als planungsrelevant benannt werden. Für diese erfolgt eine weitergehende Betrachtung in den nachfolgenden Kapiteln.

### **Weiterer Untersuchungsbedarf**

Zur abschließenden Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurden keine zusätzlichen Untersuchungen im Frühjahr und Sommer 2021 erforderlich.

## **2. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

### **Projektwirkungen**

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Nach derzeitigem Planungsstand werden alle vorhandenen Lebensraumstrukturen entfernt und durch Wohngebäude mit Gärten ersetzt.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Mit den Bauarbeiten sind zeitlich auf die Bauzeit begrenzte Emissionen wie Lärm, Staub, optische Reize und Erschütterungen durch schweres Baugerät (z.B. Bagger, Walze, LKW, Kompressor, Kettenraupe, Radlader) zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung durch die Siedlungslage, ist mit der geplanten wohnlichen Nutzung des Geländes, keine erhebliche Zunahme von Emissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe, optische Reize) zu erwarten.

### **Betroffenheit der Arten**

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

#### **Fledermäuse**

##### **Quartiere**

Durch fehlende Strukturen (u.a. Baumhöhlen, abstehende Rinde etc.) besteht keine Betroffenheit für Fledermäuse im möglichen Verlust an Quartieren (Ruhe- und

Fortpflanzungsstätten) des § 44 BNatSchG. Diesbezüglich ist keine weitere Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erforderlich.

#### Jagdhabitats und Leitstrukturen

Der Vorhabenbereich könnte Fledermäusen als Jagdhabitat dienen. Die alleinige Betroffenheit eines Jagdhabitats löst keine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aus, sofern es sich nicht um ein für den Fortbestand essenzielles Jagdhabitat handelt. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße dürfte es sich allenfalls um ein Teiljagdhabitat der lokalen Fledermauspopulation handeln. Die im Westen verlaufende Schneidheimer Sechta, der im Norden befindliche Unterschneidheimer Freizeitweiher und die Kleingärten des anschließenden Westeregrabens dürften diesen Teilverlust kompensieren.

Das Plangebiet weist keine besonderen Leitstrukturen auf, die bei einer Entfernung zu einer erheblichen Störung der lokalen Fledermauspopulation führen könnte. Eine weitere Prüfung der Verbotstatbestände ist nicht erforderlich.

#### Direkte Individuenverluste

Durch fehlende Quartiere im Vorhabenbereich kann eine Schädigung von schlafenden Fledermäusen ausgeschlossen werden. Eine weiterführende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist nicht erforderlich.

### **Vögel**

#### Nist- und Brutstätten und Individuenverluste

Der Verlust von Brutplätzen im Sinne einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 BNatSchG und in diesem Zusammenhang auch die mögliche Tötung von Vögeln, ist aufgrund fehlender Strukturen für Nist- und Brutstätten nicht zu befürchten. Eine weitere Betrachtung der Verbotstatbestände ist nicht erforderlich.

#### Nahrungs- und Jagdhabitats

Aufgrund eines ausreichenden Nahrungsangebots im nahen Umfeld (u.a. Vorgärten, Uferbereiche der Schneidheimer Sechta, Freizeitweiher Unterschneidheim), dürften für die ansässigen Vogelpopulationen keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen. Eine weitere Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist nicht erforderlich.

### **Sonstige Säugetiere (Biber)**

#### Erd- und Hochbau

Eine Unterhöhlung oder Gänge, die von der westlichen gelegenen Schneidheimer Sechta in das Plangebiet hineinreichen könnten, scheiden aufgrund der weiten Entfernung zum Vorhabenbereich aus. Erdbauten, Ufer- und Hochbauten, die eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des §44 BNatSchG darstellen könnten, liegen im Vorhabenbereich nicht vor. In diesem Zusammenhang ist auch die mögliche Tötung von Bibern aufgrund fehlender Strukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) nicht zu befürchten. Eine weitere Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist nicht erforderlich.

### Nahrungshabitat

Fraßspuren konnten an den wenigen Gehölzen am direkten Uferbereich festgestellt werden. Im Vorhabensbereich konnten keine Äsflächen in der Wiese entdeckt werden. Zudem dürfte das Gebiet aufgrund des fehlenden Gehölzanteils und der ungünstigen Siedlungslage ein unattraktives Nahrungshabitat für den Biber darstellen.

### Wanderkorridor

Das Plangebiet eignet sich durch fehlende Deckungsstrukturen und der Siedlungslage nicht als Wanderkorridor für den Biber.

## **Prüfung der Verbotstatbestände**

### **Fledermäuse**

#### Tötungsverbot

Durch das Fehlen von Quartieren innerhalb des Vorhabensgebietes, kann ein Quartierverlust und somit auch die Tötung von schlafenden Fledermäusen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Schädigungsverbot

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

#### Störungsverbot

Nach Fertigstellung der Bebauung ist ein geringer Anstieg anthropogener Störquellen (Licht, Bewegung, Schall) zu erwarten. Die hiermit zusätzlich einhergehenden Störungen sind in diesem geringen Ausmaß vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch die Siedlungslage als nicht erheblich für potentiell im nahen Umfeld vorkommende Fledermäuse einzustufen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulation ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

### **Vögel**

#### Tötungsverbot

Durch das Fehlen von Nistplätzen innerhalb des Vorhabensgebietes, kann ein Verlust an Brutstätten und somit auch die Tötung von Vögeln gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Schädigungsverbot

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

### Störungsverbot

Die zusätzlichen Emissionen durch den Wohnungsbau sind für das mögliche störungstolerante Brutvogelspektrum als unerheblich einzustufen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann somit bei allen potentiell vorkommenden Brutvogelarten ausgeschlossen werden, da keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population befürchtet werden muss.

### **Sonstige Säugetiere (Biber)**

#### Tötungsverbot

Durch das Fehlen von Biberbauten innerhalb des Vorhabengebietes, kann ein Quartierverlust und somit auch die Tötung von Bibern gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Schädigungsverbot

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

#### Störungsverbot

Die zusätzlichen anthropogenen Einträge durch das geplante Wohngebäude sind für den Biber aufgrund der bereits bestehenden umliegenden Gebäude als sehr gering und deshalb als unerheblich einzustufen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann somit für den Biber ausgeschlossen werden, da keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population befürchtet werden muss.

### **Fazit**

**Zusammenfassend werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.**