

# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 40/ 2018

zu TOP 3 **öffentlich**

zur Sitzung am 23. April 2018

## Betrifft:

### Aufstellung eines Bebauungsplanes "Brühl III" im Ortsteil Wachendorf im Verfahren nach § 13 b BauGB

- Beratung der vorliegenden Planunterlagen
- Beschluss zur Offenlage

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

- Bebauungsplan zeichnerischer Teil mit Datum 19.03.2018
- Textliche Festsetzung und örtliche Bauvorschriften mit Datum vom 05.04.2018
- Begründung mit Datum vom 05.04.2018
- Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Datum vom 05.04.2018
- Ansichten Stand 11.04.2018
- Bemaßung der Verkehrswege 11.04.2018
- Planvorschlag aus dem Gemeinderat vom 08.04.2018 mit Plan und Text

**Datum**  
12.04.2018

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Hauptamt**  
Marie-Sophie Zegowitz

**SACHDARSTELLUNG:**

Zuletzt erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26.02.2018 eine Beratung über den Bebauungsplan, auf die Drucksache Nr. 14/2018 wird verwiesen. Dabei ging es vornehmlich um die Verkehrsführung im künftigen Baugebiet.

Nach dieser Beratung wurde der zeichnerische Teil angepasst, dieser liegt der Drucksache als Anlage bei.

Herr Fabian Gauss vom Büro Gauss Ingenieurtechnik aus Rottenburg am Neckar nimmt an der Sitzung teil und wird diesen nochmals erläutern.

Aus dem Gemeinderat kam in dieser Sitzung ebenfalls ein Vorschlag. Dieser liegt als Anlage bei und soll erläutert werden.

Da sich bereits 9 Interessenten für einen Bauplatz beworben haben und es weitere Anfragen gibt, sollte das Verfahren zügig voranschreiten.

Des Weiteren wurde der Bebauungsplan am 23.10.2017 im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Dieses Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne ist seit Mai 2017 durch die Novelle des Baugesetzbuches ermöglicht worden. Bebauungspläne, deren Geltungsbereich im Außenbereich liegen und deren Fläche geringer als 10.000 m<sup>2</sup> sind, können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Wie die Fläche zu berechnen sind, wurde durch eine Information des "Kommunalen Landesverbands kreisangehöriger Städte und Gemeinden" mit Datum vom 29.08.2017 definiert. Der Vorteil liegt darin, dass der Flächennutzungsplan erst nach Satzungsbeschluss fortgeschrieben werden muss.

Bis spätestens Ende 2021 muss die Satzung mit dieser Verfahrenswahl beschlossen worden sein.

Das Büro HPC AG aus Rottenburg am Neckar, namentlich Frau Dr. Eichler, hat die für die Offenlage erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen. Deren Ergebnisse sind in die Unterlagen eingeflossen. Das Gutachten mit Datum vom 05.04.2018 liegt der Drucksache als Anlage bei. Die Ergebnisse sind in den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem zeichnerischen Teil aufgenommen, in letzterem beispielsweise ersichtlich an den Bäumen.

Ansonsten wurde in den textlichen Festsetzungen weitergehende Regelungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Bei der Wahl eines Flachdaches wäre ein Bauherr bzgl. der Wohnfläche in seiner Bauausführung bisher sehr begrenzt gewesen, weshalb man hier eine Erweiterung bei der Gebäudehöhe vorgenommen hat. Dies wird anhand der Systemskizze im zeichnerischen Teil ersichtlich sowie anhand der von Herrn Fabian Gauss gefertigten Ansichten.

Außerdem wurde für Solarmodule eine Ergänzung vorgenommen, da es technisch möglich ist, das ein Bauherr eine Dachdeckung mit integrierten Modulen wählt. Durch die Änderung kann ein Abstand zu den Gebäudekanten in einem solchen Fall nun entfallen.

Nach einer Beratung der Planunterlagen soll die Offenlage beschlossen und durchgeführt werden.

Erneut möchte die Verwaltung darauf hinweisen, dass die im alten Verfahren eingegangenen Stellungnahmen weiterhin berücksichtigt werden und eine Abwägung durch den Gemeinderat noch zu erfolgen hat.

### **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Die Verwaltung befürwortet das Einleiten weiterer Verfahrensschritte.

### **BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Gemeinderat beschließt die vorliegenden Planunterlagen bzw. modifiziert diese und beschließt sie.
2. Der Gemeinderat beschließt die Offenlage des Bebauungsplans Brühl III im Ortsteil Wachendorf.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Erforderliche zu veranlassen.



Landkreis Tübingen

Gemeinde Starzach

## Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften "Brühl III" in Starzach- Wachendorf – (Entwurf)



Stand: 05.04.2018

Planung:

**GAUSS**  
Ingenieurtechnik



72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 9671-0

**HPC AG**

Schütte 12 -16  
72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 158-0

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Brühl III“**

### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der aktuell gültigen Fassung.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der in der aktuell gültigen Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** in der aktuell gültigen Fassung.

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der in der aktuell gültigen Fassung.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO**

**Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V. mit §1 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 und § 13 BauNVO**

Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen.

#### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

#### **Nicht zulässig sind:**

- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

### **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17,18,19 und 20 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhe festgesetzt.

Maßgebend für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäude- und Dachform.

Die maximale Gebäudehöhe (oberste Dachbegrenzung) – gemessen in Metern über Normalnull (m.ü.N.N.) vom vorhandenen natürlichen Gelände in der Gebäudemitte nach der Eckpunktmethode (§ 2 Abs. 6 LBO)- darf den in der Schemaskizze

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.04.2018 (Entwurf)

(zeichnerischer Teil) eingetragenen Wert für die entsprechende Gebäude- und Dachform nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird in Metern über Normalnull (m.ü.N.N.) vom vorhandenen natürlichen Gelände in der Gebäudemitte nach der Eckpunktmethode (§ 2 Abs. 6 LBO) - bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand gemessen und darf den in der Schemaskizze (zeichnerischer Teil) eingetragenen Wert für die entsprechende Gebäude- und Dachform nicht überschreiten.

Die entsprechenden Höhen sind der Systemskizze in der Legende des Planteils zu entnehmen.

## **2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO**

Im Geltungsbereich wird eine maximale überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

## **2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9(1) Nr.6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen wird im Plangebiet auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude, sowie auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise in Form von „Einzelhäusern“, „Doppelhäusern“ sowie Reihenhäusern festgesetzt. Zulässig sind somit ausschließlich Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Nebenanlagen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 60 cbm umbauten Raumes je Baugrundstück zulässig. Sie müssen dem Nutzungszweck des Baugrundstücks und des Baugebietes dienen.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze müssen im Bereich der privaten Grundstücksfläche erstellt werden.

### **Hinweis:**

Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten. Aus dem Nachbarrechtsgesetz abgeleitete Ansprüche sind zivilrechtlich geltend zu machen.

## **6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11**

Als öffentliche Verkehrsfläche wird festgesetzt:

Gehweg

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden:

- Böschungen, in einem Streifen bis 1,0 m Breite
- Hinterbeton für Randsteineinfassungen, in einem Streifen bis 0,3 m Breite und bis 0,60 m Tiefe ab Kante Straße

Gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

## **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **7.1 Ausführung von Wegen auf dem Grundstück und von Stellplätzen**

Stellplätze, auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche / Belägen (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen welches bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,2l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird.

### **7.2 Erdaushub / Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschieben und abseits des Baubetriebes zu lagern.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

### **7.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrischen Planflächenstrahler (Abblendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) zu verwenden.

### **7.4 Grundwasserschutz**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.04.2018 (Entwurf)

(Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Drainagen sind aufgrund des Wasserschutzgebiets Hirrlinger Mühlen nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden. Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

## **7.5 Artenschutz**

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von dem Büro HPC AG vom 05.04.2018 sind zu beachten.

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern für öffentliche und private Baumaßnahmen darf nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Pro gefällttem Höhlenbaum (Quartierbaum) ist vor der Entfernung des Baums ein Fledermauskasten sowie eine Nisthilfe für in Höhlen brütende Vögel (z. B. Meisenkasten) an Gebäuden oder geeigneten Bäumen der Umgebung anzubringen.

## **8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

### **8.1 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken**

Nach Planeintrag sind von den Grundstückseigentümern einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann auf den privaten Grundstücken aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

### **8.2 Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen**

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Pflanzliste standortgerechte Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt. Pflanzbeete für Baumstandorte sind ebenso wie Verkehrsgrünflächen vollflächig zu begrünen.

### **8.3 Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen**

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Grünflächen aus der Pflanzliste standortgerechte Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete für Baumstandorte sind vollflächig zu begrünen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Die nicht von Bäumen eingenommenen Flächen der öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (1 bis 2 Schnitte/Jahr).

### **8.4. Erhaltung von Bestandsbäumen**

Die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Obstbäume gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.04.2018 (Entwurf)

## **9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Die Eigentümer von Grundstücken welche an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben bis zu einer Tiefe von 2,50 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen, oder Stützmauern zu dulden.

# **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BRÜHL III"**

## **RECHTSGRUNDLAGE**

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der aktuell gültigen Fassung.

### **Örtliche Bauvorschriften nach § 74 (LBO)**

Mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

## **1. Dachdeckung**

Reflektierende Materialien (z.B. Edelstahl, verspiegeltes Glas etc.) sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen zulässig, soweit sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen. Nicht in die Dachdeckung integrierte Solarmodule müssen von allen Dachrändern (ausgenommen Dachfirst) sowie von den Traufen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer beider Haushälften in gleicher Ausführung der Dachdeckung herzustellen.

## **2. Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO**

Zulässig sind alle Dachformen und Firstrichtungen

### **2.1 Dachaufbauten**

#### **2.1.1 Geneigte Dächer**

Für die Dachoberfläche dürfen keine Materialien verwendet werden, die das Grundwasser beeinträchtigen. Hierzu gehören insbesondere unbeschichtete Materialien wie Zink, Kupfer und Blei.

Dachaufbauten als Schleppgauben sind pro Dachseite nur bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig

Dachaufbauten müssen vom First und der Traufe einen Abstand von mindestens 1,0 m (in der Dachfläche gemessen) und vom Ortgang mindestens 1,0 m einhalten.

Bei der Traufe wird vom Schnittpunkt der Wandfläche mit der Oberkante des Dachdeckungsmaterials bis zum Fußpunkt des Dachaufbaus gemessen.

Querhäuser sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt, dass sollte die selbe Dachform gewählt werden wie beim Wohngebäude, dass die Dachgestaltung genau gleich bzgl. der Dachneigung, Dachfarbe oder Begrünung zu sein hat.

Gauss Ingenieurtechnik GmbH / Gemeinde Starzach Druckdatum: 05.04.2018 12.04.18

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.04.2018 (Entwurf)

Auf Nebengebäuden sind Dachaufbauten zulässig.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn Sie zum First und zur Traufe 0,5 m und den Giebelwänden mindestens 0,5 m einhalten. Nur in die Dachdeckung integrierte Module dürfen bis zu den Dachrändern reichen.

## 2.2 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern u.ä. dauerhaft zu bepflanzen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen seitlich nicht über die Dachfläche hinausragen und bei Aufständigung die Dachfläche (nicht Attika) um max. 1 m überragen. Diese Anlagen müssen vor der äußeren Begrenzung des Flachdaches einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

## 3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Da Einfriedungen in ihrer Gestaltungsweise sehr verschieden ausfallen können, wird hier eine Unterscheidung bzgl. der zulässigen Höhe je nach Einfriedungsart getroffen:

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,00 m: Steinmauer, Betonmauer, Gabione und ähnliche massive blickundurchlässige Konstruktionen.

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,20 m: Holzlattenzaun, Staketenzaun, Einstabmattenzaun, Doppelstabmattenzaun, Gittermattenzaun, Industriezaun.

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,60 m: Sichtschutzzaun, Hecken, Sträucher.

## 4. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,5 m vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Zu den seitlichen Nachbargrenzen müssen Aufschüttungen und Abgrabungen auf das vorhandene Niveau auslaufen.

## 5. Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Die Einrichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Wohnung ist nicht zulässig.

## 6. Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle Leitungsführungen müssen erdverlegt erfolgen.

## 7. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 i.V. mit § 37 (1) LBO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> (Bruttowohnfläche) 1 Stellplatz, für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze herzustellen sind.

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.04.2018 (Entwurf)

**8. Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO**

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände auf das Niveau der Nachbargrundstücke zu verziehen. Bei Grenzmauern ist eine Höhenveränderung bis maximal 1,00 m zum Nachbargelände zulässig. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

**9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 45 b (3) WG), § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Parkplätze und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Splittbeläge oder wasserdurchlässigem Pflaster).

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,2 l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird:

angeschlossene Dachfläche in m <sup>2</sup>	Erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen in Liter
bis 60	0,2	2.000
bis 90		3.000
bis 120		4.000
bis 150		5.000
ab 151		6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

**10. Ordnungswidrigkeiten §75 LBO**

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann nach §75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### III HINWEISE:

### IV PFLANZENLISTE

Pflanzenliste mit einheimischen Bäumen und Sträuchern

Zur Anwendung sollen die nachfolgenden aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden. Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten, die bei Anpflanzungen im Hausgartenbereich bevorzugt verwendet werden sollen.

<u>Pflanzengruppe</u>	<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Höhe (m)</u>
<u>Bäume</u>	<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>	<b>10-15</b>
	<b>Acer platanoides</b>	<b>Spitzahorn</b>	<b>20-30</b>
	<b>Acer pseudoplatanus</b>	<b>Bergahorn</b>	<b>20-30</b>
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20
	<b>Betula pendula</b>	<b>Birke</b>	<b>20-30</b>
	<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>	<b>15-20</b>
	<b>Fagus sylvatica</b>	<b>Rotbuche</b>	<b>20-30</b>
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30
	Populus tremula	Zitterpappel	10-25
	<b>Prunus avium</b>	<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>10-25</b>
	<b>Prunus padus</b>	<b>Trauben-Kirsche</b>	<b>5-15</b>
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30
	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>20-30</b>
	Salix alba	Silber-Weide	20-25
	<b>Sorbus aria</b>	<b>Echte Mehlbeere</b>	<b>6-15</b>
	<b>Sorbus aucuparia</b>	<b>Vogelbeere</b>	<b>10-15</b>
	<b>Sorbus torminalis</b>	<b>Eisbeere</b>	<b>10-20</b>
	<b>Tilia cordata</b>	<b>Winter-Linde</b>	<b>20-25</b>
	<b>Tilia platyphyllos</b>	<b>Sommer-Linde</b>	<b>20-30</b>
	<b>Ulmus glabra</b>	<b>Berg-Ulme</b>	<b>20-30</b>
<u>Sträucher</u>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Roter Hartriegel</b>	<b>2-5</b>
	<b>Corylus avellana</b>	<b>Haselnuß</b>	<b>2-8</b>
	<b>Crataegus laevigata</b>	<b>Zweiggriffl. Weißdorn</b>	<b>2-5</b>
	<b>Cataegus monogyna</b>	<b>Eingriffl. Weißdorn</b>	<b>1-5</b>
	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Pfaffenhütchen</b>	<b>2-6</b>
	<b>Frangula alnus</b>	<b>Faulbaum</b>	<b>2-4</b>
	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster</b>	<b>1-5</b>
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2-4
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3
	Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	2-4
	<b>Rosa canina</b>	<b>Hunds-Rose</b>	<b>2-3</b>
	<b>Rosa rubiginosa</b>	<b>Wein-Rose</b>	<b>1-3</b>
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4
	<b>Sambucus nigra</b>	<b>Schwarzer Holunder</b>	<b>2-7</b>
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5
	<b>Viburnum opulus</b>	<b>Gemeiner Schneeball</b>	<b>3-4</b>

(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002)

### **Obstbäume**

Eine Auswahl regionaler Obstbaumsorten für den Gartenbereich:

Apfelbaum-Sorten	Brettacher Gewürzapfel Boskoop Hauxapfel Jakob Fischer Ontarioapfel Rote Sternrenette Roter Berlepsch
Birnbaum-Sorten:	Gute Luise Williams Christbirne Gellerts Butterbirne
Zwetschen etc:	Bühlers Frühzwetschge Hauszwetschge Ontariopflaume
Kirschenbäume:	Hedelfinger Riesenkirsche Regina Schattenmorelle

Es wird darauf hingewiesen, dass viele Pflanzenteile toxische und allergene Stoffe enthalten, die ggf. zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei Mensch und Tier führen können. Es wird empfohlen vor der endgültigen Pflanzenauswahl fachkundigen Rat einzuholen.

**V VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	vom 25. 09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 29. 09.2017
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	am 25. 09.2017
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	am xx. xx 2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am xx. xx 2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB, §13a Abs. 2 Ziff. 1, §13 Abs. 2 BauGB	vom xx. xx 2017 bis xx. xx 2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 GemO/BW	am xx.xx.2017
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 4 GemO/BW	am xx.xx.2017
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und die örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.	

Rottenburg,  
den 05.04.2018

Rottenburg,  
den 05.04.2018

Starzach,  
den 05.04.2018

Fabian Gauss, M.Eng.  
Stadtplaner  
GAUSS  
Ingenieurtechnik GmbH

Dr. Barbara Eichler  
HPC AG

Thomas Noé  
Bürgermeister

**Gemeinde Starzach**  
**Landkreis Tübingen**

**Begründung zum Bebauungsplan**  
**„Brühl III“ in Starzach-Wachendorf (Entwurf)**



**Stand: 05.04.2018**

Planung:

**GAUSS**

Ingenieurtechnik

Waldinger Straße 60  
72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 9671-0



**HPC AG**

Schütte 12 -16  
72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 158-0

## Begründung zum Bebauungsplan „Brühl III“ in Starzach-Wachendorf

### 1.0 Erfordernis der Planung

Mittlerweile sind in Wachendorf fast alle kommunalen Flächen verkauft, so dass die Ausweisung von kommunalen Bauflächen im Ortsteil Wachendorf voranzutreiben ist. Das Gebiet "Brühl III" ist in den Fokus einer möglichen Baulandentwicklung gerückt. Weil sich diese Fläche für eine sinnvolle innerörtliche Entwicklung für den Ortsteil Wachendorf anbietet.

Gerade im Hinblick auf die zeitnahe Bereitstellung von kommunalen Baugebietsflächen bzw. der Vermeidung von weiteren privaten Baulücken und der damit besseren Innenentwicklung, sowie im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen, die die Gemeindeverwaltung für den Ortsteil Wachendorf erhält, ist die Entwicklung des Baugebiets "Brühl III" notwendig.

### 2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Art des Verfahrens

Das Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Bereich aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der überwiegende Teil im südlichen Bereich muss durch eine Fortschreibung aufgenommen werden.

Bei dem gewählten Aufstellungsverfahren handelt es sich um das Verfahren nach § 13 b BauGB.

Dieses Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne ist seit Mai 2017 durch die Novelle des Baugesetzbuches ermöglicht worden. Bebauungspläne, deren Geltungsbereich im Außenbereich liegt und deren Fläche geringer als 10.000 m<sup>2</sup> ist, können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Wie die Fläche zu berechnen ist, wurde durch eine Information des kommunalen Landesverbands kreisangehöriger Städte und Gemeinden mit Datum vom 29.08.2017 definiert. Der Vorteil liegt darin, dass der Flächennutzungsplan erst nach Satzungsbeschluss fortgeschrieben wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen und Grünflächen, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Die nächste Teilfläche eines Natura 2000-Gebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Natura 2000-Gebiets ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

### 3.0 Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich erstreckt sich fast ausschließlich auf die Flurstücke 2952 (neu) und 2953 (neu) der Gemarkung Wachendorf. Es wird im nördlichen Bereich durch die Bebauung der Albstraße, im östlichen Bereich durch den Bahnweg und die Wohngebäude an der Brunnenstraße begrenzt. In südliche Richtung wird der Geltungsbereich durch einen bestehenden Wirtschaftsweg mit der Flurstücknummer 2950 (neu) begrenzt und in westlicher Richtung ebenfalls durch diesen bestehenden Wirtschaftsweg sowie Grundstücke an der Höfendorfer Straße.

#### **4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, d.h. der Bereich stellt teilweise bebaute Ortslage im Sinne von § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

#### **5.0 Erschließung**

Bei der Erschließung wird beabsichtigt, so wenig Straßenfläche wie möglich herzustellen. Außerdem erfolgt ein Anschluss an bereits bestehende Straßen im westlichen Bereich an der Höfendörfer Straße und im östlichen Bereich an den Bahnweg.

#### **6.0 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bei der Unzulässigkeit von Vorhaben werden ergänzt: Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Diese baulichen Anlagen sind bei der geringen Größe des Geltungsbereichs unangebracht.

#### **7.0 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festzungen zu Traufhöhe, maximalen Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung definiert.

Der Staffelung der maximalen Gebäudehöhen liegt zu Grunde, dass ein einheitliches Maß der baulichen Anlagen über den Höhenverlauf des gesamten Geltungsbereichs innerhalb der Baufelder entsteht und dadurch zur städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Die oben aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen somit dem Bauherrn/Architekten einen ausreichend definierten bebaubaren Raum zur Gestaltung.

Die überbaubaren Flächen werden überall, wo dies möglich ist, auf 2,50 an den Straßenraum herangerückt, um einen möglichst großen Bereich für Bebauungen anbieten zu können.

#### **8.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Nebenanlagen sind nur bis zu einem umbauten Raum von 60 m<sup>3</sup> zulässig, da dieses Maß ausreichend dem Nutzungszweck des Baugrundstückes dient um beispielsweise Geräte zur Bewirtschaftung von Grünflächen außerhalb des Wohngebäudes unterzubringen.

Die getroffenen Vorgaben für Stellplätze sollen dafür sorgen, dass die verhältnismäßig hohe Anzahl von Personenkraftwagen, wie Sie im ländlichen Raum üblich ist, auf den Grundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden muss. Garagen sind innerhalb der Baufenster unterzubringen um gewährleisten zu können, dass ein einheitliches Straßenbild und somit der städtebauliche Charakter, nicht durch weit an den Fahrbahnrand heranrückende Garagenbauten oder Carports, gestört wird.

## **9.0 Parkplätze**

Um dem Wohngebiet ein gewisses Maß an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung zu stellen sind auf dem zentralen Platz im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs 8 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

## **10.0 Pflanzgebot und Pflanzhaltung**

Das im Plan festgesetzte Pflanzgebot soll die städtebauliche Idee unterstützen und wird deshalb entlang der Blickachse vom Schloss in Richtung Landschaft, den Fußweg begleitend, festgesetzt.

## **11.0 Umweltbericht, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan im Außenbereich im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Korrespondierend zu § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) beim planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

### **11.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt**

Der Bebauungsplan überplant i. W. Ackerflächen sowie einen Bolzplatz mit einzelnen Obstbäumen. Randlich wird ein Grünlandstreifen mit Obstbäumen in den Geltungsbereich einbezogen. Im nördlichen Teilbereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Erschließung ausgewiesen. Das Gebiet wird mit Bäumen durchgrünt. Der Bolzplatz wird nach Westen verschoben; an seiner Stelle wird eine Retentionsfläche festgesetzt.

Mit den festgesetzten Wohnbauflächen und Erschließungswegen wird die Versiegelung bzw. Bebauung von Flächen zulässig. Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, indem die maximal in Wohngebieten zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, und die Fläche somit gut ausgenutzt wird. Um die Bodenfunktionen im überbauten Bereich so weit wie möglich zu erhalten, sollen Stellplätze auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Weitere Festsetzungen dienen der Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Mit der zulässigen Versiegelung und Bebauung ergeben sich für die Umweltschutzgüter "Tiere und Pflanzen", "Boden", "Wasser", "Klima und Luft", "Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren" und "Biologische Vielfalt" nachteilige Auswirkungen. Demgegenüber wird eine Aufwertung der Umweltschutzgüter erreicht, indem mit öffentlichen Grünflächen, Pflanzgeboten und auch der vorgesehenen Retentionsfläche höherwertige Nutzungen als bisher entstehen.

Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Ortsrandlage geprägt, der die intensiv genutzte Ackerfläche vorgelagert ist. Diese „Lücke“ wird nun mit einem durchgrüntem, für den Ortsrand typischen Wohngebiet gefüllt. Vor diesem Hintergrund bestehen für das Umweltschutzgut „Landschaft“ keine wesentlichen Auswirkungen.

## **11.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

## **11.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Im nördlichen Teil wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bebauung in der Umgebung. Die Zufahrt zum Gebiet ist sowohl von Westen als auch von Osten her möglich. Insgesamt sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, in Wachendorf sowie insgesamt gegeben.

## **11.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Bolzplatz bleibt erhalten; er wird lediglich nach Westen verlegt.

## **11.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Umweltrelevante Emissionen werden vermieden, indem nur Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Nicht zulässig sind Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Auf diese Weise werden Lärmimmissionen und geruchsintensive Immissionen ausgeschlossen.

Im südlichen Teil bleibt die Nutzung als Bolzplatz bestehen, lediglich verschoben nach Westen.

Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallwirtschaft angeschlossen. Es wird im Trennsystem entwässert. Das auf den Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird abgeleitet und in eine Retentionsfläche geleitet.

## **11.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

## **11.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Der gültige Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg, Hirrlingen, Starzach enthält keine Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet. Fachpläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht liegen nicht vor.

## **11.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

## **11.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Die Wechselwirkungen innerhalb der neu überplanten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung und Versiegelung gestört. In den zukünftig als Grünflächen und Gärten genutzten Teilflächen werden sie aufgewertet.

## **12.0 Artenschutz**

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch die Planänderung vorbereitet werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist die artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro HPC, Rottenburg, erstellt. Im Plangebiet befinden sich derzeit mehrere Obstbäume, die teilweise Höhlen aufweisen. Sie werden i. W. erhalten.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen von Individuen dieser Artengruppen weist der Bebauungsplan darauf hin, dass Baumfällarbeiten nach § 39 BNatSchG von Oktober bis Februar zu erfolgen haben. Die Höhlen in den Obstbäumen können Fledermäusen als Quartier und Vögeln als Nistplatz dienen. Für diese wird im Vorfeld der Rodungen ein Ersatz geschaffen (CEF-Maßnahme).

## **13.0 Festsetzungen hinsichtlich der Dachform**

Um den Bauherren eine große Freiheit bei der Auswahl von Haustypologien bieten zu können wurde neben den Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch die Bebauung mit Reihenhäusern zugelassen.

## **14.0 Dachaufbauten**

Die festgesetzten Abstandsflächen von Dachaufbauten von First und Traufe sowie vom Ortgang sollen gewährleisten, dass die entstehenden Bauten sich harmonisch also in ihren baulichen Dimensionen und Verhältnissen einfügen.

Gleiches gilt für die Festsetzungen Dacheinschnitte und für Querhäuser.

Gleiches gilt für die getroffenen Festsetzungen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Flachdächer sind zu begrünen um ein zusätzliches Rückhalten von anfallendem Niederschlagswasser zu erwirken.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brühl III“ in Starzach-Wachendorf  
Begründung in der Fassung vom 05.04.2018

Aufgestellt:

Starzach-Wachendorf, den 05.04.2018

Thomas Noé  
Bürgermeister

Rottenburg, den 05.04.2018

Fabian Gauss  
Gauss  
Ingenieurtechnik GmbH



---

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2172938	Gesamt: 3	05.04.2018

---

**Bebauungsplan „Brühl III“,  
Starzach-Wachendorf**

**– Artenschutzrechtliche Untersuchung –**

---

Auftraggeber **Gemeinde Starzach**

Anzahl der Seiten: 16



<b>INHALT:</b>		<b>Seite</b>
1	Einleitung .....	3
2	Lage und Darstellung des Vorhabens.....	3
3	Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet.....	5
4	Betroffenheit von Arten bzw. Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG .....	10
4.1	Fledermäuse .....	10
4.2	Weitere Säugetiere .....	12
4.3	Vogelarten .....	12
4.4	Reptilien.....	13
4.5	Amphibien.....	14
4.6	Insekten .....	14
4.7	Pflanzen.....	14
5	Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen .....	14

#### **ABBILDUNGEN:**

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (unmaßstäblich) .....	3
Abbildung 2: Bebauungsplanentwurf B-Plan „Brühl III“ .....	4
Abbildung 3: Luftbild mit Gebietsabgrenzung und relevanten Strukturen .....	6
Abbildung 4: Ackerfläche Flst. Nr. 2952; Blickrichtung NO auf den bestehenden Ortsrand ...	7
Abbildung 5: Bolzplatz Flst. Nr. 2953 mit Obstbäumen; Blickrichtung NW .....	8
Abbildung 6: Westlicher Rand: Weg Blickrichtung S (links); Grünstreifen Blickrichtung N (rechts).....	8
Abbildung 7: Seitenstreifen am südwestlichen/südlichen Rand, Blickrichtung N.....	9
Abbildung 8: Details Obstbäume (links: Höhlenbaum Bolzplatz; rechts: Höhlenbaum Seitenstreifen).....	9

#### **ANHANG:**

1	Literaturverzeichnis
---	----------------------

## 1 Einleitung

Im Gebiet "Brühl III" in Starzach-Wachendorf ist die Entwicklung eines Baugebiets vorgesehen. Die soll planungsrechtlich über den Bebauungsplan „Brühl III“ gesichert werden.

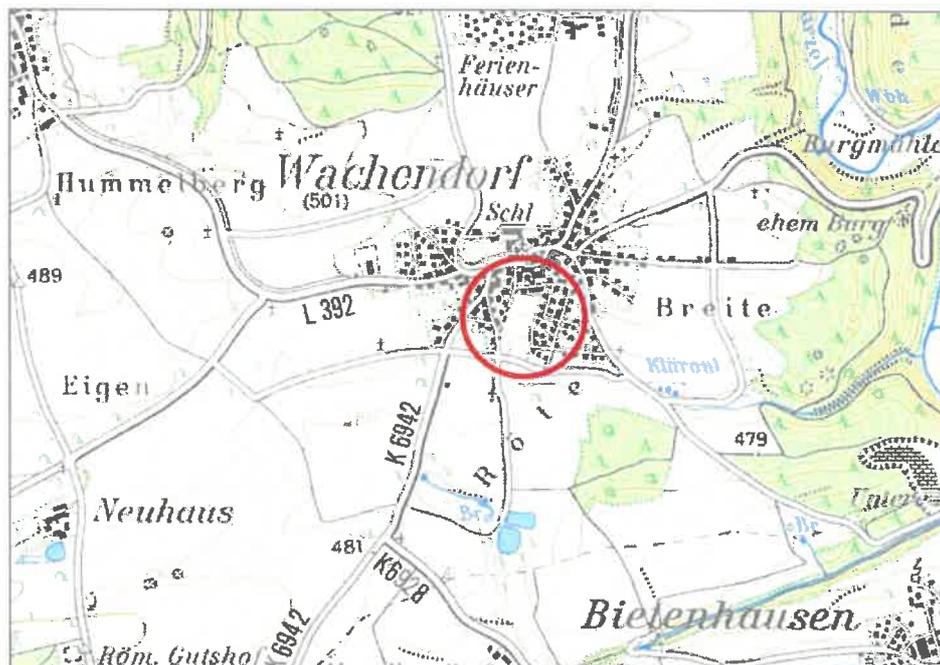
Im Bauleitplanverfahren ist der Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen [3]. Die Gemeinde Starzach beauftragte die HPC AG, Standort Rottenburg, daher mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung für die anstehende Bebauungsplanänderung.

Im Sinne einer abschichtenden Vorgehensweise erfolgt dazu in einem ersten Schritt die Analyse der Habitatstrukturen am Standort. Die Habitatstrukturen geben Hinweise auf Vorkommen oder Ausschluss artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten [11], [12]). Für den Fall, dass diese Datengrundlage nicht für eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausreicht, erfolgen in einem zweiten Schritt vertiefte Erhebungen zu den betroffenen Arten.

Der vorliegende Bericht enthält die Ergebnisse der Habitatstrukturanalyse, die darauf basierende artenschutzrechtliche Prüfung und Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes.

## 2 Lage und Darstellung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) „Brühl III“ liegt am südwestlichen Rand von Wachendorf (s. Abbildung 1).



**Abbildung 1:** Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (unmaßstäblich)  
(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW Baden-Württemberg, 2018)





Das Gebiet soll weitestgehend als Wohngebiet genutzt werden. Am südöstlichen Rand soll eine Retentionsfläche entstehen. Der Bolzplatz soll an den südwestlichen Rand des Gebiets verlegt werden.

Für die Bebauung und Erschließung muss im Vorfeld die vorhandene Vegetation entfernt werden. Mit der Planung werden folgende Wirkungen vorbereitet:

- **Baubedingte Wirkungen**

Während der Bauphasen ist mit Baustellenverkehr, Lagerplätzen für Erdmaterial und begleitender Baustelleninfrastruktur (Baucontainer) zu rechnen. Zeitlich befristete Auswirkungen sind zum einen die direkte Inanspruchnahme von Flächen, zum anderen Störungen im Umfeld durch Lärm (Baumaschinen, Baustellenverkehr) und die Anwesenheit von Maschinen und Personen.

Entlang der bestehenden Wege ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Lkw für den Transport von Erd- bzw. Baumaterial zu rechnen. Die Wirkung ist zeitlich auf die Baumaßnahme befristet.

- **Anlagebedingte Wirkungen**

Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets ist unmittelbar mit einem Verlust von Lebensräumen verbunden. Das Gebiet wird mit Gärten durchgrünt; am nördlichen und südlichen Rand sind Freiflächen vorgesehen. Entlang der Wege und in den Gärten werden Baumpflanzungen festgesetzt.

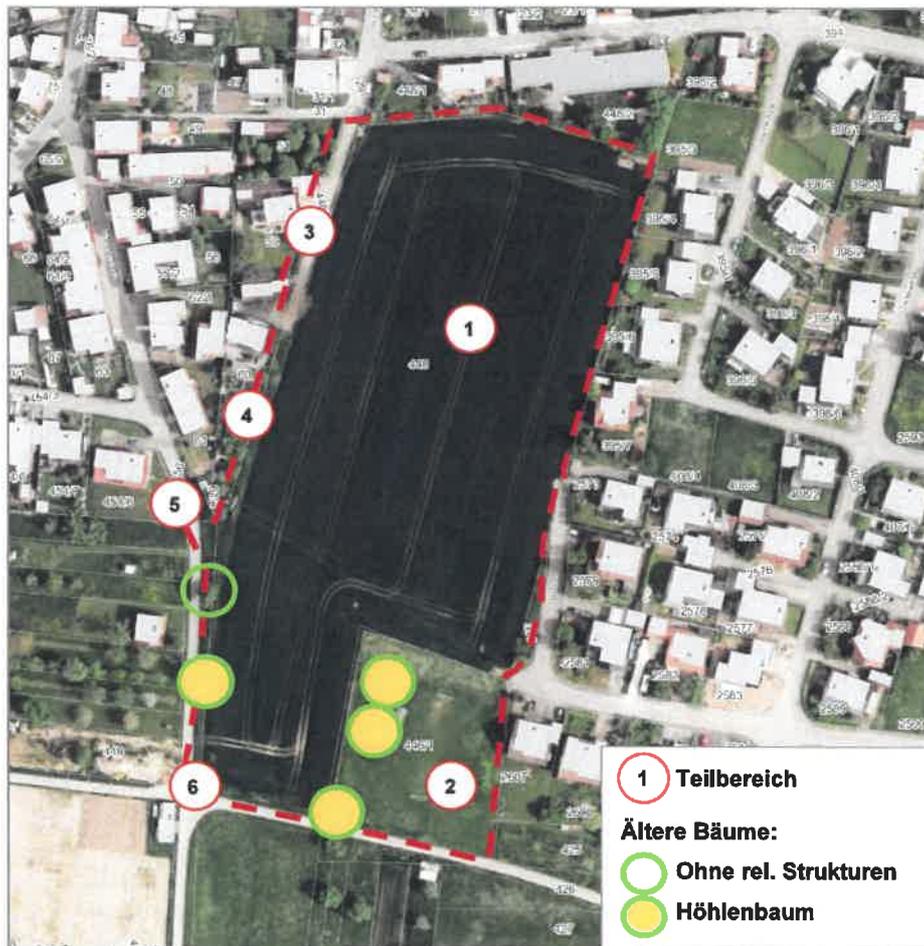
- **Betriebsbedingte Wirkungen**

Als Folge der zukünftigen Nutzung ist mit einer Zunahme von Verkehrs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die im Umfeld zu erwartenden Lärmimmissionen verstärken die anlagenbedingt vorliegenden Störungen.

### **3      Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet**

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen im Gebiet „Brühl III“, einschließlich die des Umfelds, wurden am 20.03.2018 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Dabei konnten unterschiedliche Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs differenziert werden (s. Abbildung 3).

Das Lebensraumpotenzial des Gebiets wird einerseits durch die jeweilige Nutzung und andererseits durch die Lage beeinflusst. Im Nordwesten, Norden und Osten grenzen Wohnbebauung und Zuwegungen an. Im Nordosten befindet sich der Kindergarten, der südöstliche Teilbereich wird von einem Bolzplatz eingenommen. Daher ist eine relativ hohe Störungstoleranz der anzutreffenden Tierarten gegenüber Lärm und Betriebsamkeit anzunehmen.



**Abbildung 3:** Luftbild mit Gebietsabgrenzung und relevanten Strukturen  
(Quelle: LUBW-Kartendienst, 2017, unmaßstäblich)

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Habitatpotenzials für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten geprüft. Insbesondere wurden Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vogelarten geprüft (Nutzungsspuren wie Kotreste und Reste von Nahrungstieren der Fledermäuse, Vogelnester etc.). Die Nutzung bzw. die Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebiets sind in Tabelle 1 dargestellt. Zur Erläuterung siehe Abbildung 4 bis Abbildung 8.

Nr.	Grundstück/ Lage	Habitatstrukturen
1	zentraler Bereich	intensiv genutzte Ackerfläche, keine Saumstrukturen
2	südöstlicher Teilbereich	Bolzplatz; im Untergrund intensiv gepflegtes Wirtschaftsgrünland, artenarm, mit Bäumen (teils ältere Bäume mit Höhlen und ausgeprägten Rindenspalten)
3	nordwestlicher Rand	Fahrweg, gepflastert
4	mittlerer westlicher Rand	Grünstreifen (intensiv gepflegtes Wirtschaftsgrünland, artenarm)
5	westlicher Sporn	Fahrweg, asphaltiert
6	südwestlicher und südlicher Rand	intensiv gepflegtes Wirtschaftsgrünland, artenarm, grasdominiert, mit Bäumen (teils ältere Bäume mit Höhlen und ausgeprägten Rindenspalten)

**Tabelle 1:** Habitatstrukturen der nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs B-Plan „Brühl II – 1. Änderung“



**Abbildung 4:** Ackerfläche Flst. Nr. 2952; Blickrichtung NO auf den bestehenden Ortsrand (Foto: HPC AG, 20.03.2018)



**Abbildung 5:** Bolzplatz Flurstück Nr. 2953 mit Obstbäumen; Blickrichtung NW



**Abbildung 6:** Westlicher Rand: Weg Blickrichtung S (links); Grünstreifen Blickrichtung N (rechts)



**Abbildung 7:** Seitenstreifen am südwestlichen/südlichen Rand, Blickrichtung N



**Abbildung 8:** Details Obstbäume (links: Höhlenbaum Bolzplatz; rechts: Höhlenbaum Seitenstreifen)

#### 4 Betroffenheit von Arten bzw. Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG

Um beurteilen zu können, ob die zukünftigen Erschließungs- und Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange berühren, wurden die im untersuchten Gebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen nach ihrer Eignung als Fortpflanzungsstätte, Ruhestätte, Nahrungsraum oder sonstigem relevanten Element für europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) bewertet.

Aufgrund der im Gebiet vorliegenden Habitatstrukturen sowie der umliegenden Nutzungen, ist das Lebensraumpotenzial des von der Planung betroffenen Bereichs für nach § 44 BNatSchG geschützte Arten insgesamt als gering bis mittel einzustufen. Es konzentriert sich weitgehend auf Tierarten, die an das Leben im Siedlungsbereich angepasst sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Einzelnen wie folgt zu berücksichtigen.

##### 4.1 Fledermäuse

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Quadranten der Topografischen Karte (TK 25), Blatt 7519 Rottenburg am Neckar. Für diesen Bereich sowie für die Quadranten der angrenzenden Messtischblätter wurden im Rahmen der landesweiten Kartierung der Säugetiere Baden-Württembergs seit 1990 die Fledermausarten Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler, Zwergfledermaus sowie Graues und Braunes Langohr gemeldet (Braun & Dieterlen [1], LUBW [5]). Alle Fledermausarten sind durch Art. 1 der FFH-Richtlinie europarechtlich geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant.

Einige Fledermausarten, wie z. B. das Große Mausohr, bewohnen als typische Siedlungsfledermäuse Sommerquartiere an bzw. in Gebäuden. Dagegen haben Fledermausarten, wie z. B. das Braune Langohr, i. d. R. im Sommer ihre Quartiere in Baumhöhlen. Die Wasserfledermaus ist an wasserreiche Biotope gebunden, sodass ein relevantes Vorkommen dieser Fledermausart im Plangebiet nicht zu vermuten ist.

Im Sommer 2015 erfolgten Untersuchungen zur Fledermausfauna im benachbarten Ortsteil Starzach-Bierlingen, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Marktstraße“ [4]. Dabei wurde ein sporadisches Vorkommen der folgenden fünf Fledermausarten festgestellt: Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr. Für eine weitere Art, die Zwergfledermaus, gab es Hinweise auf eine Wochenstube in einem Gebäude in Bierlingen. Ein vergleichbares Artenspektrum ist auch für Wachendorf anzunehmen.

Als Quartiere von Fledermäusen kommen grundsätzlich ältere Bäume mit Höhlen und/oder ausgeprägten Rindenspalten in Frage. Ältere (Obst-)Bäume sind auf dem südwestlichen Randstreifen und auf dem Bolzplatz vorhanden. Bei der aktuellen Aufnahme der Habitatstrukturen wurden an den betroffenen Bäumen teilweise Höhlen oder geeignete Rindenspalten gefunden (s. Abbildung 3 und Abbildung 8); Hinweise auf einen dauerhaften Besatz von Fledermäusen lagen nicht vor. Weitere geeignete Bäume befinden sich westlich des Plangebiets, auf dem dortigen Obstwiesengürtel.



Die Wiesenflächen und eingeschränkt auch der Acker können, wie auch die Gärten und landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld, zur Nahrungssuche genutzt werden. Linienhafte Strukturen, die als Flugstraße dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets kann hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote wie folgt bewertet werden:

a) Verbot des Verletzens und Tötens (§ 44 (1) 1 BNatSchG)

An einigen der im Gebiet vorhandenen älteren Bäumen wurden Strukturen gefunden, in denen sich Fledermäuse zumindest zeitweise aufhalten können. Werden die Bäume gefällt, so können die Individuen, die sich dort tagsüber befinden, unabsichtlich verletzt oder getötet werden (Verbotstatbestand des § 44 (1) 1). Um dies zu vermeiden, sollte die Baufeldfreimachung grundsätzlich in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse liegt.

b) Verbot der erheblichen Störung (§ 44 (1) 2 BNatSchG)

Hinweise auf Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen liegen auf der Fläche nicht vor. Daher ist eine Störung im vorliegenden Fall nur indirekt, durch Verlust von Nahrungsraum zu bewerten.

Wachendorf ist eine ländlich geprägte Ortschaft. Im nahen Umfeld des Plangebiets befinden sich Obstwiesen und andere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Fledermäuse haben einen weiten Aktionsradius von i. d. R. mehreren Zehnerkilometern um ihr Revier. Die betroffenen Randstreifen Wirtschaftswiese sind weder besonders als Nahrungshabitat geeignet, noch von bedeutender Größe. Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sind als Nahrungshabitat wegen der Insektenarmut suboptimal.

Das Plangebiet ist kein essenzieller Teil des Nahrungsreviers der hier jagenden Fledermäuse. Der Verlust der Freiflächen führt daher voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Störung von Fledermausarten.

c) Verbot des Entfernens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) 3 BNatSchG)

Hinweise auf Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen liegen im Gebiet nicht vor. Die Baumhöhlen an einigen der älteren Bäume können allerdings von einzelnen Individuen als kurzzeitiges Ruhequartier genutzt werden.

Um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 (1) 3 BNatSchG zu vermeiden wird empfohlen, die betroffenen Obstbäume so weit wie möglich zu erhalten. Für die aus technischen Gründen entfallenden Quartierbäume sollte je ein Fledermauskasten pro Baum an Gebäuden oder geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht werden. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine CEF-Maßnahme: Sie ist vor der Entnahme des jeweiligen Baums umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der fledermausspezifischen Rodungszeiten, des Erhalts zumindest der randlich gelegenen Bäume sowie der Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG nicht einschlägig werden.

#### 4.2 Weitere Säugetiere

Außer zahlreichen Fledermausarten sind die europarechtlich geschützten Säugetierarten (Anhang IV FFH-Richtlinie) Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Biber (*Castor fiber*) und Feldhamster (*Cricetus cricetus*) sowie in letzter Zeit auch die Wildkatze (*Felis silvestris*) in Baden-Württemberg heimisch. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation ist für das Plangebiet ein Vorkommen dieser Arten nicht zu erwarten.

#### 4.3 Vogelarten

Alle europäischen Vogelarten sind durch Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant.

Die einzelstehenden Bäume im Plangebiet bieten grundsätzlich Brut- und Ruhemöglichkeiten für europäische Singvögel. Bei der durchgeführten Besatzkontrolle wurden keine Hinweise auf eine Brutstätte im letzten Jahr gesichtet. Die Lage und Struktur der potenziellen Brutstätten lässt vermuten, dass das Plangebiet i. W. von Vogelarten des Siedlungsbereichs genutzt wird (z. B. Meisenarten, Amsel, Elster). Störungsempfindliche Offenlandbrüter wie z. B. die Feldlerche sind aufgrund der Kulissenwirkung der Umgebungsbebauung und der randlich verlaufenden Fahrwege nicht zu erwarten.

Das Gebiet kann zur Nahrungssuche genutzt werden. Es stellt jedoch aufgrund des Gesamtpotenzials an Nahrungsflächen in der Umgebung nur einen geringen Anteil am Nahrungshabitat der örtlichen Vogelpopulationen dar.

Die zukünftige Bebauung kann hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote wie folgt bewertet werden:

a) Verbot des Verletzens und Tötens (§ 44 (1) 1 BNatSchG)

Grundsätzlich bieten die Obstbäume im Plangebiet Nistmöglichkeiten. Werden diese Bäume gerodet, wenn dort Vögel brüten, können diese Tiere und ihre Entwicklungsstadien, d. h. Eier und Nestlinge, im Zuge der Baufeldfreimachung unabsichtlich getötet, verletzt oder zerstört werden (Verbotstatbestand des § 44 (1) 1). Um dies zu vermeiden, sollten die Bäume, wenn notwendig, grundsätzlich in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogelarten liegt.

b) Verbot der erheblichen Störung (§ 44 (1) 2 BNatSchG)

Im Rahmen der Umnutzung mit Neubebauung können Störwirkungen auftreten, die den Reproduktionserfolg der Vögel im Umfeld mindern bzw. Vergrämungseffekte entfalten können (z. B. Baustellenverkehr, Lärm). Störungen sind dann erheblich und verboten, wenn sie zur Verschlechterung des Erhaltungszustands beitragen, d. h., wenn sich als Folge der Störung die Populationsgröße oder der Reproduktionserfolg entscheidend und nachhaltig verringern.

Für die im Umfeld des Plangebiets anzunehmenden Arten des Siedlungsbereichs ist von einer relativ großen Toleranz gegenüber solchen Störungen auszugehen. Es handelt sich um häufige Vogelarten; Störungen stellen für die in ihren Beständen nicht gefährdeten Arten keinen relevanten Wirkfaktor dar (Trautner & Jooss [14]).



Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets hat demnach keinen negativen Effekt für den Erhaltungszustand der Vogelpopulationen, zumal in den umliegenden Gärten i. d. R. eine Nutzung durch Einzelpaare anzunehmen ist.

Störungen von Offenlandbrütern, z. B. der Feldlerche, im Umfeld sind ebenfalls nicht zu erwarten. Der südliche Teil des Plangebiets wird von Bebauung freigehalten, so dass vom Plangebiet auch weiterhin keine relevante Kulissenwirkung ausgehen wird.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) 2 BNatSchG liegt daher nicht vor.

c) Verbot des Entfernens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) 3 BNatSchG)

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 20. März lagen keine Hinweise auf letztjährige und diesjährige Brutstätten vor. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die im Gebiet ggf. brütenden Vogelarten häufig und weit verbreitet sind und i. d. R. keine besonderen Ansprüche an ihre Nistplätze haben. Eine Ausnahme stellen Vogelarten dar, die an Höhlen gebunden sind.

Es wurde bereits bei der Abhandlung der Fledermäuse empfohlen, die Bäume im Plangebiet so weit wie möglich zu erhalten. Daher ist vermutlich, wenn überhaupt, nur eine sehr eingeschränkte Anzahl potenzieller Nistplätze vom Verlust betroffen. Die ggf. hier brütenden Vögel finden in der nahen Umgebung geeignete Ersatzstandorte. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Für den Fall, dass die Bäume nicht erhalten werden können, sollte je eine künstliche Nisthilfe (Meisenkasten o. ä.) pro Baum an geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht werden. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine CEF-Maßnahme: Sie ist vor der Entnahme des jeweiligen Baums umzusetzen.

Der Verbotstatbestand des § 44 (1) 3 BNatSchG ist bei der Baufeldfreimachung nicht abzuleiten.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der vogelspezifischen Rodungszeiten und des Erhalts zumindest der randlich vorhandenen Bäume, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG nicht einschlägig werden.

#### 4.4 Reptilien

Wachendorf und somit die Vorhabensfläche gehört zum Verbreitungsgebiet der europarechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). In der 2015 durchgeführten Landesartenkartierung der weiter verbreiteten Amphibien- und Reptilienarten (Rasterkartierung, UTM-Raster von 5 x 5 km) wurden im betroffenen Rasterbereich aktuelle Bestandsmeldungen verzeichnet [6], [7].

Bei der Untersuchung des Plangebiets sowie seines näheren Umfelds fanden sich keine ausgeprägten Lebensraumstrukturen für diese streng geschützte Reptilienart. So fehlen z. B. geeignete Lebensraumelemente wie Trockenmauern oder Sandinseln [9]. Die grundsätzlich für Reptilien als Nahrungshabitat nutzbaren Grünlandstreifen des Plangebiets werden regelmäßig gemäht. Sie werden zudem von Fahrwegen begleitet; das damit verbundene Tötungsrisiko schränkt die Lebensraumqualität des Gebiets weiter ein.



#### **4.5 Amphibien**

Die strukturelle Ausstattung und Nutzung des Plangebiets lassen nicht erwarten, dass europarechtlich geschützte Amphibien vorkommen [9]. So fehlen entsprechende Laichgewässer im untersuchten Gebiet und der näheren Umgebung.

#### **4.6 Insekten**

Der größte Teil des Plangebiets wird intensiv ackerbaulich genutzt. Das Arteninventar des Wirtschaftsgrünlands ist durch eine regelmäßige Mahd geprägt. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Falterarten bestehen nicht [5].

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten sind auch weitere wirbellose Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht zu erwarten.

#### **4.7 Pflanzen**

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Ackernutzung reicht bis unmittelbar an die angrenzenden Flächen; extensiv genutzte Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Die angrenzenden Wiesenstreifen und -flächen werden mehrfach pro Jahr gemäht.

Maßgebliche artenschutzrechtlich relevante Art landwirtschaftlicher Nutzflächen ist die Dicke Trespe (*Bromus grossus*). Die Verbreitung der Art ist im maßgeblichen Quadranten 7519 SO belegt; Datengrundlage ist die FFH-Berichtspflicht [8]. Im Quadranten 7519 SO liegt ein Teilgebiet des FFH-Gebiets „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“. Nach den Ergebnissen der Kartierungen, die im Rahmen des Managementplans durchgeführt wurden, kommt die Art im maßgeblichen FFH-Gebietsteil nicht vor [10].

Ein Vorkommen der Dicken Trespe ist im Plangebiet somit nicht völlig auszuschließen, aufgrund der fehlenden Ackerrandstreifen und der gegenwärtigen intensiven Nutzung jedoch sehr unwahrscheinlich.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten nicht zu erwarten.

### **5 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen**

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets „Brühl III“ in Wachendorf wurde am 20.03.2017 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Das Plangebiet wird vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Auf der südöstlichen Teilfläche befindet sich eine Wirtschaftswiese mit drei Obstbäumen, die als Bolzplatz genutzt wird.



Am westlichen Gebietsrand verläuft ein Fahrweg sowie, in dessen Verlängerung, ein Streifen mit Wirtschaftsgrün. Im südlichen Abschnitt dieses Grünstreifens befinden sich zwei weitere ältere Bäume sowie ein junger Baum.

Das Plangebiet soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Bolzplatz wird in den südwestlichen Teil des Plangebiets verlegt; an seiner bisherigen Stelle wird eine Retentionsfläche angelegt. Im Rahmen der Bauvorbereitung werden die bisherigen Vegetationsstrukturen größtenteils entfernt. Sie bieten insgesamt ein differenziert zu betrachtendes Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten:

- Von besonderer Bedeutung sind die älteren Bäume im Plangebiet, die teilweise Höhlen und ausgeprägte Rindenspalten aufweisen. Sie bieten ein Potenzial für Fledermäuse und Vögel; Hinweise auf einen dauerhaften Aufenthalt von Fledermäusen lagen allerdings nicht vor. Das Gebiet kann Fledermäusen und Vögeln auch zur Nahrungssuche dienen.
- Die übrigen Strukturen bieten ein eher geringes Habitatpotenzial. Der Acker ist grundsätzlich als Lebensraum der Pflanzenart „Dicke Trespe“ zu betrachten; ein Vorkommen im Gebiet ist allerdings sehr unwahrscheinlich, da der Acker dauerhaft intensiv genutzt wird und keine ausgeprägten Randstrukturen aufweist. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten sind weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge der Baufeldfreimachung unabsichtlich auch Tiere der o. g. geschützten Arten (Vögel und Fledermäuse) getötet oder verletzt werden könnten (Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG). Um dies zu vermeiden, sollten diese Arbeiten in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Brutperiode der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse liegt. Daher sollten die Rodungsarbeiten nur im Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen (s. § 39 BNatSchG). Außerhalb dieses Zeitraums müsste vorab eine fachliche Überprüfung und Beurteilung hinsichtlich möglicher Brutvögel sowie Quartiernutzung durch Fledermäuse erfolgen.

Weiterhin gehen mit den Höhlenbäumen potenzielle Quartiere von Fledermäusen und potenzielle Nistmöglichkeiten von Vögeln verloren (Verbotstatbestand des § 44 (1) 3 BNatSchG). Daher wird empfohlen, die Bäume im Plangebiet so weit wie möglich zu erhalten. Für jeden entfallenden Quartierbaum sollte im Vorgriff auf die Rodung ein Fledermauskasten an Gebäuden oder Bäumen der Umgebung installiert sowie eine Vogel-Nisthilfe an Bäumen der Umgebung angebracht werden (CEF-Maßnahmen).

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.



### Hinweis für den Bebauungsplan

Der Erhalt der Bäume ist über eine entsprechende Festsetzung sicher zu stellen.

Die Anbringung ggf. notwendiger Nisthilfen für Vögel bzw. Fledermauskästen ist ebenfalls durch eine Festsetzung zu sichern.

Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten, sollten bei der Neugestaltung einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

Grundsätzlich wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

HPC AG

Projektleiterin

Dr. Barbara Eichler  
Dipl.-Biol.

## **ANHANG**

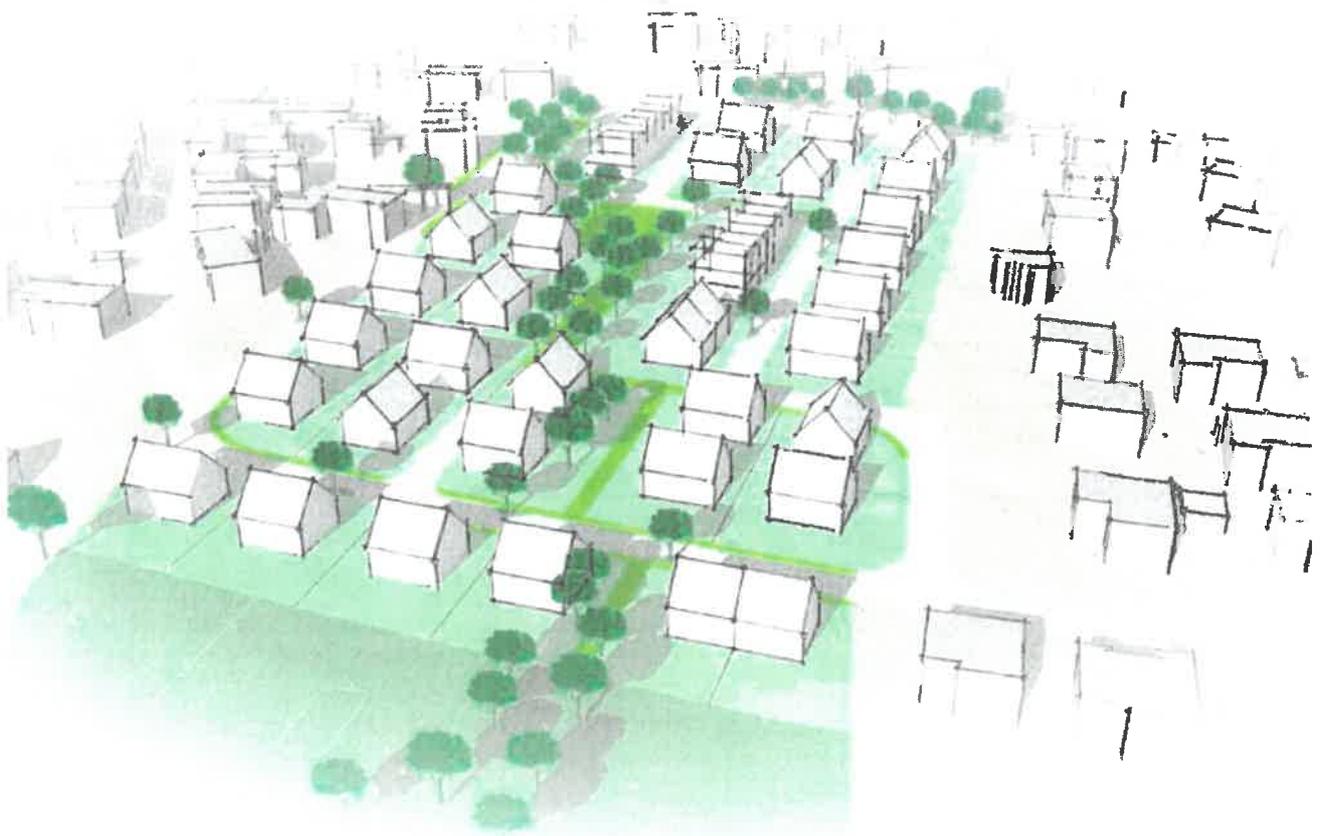
### **1 Quellen- und Literaturverzeichnis**



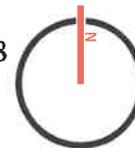
## Literaturverzeichnis

- [1] Braun, M. & F. Dieterlen (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Bd. 1, 688 Seiten, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 2003
- [2] Braun-Blanquet, Josias: Pflanzensoziologie, Grundzüge der Vegetationskunde, 865 S. m. 442 Abbildungen, Verlag: Springer, Wien u. New York, 1964 (vergriffen)
- [3] Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- [4] HPC AG Rottenburg: Gutachten Nr. 2151728, Bebauungsplan „Marktstraße“, Gemeinde Starzach-Bierlingen – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 16.02.2016
- [5] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Internetportal besonders und streng geschützter Arten, download August 2017
- [6] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Verbreitungskarten Artenvorkommen, Stand 10.07.2015
- [7] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Startseite LUBW > Themen > Natur und Landschaft > Artenschutz > Artenkartierung > LAK Amphibien und Reptilien > Ergebnisse, abgerufen am 19.03.2018
- [8] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Artensteckbrief „Dicke Trespe“, Stand 22. November 2013
- [9] Laufer, H., Fritz, K. & Sowig, P (2007), Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs – 807 Seiten, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- [10] Regierungspräsidium Tübingen (Hrsg.) (2012): Managementplan für das FFH-Gebiet 7519-341 Neckar und Seitentäler bei Rottenburg. – bearbeitet von Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle & Institut für Umweltplanung Prof. Dr. Konrad Reidl
- [11] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („FFH-Richtlinie“)
- [12] Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung von wildlebenden Vogelarten (Abl. Nr. L 103 vom 24.04.1997 S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG (AB. EG Nr. L 223 vom 13.08.1997 S. 9) („Vogelschutz-Richtlinie“)
- [13] Gemeinde Starzach (2017/18): Unterlagen zum Bebauungsplan „Brühl III“, Wachendorf
- [14] Trautner, J., Jooss, R.: Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten, Naturschutz und Landschaftsplanung 40, 265-272, 2008









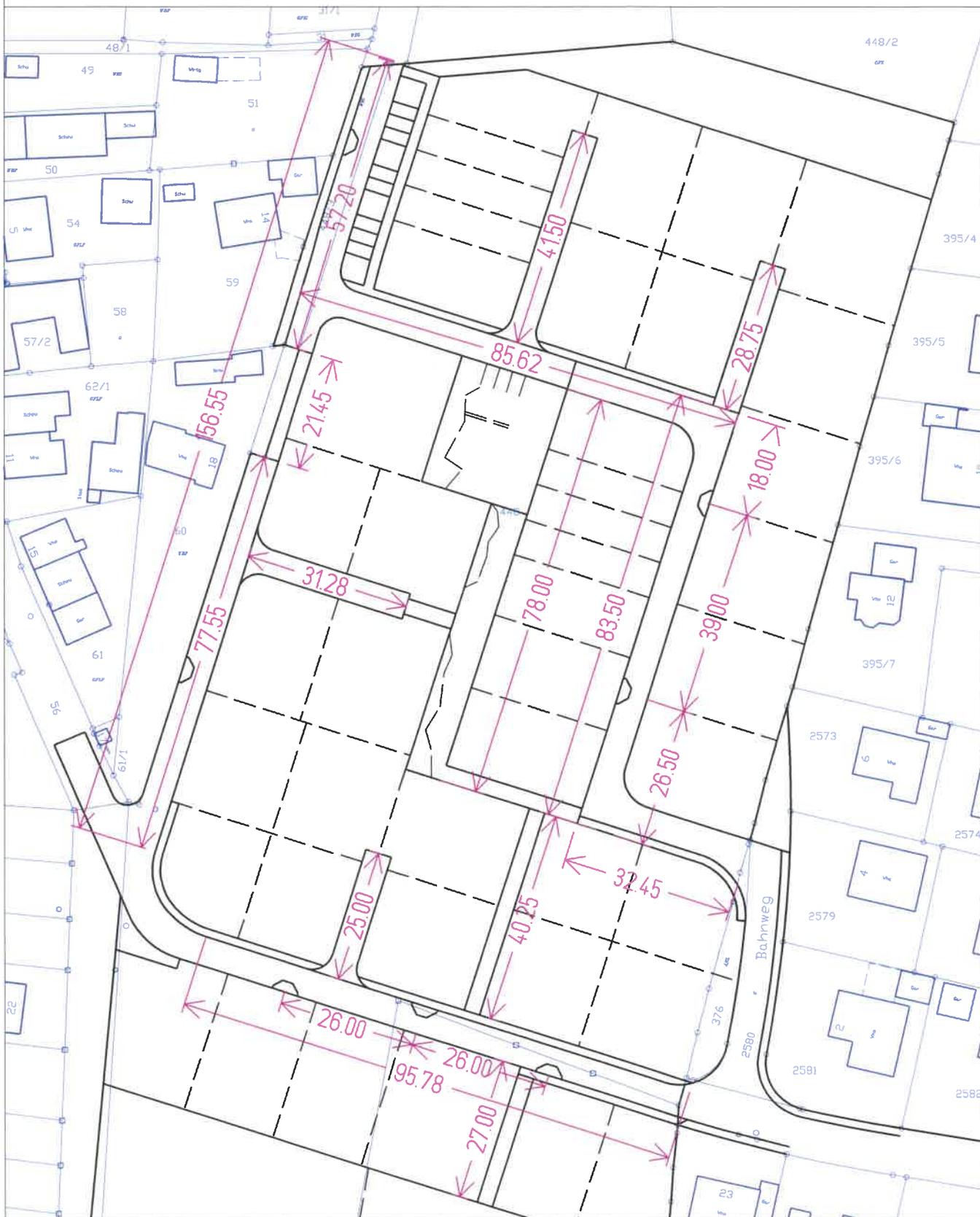
## BBP "Brühl III" in Wachendorf

### Straßenlängen

Dateiname: A4\_bemaßung.dgn

M 1:1000

Gez. von: Tra am: 11.04.2018





## Vorschlag der FBS zur Verkehrsraumgestaltung in Brühl III

**Konzept: Verkehrsberuhigung um Durchgangsverkehr abzuhalten, dennoch Verkehrsflüsse gleichmäßig im Baugebiet verteilen**

**1. Unterbindung direkte Verkehrsführung in der Ost-West-Achse (Hirrlingen (Dobel) <—> Bierlingen/Felldorf) durch eine für den Durchgangsverkehr unattraktive Straßengestaltung**

Keine Vollsperrung der Riedholzstraße aber:

- Der Verkehrsfluss wird durch eine Baum-Insel einseitig behindert (analog Albstraße auf Höhe KiGa) / ggf. mit Bänke zum Verweilen
- Fahrbahnbreite lediglich am gesetzlichen Mindestmaß orientieren

**2. Familienfreundliche & beruhigte Verkehrsführung**

ZIEL: Eine Reglementierung durch Verkehrszeichen wird obsolet, da Verkehrsteilnehmer alleine aufgrund der baulichen Gegebenheiten die angemessene Geschwindigkeit wählen



Dies kann erreicht werden durch Umsetzung folgender Maßnahmen innerhalb des Wohngebietes bei allen Fahrbahnen:

- Umsetzung des „Shared Space“ Konzepts
  - konsequenter Verzicht auf Gehewege
  - Parkbuchten und Bäume im Wechsel
  - Aufweitung im Bereich von Einmündungen/Kurven
  - Die Fahrbahnbreiten werden aufs Minimum reduziert
  - Fahrbahnen nicht kerzengerade führen
  - Materialwechsel auf der Fahrbahn - Asphalt wird durch Pflasterbereiche unterbrochen
  - Fahrbahnenwässerung mittig gepflastert
- analog Großholzer Weg



➤ Durch diese Maßnahmen werden keine weitere Begegnungsbereiche notwendig

### 3. Anbindung über die Brühlstraße

- Anlieger-Privatweg wird in das Umlegungsverfahren miteinbezogen
- Verkehrsführung in der Nord-Süd-Achse (Brühlstraße  $\Leftrightarrow$  Riedholzstraße) wie oben
- Baumerhaltung Höhe Fam. Speidel

### 4. Darstellung / Skizze der Straßenführung und Beruhigungsmaßnahmen

