

**Vorlage Bauamt**

16 /2021

öffentlich  nicht-öffentlich

## **Beratungsgegenstand**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Herrlinger Straße 13"  
im Ortsteil Weidach

- Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

## **Beschlussantrag**

Zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Herrlinger Straße 13" im Ortsteil Weidach, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

- 1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Herrlinger Straße 13" im Ortsteil Weidach wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt.
- 2) Billigung des Entwurfes zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 23.03.2021
- 3) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

| Gremium | Datum | ö/nö | Beschluss | Zustimmung/<br>Ablehnung |
|---------|-------|------|-----------|--------------------------|
|         |       |      |           |                          |

## II. Sachvortrag

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt innerhalb des Plangebietes den Abriss des bestehenden Gebäudekomplexes bestehend aus zwei zusammenhängenden Mehrfamilienhäusern mit nördlich angrenzender Doppelgarage und den Neubau eines 3-geschoßigen Wohnhauses.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Historischer Ortskern Weidach" aus dem Jahr 2003 mit einer Festsetzung als Dorfgebiet. Die darin festgesetzte Baulinie im Norden und Osten des Grundstücks entlang der Herrlinger Straße, die zulässige Zahl der Vollgeschoße (II) sowie die zulässige Geschoßflächenzahl von 1,0 stehen im Widerspruch zur Vorhabenplanung.

Mittelfristig ist die Überarbeitung und Änderung des Bebauungsplanes "Historischer Ortskern Weidach", der den historisch gewachsenen Ortskern von Weidach, östlich der Bermaringer Straße und nördlich des Gartenwegs umfasst, vorgesehen. Da eine Änderung des engmaschig festgesetzten Bebauungsplanes kurzfristig nicht umsetzbar ist und eine intensive Bestandsaufnahme mit Öffentlichkeitsbeteiligung und damit ein intensives Bebauungsplanverfahren erwarten lässt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Bauvorhabens die Änderung des Bebauungsplanes als Vorgriff auf die Neufassung des Bebauungsplanes "Historischer Ortskern Weidach" erforderlich.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 19 sowie Teilflächen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen des Gartenwegs und der Herrlinger Straße mit einer Gesamtgröße von 1.299 m<sup>2</sup>.

### 2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Blausteiner Stadtteils Weidach unmittelbar östlich des alten Schulgebäudes.

Das Grundstück wird im Norden, Osten, Westen und Süden durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Herrlinger Straße sowie des Gartenwegs eingefasst und ist derzeit durch ein zweigeschoßiges Mehrfamilienhaus mit Satteldachausprägung bebaut.

Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend homogen und mit Ausnahme des ehemaligen Schulgebäudes durch eine 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach geprägt.

Unmittelbar nördlich angrenzend, innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich das Naturdenkmal "Sommerlinde in der Ortsmitte" mit der Schutzgebietsnummer 84251410049.

Im weiteren Umfeld befindet sich am östlichen Ortsrand eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie am südlichen Ortsrand die katholische Kirche St. Nikolaus und der Kindergarten "Wirbelwind".

Das Grundstück selbst ist durch ein zweigeschoßiges Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage im Norden und Gartenflächen im Süden und Westen bebaut.

### 3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Architekturbüros Gebhardt sehen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein dreigeschoßiges Mehrfamilienhaus mit einer Höhe von 12,5 m und einer Abmessung von ca. 25 m Länge und ca. 12,5 m Tiefe vor.

Das geplante Wohngebäude umfasst insgesamt 7 Wohneinheiten wovon vier 3,5 Zimmer Wohnungen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß sowie eine 2 Zimmer Wohnung, eine 4,5 Zimmer Wohnung und eine 5,5 Zimmer Wohnung im Dachgeschoß mit jeweils zwei Zimmern davon im Dachspitz zum Liegen kommen.

Die erforderlichen Stellplätze des Vorhabens sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße 7383 "Bermaringer Straße" sowie die unmittelbar am südlichen Ortseingang abzweigende "Herrlinger Straße".

#### 4. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup> auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben bleibt unter der vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

### III. Finanzierung

| Sachkonto<br>Kostenstelle<br>Kostenträger | Ansatz Finanz-<br>planung 2021<br>des Haushalts<br>2020 (Euro) | Noch verfügbare<br>Mittel (Euro) | Geplante Erträge/<br>Aufwendungen (Euro) | überplanmäßig/<br>außerplanmäßig |
|---|--|----------------------------------|--|----------------------------------|
|   |  |                                  | keine                                    | -                                |

|                                      |   |   |   |   |
|--------------------------------------|---|---|---|---|
| Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis .... | - | - | - | - |
|                                      |   |   |   |   |

#### Anmerkungen zur Finanzierung:

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden von der Vorhabenträgerin getragen. Der Stadt Blaustein entstehen keine Kosten.

### IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Der Nachhaltigkeitscheck ist für ein privates Grundstück nicht erforderlich.

**Verfasser**

**Beteiligte Ämter**



Marlene  
Dietl-Berchtold  
Fachbereich 3.1  
Bauamt



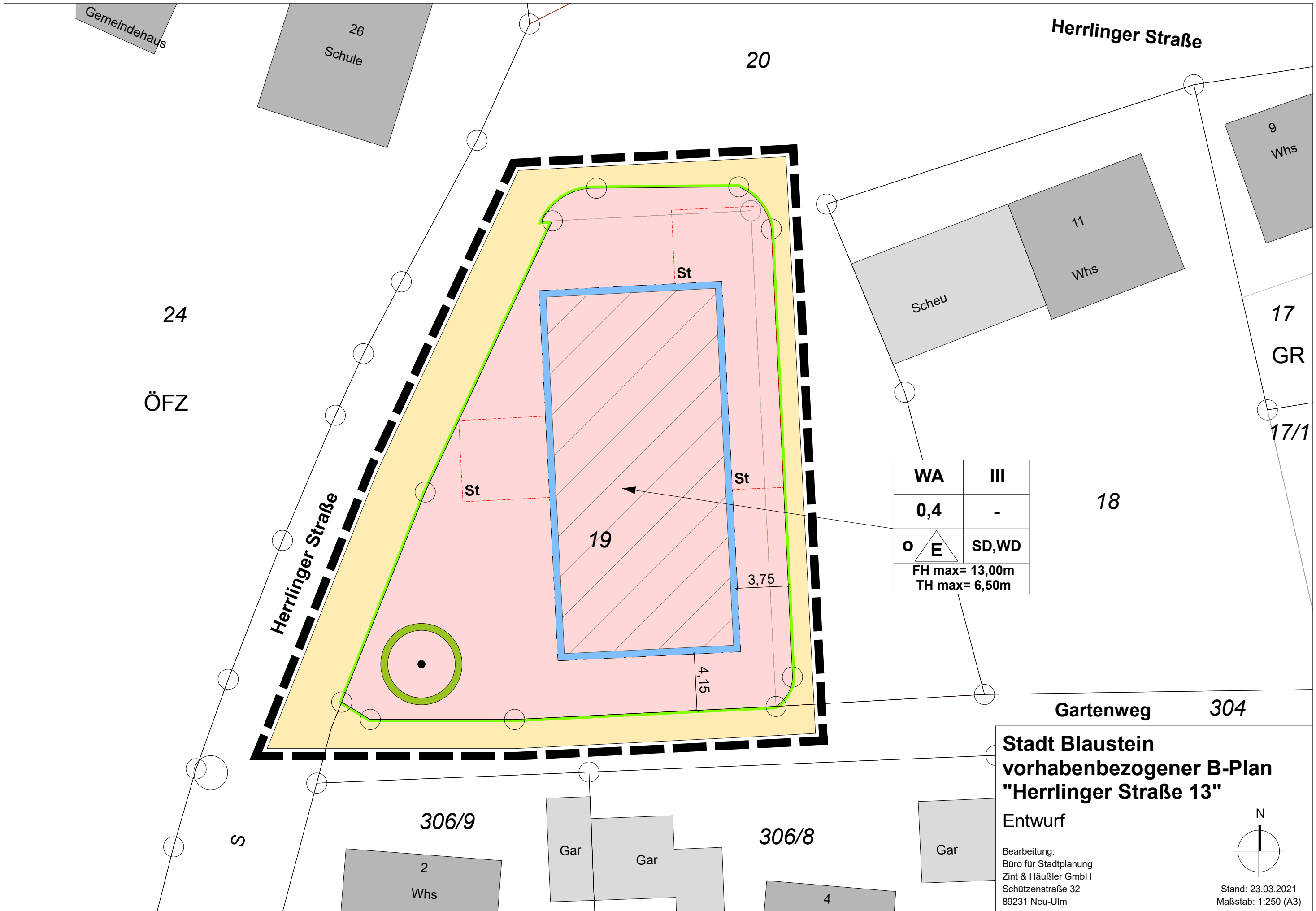
Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt

Jürgen Oettinger  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

**Anlagen**

- 1.a Entwurf Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Stand 23.03.2021,  
Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm
- 1.b Entwurf Örtliche Bauvorschriften, Stand 23.03.2021,  
Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm
2. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.03.2021,  
Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm
3. Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände  
nach § 44 BNatSchG für den vorhabensbezogenen B-Plan „Herrlinger Str. 13“ Stadt Blaustein,  
OT Weidach, Entwurf, Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz,  
Stand: 29.01.2021
4. Entwurf Vorhaben- und Erschließungspläne, Stand 25.02.2021  
Architekturbüro Gebhardt, Blaubeuren

Die Anlagen 3-4 werden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Anlagen werden zur Gemeinderatssitzung am 23.03.2021 im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem eingestellt.



Gemeindehaus

26  
Schule

20

Herrlinger Straße

9  
Whs

Scheu  
11  
Whs


24  
ÖFZ

17  
GR  
17/1

Herrlinger Straße

St  
St  
St

19

|   |       |
|---|-------|
| WA  | III   |
| 0,4   | -     |
|  E | SD,WD |
| FH max= 13,00m<br>TH max= 6,50m   |       |

18

3,75

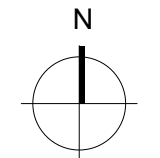
4,15

Gartenweg 304

**Stadt Blaustein**  
vorhabenbezogener B-Plan  
"Herrlinger Straße 13"

Entwurf

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH  
Schützenstraße 32  
89231 Neu-Ulm



Stand: 23.03.2021  
Maßstab: 1:250 (A3)

S

306/9

2  
Whs

Gar  
Gar

306/8

4

Gar

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Herrlinger Straße 13"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)            | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)<br>zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)   |
| DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)   | In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)     | In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416)<br>zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)     |
| DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)<br>zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) |

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden  
- Schank- und Speisewirtschaften  
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **z.B. FH= 13,0m** relative Höhe der baulichen Anlagen als  
**z.B. TH= 6,5m** Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die Gebäudehöhe (FH, TH) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

### 1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2.  nur Einzelhäuser zulässig

#### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze


1.4.4. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen (Mülleinhausung, Fahrradabstellplätze usw.) sind entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.


#### 1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als sieben Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

#### 1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1.  Straßenbegrenzungslinie

1.6.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.3.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

#### 1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:  
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.7.2. Begrünung von Dächern:  
Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.7.3.  Erhalt von Bäumen

1.7.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

#### 1.8. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.8.1. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Baum gemäß der Artenliste 1, 2 und 4 zu pflanzen. Mindestens 50% müssen Bäume der Artenliste 1 sein.

#### 1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

##### V1: Baufeldberäumung

Freiräumen des Baufelds (Rodung Gehölze, Abriss Gebäude) zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Gebäudeteile von einem Fachmann auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind neben den oben genannten Maßnahmen ggf. im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen für Vögel einzuleiten, Nester zu entfernen und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Ersatzkästen für Fledermäuse und Mehlschwalbe:

Es sind als Ersatz fünf Fledermausflachkästen anzubringen. Zwei Kästen sind als Einbaukästen in das neue Gebäude (Winterquartier; Südseite/Ostseite) und drei sind als Aufsatzkästen an einem Gebäude oder mehreren Bäumen im Umfeld anzubringen. Alternativ ist auch ein Fledermausturm möglich. Bei einer Gestaltung des Giebels mit einer Holzfassade ist auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich (siehe Gutachten).

Ferner ist ein Schwalbenhaus vor den Abrissarbeiten im Umkreis von 100 m zu installieren.

**1.10. ARTENLISTEN**

Artenliste 1 - Großbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Ulmus glabra - Bergulme
- Salix alba - Silberweide
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

- Acer campestre - Feldahorn
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Betula pendula - Hängebirke
- Malus sylvestris - Holzapfel
- Populus tremula - Zitterpappel, Espe
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Pyrus pyraeaster - Wildbirne
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenliste 3 - Bäume Straßenraum

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Großbäume 20 - 40m

- Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
- Tilia x europaea 'Pallida' - Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

- Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
- Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen' - Spitzahorn in Sorten
- Alnus x spaethii - Purpurerle
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
- Corylus colurna - Baumhasel
- Gleditsia triacanthos - Dornenlose Gleditschie
- 'Shademaster', 'Skyline'
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
- Robinia pseudoacacia - Robinie
- 'Sandraudiga', 'Umbraculifera'
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

Artenliste 4 - Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

regionale Obstbaumsorten

Artenliste 5 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

- Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rosa canina - Hundsrose
- Salix caprea - Saalweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN**

1.11.1.




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

**1.12. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

1.12.1.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

**1.13. NUTZUNGSSCHABLONE**

|   |            |
|---|------------|
| <b>WA</b>   | <b>III</b> |
| <b>0,4</b>  | <b>-</b>   |
| <b>O</b>  <b>SD,WD</b> |            |
| <b>FH max= 13,00m</b>   |            |
| <b>TH max= 6,50m</b>  |            |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Art der baul. Nutzung                     | Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß) |
| Grundflächenzahl (GRZ)                    | Geschossflächenzahl (GFZ)        |
| Bauweise                                  | Dachform                         |
| Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze) |                                  |

Füllschema der Nutzungsschablone



## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)**

### **2.1. BAUKÖRPER**

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

### **2.2. FASSADENGESTALTUNG**

2.2.1. Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung ist unzulässig.

### **2.3. DACHGESTALTUNG**

2.3.1. SD Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45°

2.3.2. WD Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45°

2.3.3. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.3.4. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer zulässig.

2.3.5. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben und Satteldachgauben sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

### **2.4. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN**

2.4.1. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist innerhalb der privaten Grundstückstücksflächen entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg nachzuweisen.

### **2.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

2.5.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

2.5.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.5.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.5.4. Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.

### **2.6. EINFRIEDUNGEN**

2.6.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

### **2.7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**


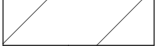
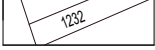
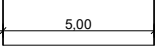
2.7.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **3.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 101 "LAUTERN"**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone II/ III mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 ist zu beachten.

## 4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  geplante Bebauung
- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.4.  Maßangaben in Metern

### 4.5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

### 4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

### 4.7. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

### 4.8. AUSHUBARBEITEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.



# **Stadt Blaustein**

## **vorhabenbezogener Bebauungsplan "Herrlinger Straße 13" - Gemarkung Weidach**

### **A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht**

**E N T W U R F**

Neu-Ulm, 23.03.2021

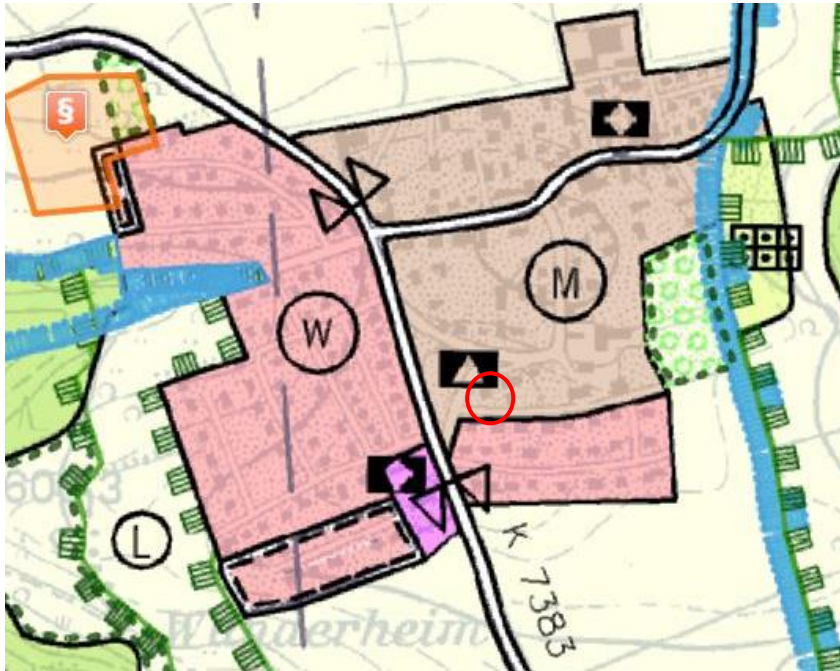
Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

# A. Begründung zum Bebauungsplan

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.



## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt innerhalb des Plangebietes den Abriss des bestehenden Gebäudekomplexes bestehend aus zwei zusammenhängenden Mehrfamilienhäusern mit nördlich angrenzender Doppelgarage und den Neubau eines 3-geschoßigen Wohnhauses.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Historischer Ortskern Weidach" aus dem Jahr 2003 mit einer Festsetzung als Dorfgebiet. Die darin festgesetzte Baulinie im Norden und Osten des Grundstücks entlang der Herrlinger Straße, die zulässige Zahl der Vollgeschoße (II) sowie die zulässige Geschoßflächenzahl von 1,0 stehen im Widerspruch zur Vorhabenplanung.

Mittelfristig ist die Überarbeitung und Änderung des Bebauungsplanes "Historischer Ortskern Weidach", der den historisch gewachsenen Ortskern von Weidach, östlich der Bermaringer Straße und nördlich des Gartenwegs umfasst vorgesehen. Da eine Änderung des engmaschig festgesetzten Bebauungsplanes kurzfristig nicht umsetzbar und eine intensive Bestandsaufnahme mit Öffentlichkeitsbeteiligung und damit ein intensives Bebauungsplanverfahren erwarten lässt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Bauvorhabens die Änderung des Bebauungsplanes als Vorgriff auf die Neufassung des Bebauungsplanes "Historischer Ortskern Weidach" erforderlich.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 19 sowie Teilflächen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen des Gartenwegs und der Herrlinger Straße mit einer Gesamtgröße von 1.299 m<sup>2</sup>.

### 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Blausteiner Stadtteils Weidach unmittelbar östlich des alten Schulgebäudes.

Das Grundstück wird im Norden, Osten, Westen und Süden durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Herrlinger Straße sowie des Gartenwegs eingefasst und ist derzeit durch ein zweigeschoßiges Mehrfamilienhaus mit Satteldachausprägung bebaut.

Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend homogen und mit Ausnahme des ehemaligen Schulgebäudes durch eine 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach geprägt.

Unmittelbar nördlich angrenzend, innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich das Naturdenkmal "Sommerlinde in der Ortsmitte" mit der Schutzgebietsnummer 84251410049.

Im weiteren Umfeld befindet sich am östlichen Ortsrand eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie am südlichen Ortsrand die katholische Kirche St. Nikolaus und der Kindergarten "Wirbelwind".

Das Grundstück selbst ist durch ein zweigeschoßiges Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage im Norden und Gartenflächen im Süden und Westen bebaut.

### 4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Architekturbüros Gebhardt sieht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein dreigeschoßiges Mehrfamilienhaus mit einer Höhe von 12,5 m und einer Abmessung von ca. 25 m Länge und ca. 12,5 m Tiefe vor.

Das geplante Wohngebäude umfasst insgesamt 7 Wohneinheiten wovon vier 3,5 Zimmer Wohnungen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß sowie eine 2 Zimmer Wohnung, eine 4,5 Zimmer Wohnung und eine 5,5 Zimmer Wohnung im Dachgeschoß mit jeweils zwei Zimmern davon im Dachspitz zum Liegen kommen.

Die erforderlichen Stellplätze des Vorhabens sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße 7383 "Bermaringer Straße" sowie die unmittelbar am südlichen Ortseingang abzweigende "Herrlinger Straße".

### 5. Art der Verfahrensbetreuung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup> auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben bleibt unter der vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Herrlinger Straße 13" gegeben.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung im westlichen Teil des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Anlagen:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen (kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung, unzulässig sind.

Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Störungen und sind daher mit der Entwicklung dieses Wohnquartiers nicht vereinbar.

Für diese Nutzungen sind im Ortskern von Wipplingen bzw. im Stadtgebiet Blaustein besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und werden auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Höhe (First, Traufe) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich des Dachfirsts auf 13,0 m und im Bereich der Traufe auf 6,5 m festgesetzt.

Die Differenz von ca. 0,5 m zwischen Vorhabenplanung und der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen dient der Absicherung der konkreten Ausführungsplanung im weiteren Verfahren.

Die Dachgestaltung erlaubt innerhalb des Wohngebietes lediglich eine Ausgestaltung als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30 -45°.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Bebauung im Zentrum des Weidacher Ortskerns einfügt und dennoch eine städtebauliche Nachverdichtung ermöglicht.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit Einzelhäusern festgelegt.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße 7383 "Bermaringer Straße" sowie die unmittelbar am südlichen Ortseingang abzweigende "Herrlinger Straße".

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

#### Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer der Nebengebäude und Garagen ausnahmslos extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen.

#### Erhalt von Bäumen

Der festgesetzte Bestandsbaum im Südwesten des Geltungsbereichs ist zur Durchgrünung des Gebietes dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 in der Größe 18/20 zu ersetzen.

#### Anpflanzen von Bäumen

Darüber hinaus ist innerhalb der privaten Grundstücksfläche je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste 1, 2 und 4 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 50% der Bäume müssen Bäume der Artenliste 1 sein.

Die Bäume übernehmen eine wichtige städtebaulich-gestalterische, das Kleinklima regulierende Funktion, die die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen.

#### Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Wohnbauflächen sowie der Gemeinbedarfsfläche sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

### **6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann daher abgesehen werden.

## **6.7 Informelle Umweltprüfung**

### Umweltauswirkungen der Planung

#### UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone II/ III mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101.

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Unmittelbar nördlich angrenzend, innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich das Naturdenkmal "Sommerlinde in der Ortsmitte" mit der Schutzgebietsnummer 84251410049.

Darüber hinaus wird der Ortskern von Weidach von zahlreichen Schutzgebieten im Bereich des kleinen Lautertals und des Kiesentals eingerahmt deren Ausläufer sich bis an den Ortsrand in einem Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet erstrecken.

Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke kann aufgrund der innerörtlichen Lage, der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und der zwischengelagerten urbanen Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Grundstück ist derzeit bereits bebaut und erfährt lediglich eine Neubebauung. Eine geringe Einschränkung des Schutzgutes Bevölkerung und menschliche Gesundheit ist lediglich während der Bauphase durch den Baustellenlärm zu erwarten. Eine dauerhafte, langfristige Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse der umliegenden Bebauung sowie der Neubebauung selbst ist nicht gegeben.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Vorhabengebiet ist derzeit bereits stark anthropogen durch die derzeitige Wohnbebauung im Ortskern von Weidach geprägt.

Im Rahmen von Kartierungen wurde das Vorkommen der Zwergfledermaus im südlichen Dachfirst/ Dachboden nachgewiesen. Darüber hinaus dient die Vorhabenfläche der Mehlschwalbe als Lebensraum, die über belegte Nester im östlichen Teil der Fassade sicher nachgewiesen wurde.

Weitere potenziell vorkommende Arten wie beispielsweise Gehölzbrüter wurden nicht festgestellt.



Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge oder Käfer können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden, weshalb eine weitere Prüfung dadurch entfällt.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß der Verbotstatbestände vermieden werden.

#### Schutzgut Fläche

Das Grundstück ist derzeit bereits im Bereich des Wohngebäudes, der Doppelgarage, der Plätze und Wege vollständig bzw. teilweise versiegelt. Der künftige Versiegelungsgrad des Wohnbauvorhabens entspricht jedoch ungefähr dem derzeitigen Grad der Versiegelung im Bestand. Eine zusätzliche Inanspruchnahme unversiegelter Bodenflächen findet nicht statt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

#### Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze mit Zufahrten sowie der privaten Wege und Plätze. Der künftige Versiegelungsgrad entspricht jedoch ungefähr dem derzeitigen Grad der Versiegelung im Bestand. Eine zusätzliche Inanspruchnahme unversiegelter Bodenflächen findet nicht statt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses ist dadurch nicht zu erwarten. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern sowie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

#### Schutzgut Klima

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Weidach und grenzt zu allen Himmelsrichtungen an die bestehende Wohnbebauung. Das künftige Wohnbauvorhaben mit Mehrfamilienhaus, Garten und Stellplätze entspricht weitestgehend dem Bestand und lässt keine Veränderungen erwarten. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Eine wesentliche Auswirkung auf das Schutzgut Klima/Luft ist nicht erkennbar.

#### Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch die Wohnbebauung des Weidacher Ortskernes geprägt. Das Grundstück ist derzeit bereits bebaut und erfährt durch die Neubebauung keine wesentliche Veränderung.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

### **6.8 Artenschutzprüfung (sAP)**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) erstellt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung in der Fassung vom 29.01.2021 ist im Geltungsbereich durch die Inanspruchnahme der Fläche und der Betroffenheit von Gebäuden und Gehölzen der Verlust von Lebensräumen, also auch von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, grundsätzlich nicht auszuschließen.

Im Rahmen erster Begehungen wurde das Vorkommen der Zwergfledermaus im südlichen Dachfirst/ Dachboden nachgewiesen. Darüber hinaus dient die Vorhabenfläche der Mehlschwalbe als Lebensraum, die über belegte Nester im östlichen Teil der Fassade sicher nachgewiesen wurde.

Weitere potentiell vorkommende Arten wie beispielsweise Gehölzbrüter wurden nicht festgestellt.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge oder Käfer können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden, weshalb eine weitere Prüfung dadurch entfällt.

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### V1: Baufeldberäumung

Freiräumen des Baufelds (Rodung Gehölze, Abriss Gebäude) zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Gebäudeteile von einem Fachmann auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind neben den oben genannten Maßnahmen ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen für Vögel einzuleiten, Nester zu entfernen und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### V2: Ersatzkästen für Fledermäuse und Mehlschwalbe:

Es sind als Ersatz fünf Fledermausflachkästen anzubringen. Zwei Kästen sind als Einbaukästen in das neue Gebäude (Winterquartier; Südseite/Ostseite) und drei sind als Aufsatzkästen an einem Gebäude oder mehreren Bäumen im Umfeld anzubringen. Alternativ ist auch ein Fledermausturm möglich. Bei einer Gestaltung des Giebels mit einer Holzfasade ist auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich (siehe Gutachten).

Ferner ist ein Schwalbenhaus vor den Abrissarbeiten im Umkreis von 100 m zu installieren.

### **6.9 Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern"**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone II/ III mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten.

Nach den Ausführungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg ist der Bau einer Erdwärmesonde an diesem Standort aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erlaubt.

### **6.10 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

#### **6.11 Infrastrukturversorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser-, Abwasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über die Verlängerung der bestehenden Leitungen sichergestellt.

#### **6.12 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächen - und Einfriedung definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

### **7.0 Flächenangaben**

#### **7.1 Flächenbilanz**

|                               |                      |           |
|-------------------------------|----------------------|-----------|
| Gesamt Fläche Geltungsbereich | 1.299 m <sup>2</sup> | (100,0 %) |
| davon: Wohnbauflächen         | 955 m <sup>2</sup>   | ( 73,5 %) |
| Öffentliche Verkehrsfläche    | 344 m <sup>2</sup>   | ( 26,5 %) |

#### **7.2 Kosten**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Vorhabenträgerin. Der Stadt Blaustein entstehen keine Kosten.

**Fachbeitrag Artenschutz zur  
artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der  
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG  
für den vorhabensbezogenen B-Plan  
„Herrlinger Str. 13“  
Stadt Blaustein, OT Weidach**

**Entwurf**

29.01.2021

Auftraggeber:

Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH  
Schützenstraße 32  
89231 Neu-Ulm

Auftragnehmer:



**DR. ANDREAS SCHULER**  
Büro für Landschaftsplanung  
und Artenschutz

Schützenstraße 32  
89231 Neu-Ulm  
info@schuler-landschaft.de  
www.schuler-landschaft.de

Bearbeitung:

Dr. Andreas Schuler  
Dipl. Biologin Anna Vogeler

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Einleitung .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Untersuchungsgebietes .....   | 3         |
| <b>2 Gesetzliche und sonstige Vorgaben .....</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1 Gesetzliche Grundlagen .....  | 3         |
| 2.2 Zugriffsverbote und Ausnahmeveraussetzungen nach BNatSchG .....   | 4         |
| 2.3 Erläuterungen und Begriffsdefinitionen .....  | 5         |
| <b>3 Methodik .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>4 Darstellung der in Betracht kommenden Wirkungen .....</b>  | <b>10</b> |
| 4.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse .....   | 10        |
| 4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse .....  | 10        |
| 4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren .....   | 11        |
| <b>5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen<br/>ökologischen Funktionalität .....</b>                                      | <b>11</b> |
| 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung .....  | 11        |
| 5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität<br>(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) ..... | 15        |
| <b>6 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....</b>  | <b>15</b> |
| 6.1 Baumhöhlen und Gebäudekartierung .....  | 15        |
| 6.2 Pflanzenarten .....   | 15        |
| 6.3 Tierarten .....   | 16        |
| 6.3.1 Fledermäuse .....   | 16        |
| 6.3.2 Haselmäuse .....  | 18        |
| 6.3.3 Vögel .....   | 18        |
| 6.3.4 Reptilien .....   | 21        |
| 6.3.5 Amphibien .....   | 21        |
| 6.3.6 Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer) .....   | 21        |
| 6.3.7 Käfer .....   | 21        |
| <b>7 Fazit .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>8 Zitierte und weiterführende Literatur .....</b>  | <b>23</b> |

# 1 Einleitung

## 1.1 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwestlichen Teil von Weidach, zwischen Herrlinger Straße und Gartenweg. Die Untersuchungsfläche umfasst einen Wohnhauskomplex mit Garage und Garten.



Abb. 1: Untersuchungsgebiet Weidach (Q: LUBW)

Es ist der Abriss des Bestandsgebäudes und der Neubau eines Wohnhauses geplant.

## 2 Gesetzliche und sonstige Vorgaben

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung basiert auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- BNatSchG in der Fassung vom 29. Juli 2009. Zuletzt geändert durch Art. 290 V v. 19.6.2020 I 1328.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015 zuletzt geändert am 23. Juli 2020.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL).
- Richtlinie (79/409/EWG) des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VRL).

## 2.2 Zugriffsverbote und Ausnahmeveraussetzungen nach BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es ist verboten,

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

(5) Ergänzend gilt im Kontext des Verfahrens nach § 44 Abs. 5 und 6 BNatSchG n.F.

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs- Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer

erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.

Von den Verboten des § 44 können im Einzelfall nach § 45 Abs. 7 S. 1 Nrn. 1 bis 5 BNatSchG n.F. weitere Ausnahmen zugelassen werden. Im Kontext des Verfahrens relevant sind § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG n.F.:

1. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Ergänzend gilt nach § 45 Abs. 7 S. 2 bis 5 BNatSchG n.F.:

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

## 2.3 Erläuterungen und Begriffsdefinitionen

Die nachfolgenden Erläuterungen sind im Wesentlichen den aktuellen Angaben von HMuKLV (2015) entnommen.

### **Erläuterungen zu § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Fangen, Verletzen, Töten)**

Direkte Verletzungen oder Tötungen von Tieren oder deren Entwicklungsformen können im Zusammenhang mit Planungs- und Zulassungsverfahren, z. B. bei der Baufeldfreiräumung oder der Errichtung von Baustelleneinrichtungen auftreten, z. B. wenn Winterquartiere von Amphibien oder Reptilien überbaut werden.



Bei betriebsbedingten Kollisionen ist der Tötungstatbestand in sachgerechter Auslegung des Gesetzes nicht bereits dann erfüllt, wenn einzelne Exemplare einer Art zu Schaden kommen können (was nie auszuschließen ist), sondern erst dann, wenn sich das Kollisionsrisiko in signifikanter Weise erhöht (BVerwG Urteil vom 09.07.2008 „Bad Oeynhausen“, Az.: 9 A 14.07, Rdnr. 91). Bei der Bewertung der Signifikanz des erhöhten Tötungsrisikos ist den artspezifischen Besonderheiten (unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der vorhabenbedingten Zusatzbelastung) differenziert Rechnung zu tragen (s. a. Bernotat & Dierschke (2015)). Ob ein derartig signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko vorliegt, ist fachgutachterlich jeweils für das konkrete Vorhaben unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beurteilen (BVerwG Urteil vom 09.07.2008 „Bad Oeynhausen“, Az.: 9 A 14.07, Rdnr. 93 ff.).

Das bedeutet, dass bei der Planung von Vorhaben mögliche betriebsbedingte Tötungen von Individuen zu berücksichtigen und durch entsprechende Planungsvorgaben soweit möglich zu vermeiden sind, etwa durch Amphibienschutzanlagen bei Straßenneubauten, Schaffung von Leitstrukturen, Kollisionsschutzwände und punktuell Über- oder Unterflughilfen an stark genutzten Flugstraßen von Fledermäusen, die sich überwiegend strukturgebunden orientieren.

Auch in den Fällen einer baubedingten Tötung von Tieren ist zu prüfen, ob sich das Tötungsrisiko des einzelnen Individuums – unter Berücksichtigung sämtlicher Vermeidungsmaßnahmen – über das allgemeine Lebensrisiko hinaus signifikant erhöht.

Das Fangen, welches in Zusammenhang mit Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte (an anderer Stelle) erfolgt, erfüllt nach Auffassung der EU-Kommission nicht den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (vgl. HMUKLV 2015). Das gleiche gilt für damit verbundene Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

### **Erläuterungen zu § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Erhebliche Störung)**

Der Begriff „Störungen“ umfasst im Kontext der Artenschutzprüfung Ereignisse, die zwar die körperliche Unversehrtheit eines Tieres nicht direkt beeinträchtigen (Unterschied zur Verletzung), aber eine Veränderung auf physiologischer Ebene oder eine Verhaltensänderung bewirken, die sich nachteilig auswirkt (z.B. durch erhöhten Energieverbrauch infolge von Fluchtreaktionen). Somit sind Intensität, Dauer und Frequenz von Störungen entscheidende Parameter für die Beurteilung der Auswirkungen von Störungen auf eine Art:

Störungen können beispielsweise durch akustische oder optische Signale infolge von Bewegung, Lärm, Licht oder durch Schadstoffe eintreten. Mögliche Störursachen können auch die Verkleinerung von Jagdhabitaten, die Unterbrechung von Flugrouten (Vgl. BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2009 „Flughafen Münster/Osnabrück“, AZ.: 4 C 12/07 Rdnr. 40; BVerwG, Urteil vom 12. März 2008, „Hessisch Lichtenau II“ AZ.: 9 A 3/06, Rdnr. 230) sein. Ferner sind strukturbedingte Störwirkungen wie z.B. die Trennwirkung von Trassen (vgl. BVerwG Urteil vom 09.07.2008 „Bad Oeynhausen“, Az.: 9 A 14.07, Rdnr. 105), die Silhouettenwirkung des Verkehrs, von Modellflugzeugen, Windkraftanlagen und Straßendämmen oder die Kulissenwirkung auf Offenlandbrüter denkbar.

Nach Auffassung der EU-Kommission fallen vorübergehende Störungen, die im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte (an anderer Stelle) stehen, nicht unter den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (vgl. HMUKLV 2015).

Relevant sind dabei jedoch nur erhebliche Störungen, d.h. Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Bewertungsmaßstab ist die jeweilige lokale Population.

Das Gemeinschaftsrecht kennt den Begriff der lokalen Population nicht. Das Gesetz selbst definiert nur den Begriff der Population allgemein in § 7 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG, wonach die Population eine biologisch oder geografisch abgegrenzte Zahl von Individuen einer Art ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat zum Begriff der Population ausgeführt: „er umfasst eine biologisch oder geographisch abgegrenzte Zahl von Individuen, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie derselben Art oder Unterart angehören und innerhalb ihres Verbreitungsgebiets in generativen oder vegetativen Vermehrungsbeziehungen stehen“ und für den Begriff der „lokalen Population“ auf die Gesetzesbegründung zum BNatSchG 2007 Bezug genommen (BVerwG, Urteil vom 9. Juni 2010 „A 44 im Stadtgebiet von Bochum“, Az.: 9 A 20/08 Rdnr. 48).

Die Gesetzesbegründung zum BNatSchG 2007 stellt speziell zur Definition der lokalen Population auf „(Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(-raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen“, ab. (BT-Drs. 16/5100, S. 11).

Wenn auch hinsichtlich der konkreten Ausdehnung des zu betrachtenden räumlich-funktionalen Zusammenhangs in der Gesetzesbegründung nichts Näheres ausgeführt ist, lässt sich aus der Wortbedeutung des Begriffs „lokal“ ableiten, dass es sich um die Population handelt, die für den Beurteilungsort maßgeblich ist. Auf den regionalen oder landesweiten Bestand, der nicht Bestandteil dieser Population ist, kommt es nicht an.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Fortpflanzungserfolg oder die Reproduktionsfähigkeit dieser Population nachhaltig vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Durch geeignete Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen kann eine vorhabenbedingte Störung unterhalb der tatbestandlichen Erheblichkeitsschwelle gehalten werden. Ob eine Störung populationswirksam, also erheblich ist, wird einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der ggf. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen beurteilt. Maßnahmen zur Vermeidung des Störungstatbestandes können auch Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen umfassen, die die betroffene lokale Population trotz der eintretenden Störungen stabilisieren und dadurch Verschlechterungen ihres Erhaltungszustands verhindern (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. August 2009 „A 33 Bielefeld-Steinhagen“, AZ. 9 A 64/07, Rdnr. 90; BVerwG, Urteil vom 18. März 2009 „A 44 Ratingen-Velbert“, AZ.: 9 A 39/07, Rdnr. 86).

Wenn schon nach überschlägiger Prüfung sicher ausgeschlossen werden kann, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, ist eine konkrete Ermittlung und Abgrenzung der "lokalen Population" dieser Art nicht erforderlich. Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes dürfen bei dieser Prüfung berücksichtigt werden (vgl. Urteil zur BAB A 14 vom 08.01.2014, "A 14 Colbitz bis Dolle", BVerwG 9 A 4/13, Rdnr. 82).

### **Erläuterungen und Begriffsbestimmungen zu § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

Das Verbot betrifft, wie bereits schon vor dem BNatSchG 2007 durch die Rechtsprechung klargestellt, nicht den Lebensraum der Arten insgesamt, sondern nur selektiv die bezeichneten Lebensstätten, die durch bestimmte Funktionen geprägt sind (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008 „Hessisch-Lichtenau II, Az. 9 A 3.06). „Geschützt ist danach der als Ort der Fortpflanzung oder Ruhe dienende Gegenstand, z.B. einzelne Nester oder Höhlenbäume, und zwar allein wegen dieser ihm zukommenden Funktion.“ (BVerwG, Urteil vom 12. August 2009 „A 33 Bielefeld-Steinhagen“, AZ.: 9 A 64/07, Rdnr.68 mit weiteren Nachweisen).

Als Fortpflanzungsstätte wurden von der LANA bisher folgende Beispiele genannt: Balzplätze, Paarungsgebiete, Neststandorte, Brutplätze oder -kolonien, Wurfbaue oder -plätze, Eiablage-, Verpuppungs- und Schlupfplätze oder Areale, die von den Larven oder Jungen genutzt werden (LANA 2009). Zu dieser weiten Auslegung der LANA für den Begriff „Fortpflanzungsstätte“ bezogen auf Paarungsgebiete und Areale, in denen sich die Jungen aufhalten, gab es bisher noch keine gerichtliche Entscheidung. In seinen bisherigen Entscheidungen hat das BVerwG eine enge Auslegung zur „Fortpflanzungsstätte“ betont (s. oben).

Die Ruhestätten umfassen alle Orte, die ein Tier regelmäßig zum Ruhen oder Schlafen aufsucht oder an die es sich zu Zeiten längerer Inaktivität zurückzieht. Als Ruhestätten gelten z.B. Schlaf-, Mauser- und Rastplätze, Sonnplätze, Schlafbaue oder -nester, Verstecke und Schutzbauten sowie Sommer- und Winterquartiere (LANA 2009).

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die konkret betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten artspezifisch zu ermitteln. Soweit dies im Rahmen der Verhältnismäßigkeit nicht möglich ist, können auch gutachterliche Einschätzungen vorgenommen werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.3.2008 „A 4 bei Jena“, Az.: 9 V R 9/07 Rdnr. 30).

Der Begriff der Fortpflanzungs- und Ruhestätten umfasst im Hinblick auf Brutplatztreue Vogelarten nicht nur aktuell besetzte, sondern auch regelmäßig benutzte Brutplätze, selbst wenn sie während der winterlichen Abwesenheit von Zugvögeln unbenutzt sind (BVerwG, Beschluss vom 13. März 2008 „A 4 bei Jena“, AZ.: 9 VR 9/07, Rdnr. 29; BVerwG, Urteil vom 21.6.2006 „Ortsumgehung Stralsund“, AZ.: 9 A 28/05, Rdnr.33). Dies gilt zumindest dann, wenn nach den Lebensgewohnheiten der Art eine regelmäßig wiederkehrende Nutzung der konkreten Strukturen zu erwarten ist (BVerwG, Urteil vom 18. März 2009 „A 44 Ratingen – Velbert“, AZ.: 9 A 39/07 Rdnr. 66). Hierfür bedarf es einer artspezifischen Prognose.

Tagesquartiere von Fledermäusen sind im Sinne des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG als Ruhestätten anzusehen, wenn diese nach fachgutachterlicher Einschätzung mit einer hohen Wahrscheinlichkeit regelmäßig (d.h. nicht nur sporadisch) genutzt werden.

Bei Arten, die ihre Lebensstätten jährlich wechseln oder neu anlegen, ist demnach die Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften. So wäre es beispielsweise zulässig, bei Vogelarten mit räumlich wechselnden Neststandorten das Baufeld außerhalb der Brutzeit frei zu räumen (z. B. bei der Wiesenschafstelze). Dies gilt nicht für sog. reviertreue Vogelarten, die zwar ihre Brutplätze, nicht aber ihre Brutreviere regelmäßig wechseln (z.B. Kiebitz, Feldsperling, Mittelspecht). Hier kann ein Verstoß dann vorliegen, wenn in einem regelmäßig belegten Brutrevier alle für den Nestbau geeigneten Brutplätze verloren gehen (Urteil des BVerwG vom 18.03.2009 „A 44 Ratingen – Velbert“, Az.: 9 A 39.07 Rdnr. 75). Auch hierfür bedarf es einer artspezifischen Prognose im Einzelfall.

Potenzielle Lebensstätten, d.h. nicht genutzte, sondern lediglich zur Nutzung geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind grundsätzlich nicht geschützt, da es hierbei am erforderlichen Individuenbezug fehlt (BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2008 „Bad Oeynhausen“, Az.: 9 A 14/07 Rdnr. 100; BVerwG, Beschluss vom 13.03.2008, Az.: 9 VR 9.07 „A 4 bei Jena“, Rdnr. 30).

Nahrungshabitate bzw. Jagdreviere fallen grundsätzlich nicht unter den Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (BVerwG, Beschluss vom 13.03.2008 „A 4 bei Jena“, Az.: 9 VR 9.07 Rdnr. 30 bzw. BVerwG, Beschluss vom 08.03.2007 „revisibles Recht; Straßenplanung“, Az.: 9 B 19.06, Rdnr. 8).

Wanderkorridore, z.B. von Amphibien (BVerwG, Beschluss vom 08.03.2007 „revisibles Recht; Straßenplanung“, Az.: 9 B 19.06, NuR 2007, 269) zählen ebenfalls nicht zu den geschützten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Allerdings sind derartige Wanderkorridore oder auch Jagd- bzw. Nahrungshabitate im Rahmen der Eingriffsregelung oder auch ggf. bei der Prüfung des Störungstatbestandes zu berücksichtigen.

„Beschädigung“ kann als materielle (physische, körperliche) Verschlechterung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte definiert werden (vgl. EU-Kommission 2007b, Kap. II.3.4.c, Nr. 66 unter Verweis auf die englische Originalfassung, die von „physical degradation“ spricht). „Eine solche Beschädigung kann zur graduellen Verschlechterung der Funktionalität der betreffenden Stätte führen. Die Beschädigung muss somit nicht unmittelbar zum Verlust der Funktionalität einer Stätte führen, sondern wird sie qualitativ oder quantitativ beeinträchtigen und auf diese Weise nach einiger Zeit zu ihrem vollständigen Verlust führen“

Allerdings reicht die körperliche Verletzung aus gemeinschaftsrechtlicher Sicht alleine nicht aus, da es letztlich auf den Schutz der Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ankommt (EU-Kommission 2007b, Kap. II.3.4.c, Nr. 69/70). Daher betont der Leitfaden, dass die materielle Verschlechterung (physical degradation) mit einer Funktionseinbuße bzw. einem Funktionsverlust zusammenhängen muss.

Diese kann beispielsweise durch ein (wiederholtes) Verfüllen von Teilen der Laichgewässer des Kammolches erfolgen oder aber auch in Form einer graduellen Beeinträchtigung von dessen Funktion als Fortpflanzungsstätte (insgesamt) durch nährstoffreiche Einträge in ein Gewässer mit der Folge eines allmählichen (schleichenden) Bestandsrückgangs der Krebschere (*Stratiotes aloides*), die der Grünen Mosaikjungfer (*Aeshna viridis*) zur Eiablage dient (EU-Kommission 2007b, Kap. II.3.4.c, Nr. 71).

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum deutschen Artenschutzrecht wurde die Frage, ob der Beschädigungs- bzw. Zerstörungstatbestand des § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG auch bei einem Funktionsverlust ohne materielle Beschädigung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte (mittelbare Funktionsbeeinträchtigung z.B. durch Straßenlärm oder den Verlust essentieller Nahrungshabitate oder Wanderkorridore) erfüllt sein kann, bislang nicht ausdrücklich entschieden (BVerwG, Urteil vom 12. August 2009 „A 33 Bielefeld-Steinhagen“, AZ.: 9 A 64/07, Rdnr. 72; BVerwG, Urteil vom 18. März 2009 „A 44 Ratingen - Velbert“, AZ.: 9 A 39/07, Rdnr. 77; STOROST 2010, 737 (742)).

Bis zu einer endgültigen Entscheidung durch das Bundesverwaltungsgericht empfiehlt es sich, solche Fälle der mittelbaren Funktionsbeeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die zum vollständigen Funktionsverlust führen, unter den Beschädigungs- bzw. Zerstörungstatbestand (Nr.3) zu fassen. Dazu kann z. B. eine 100%ige Verschlechterung der Habitateignung von Brutplätzen durch Lärm- oder Kulisseneinwirkung von Straßen (Garniel & Mierwald 2010) zählen. Bei einer mittelbaren Funktionsbeeinträchtigung ist zusätzlich der Störungstatbestand zu prüfen.

Beschädigungen oder Zerstörungen, die aus natürlichen Ursachen resultieren, auf unvorhersehbare Ereignisse zurückzuführen sind oder sich infolge der natürlichen Sukzession nach Einstellung einer bestimmten Form der Landnutzung durch den Menschen oder der Aufgabe von Gebäuden ergeben, sind nicht durch das Verbot des § 44 Abs.1 BNatSchG erfasst (vgl. EU-Kommission 2007b, S. 51).

Aufgrund der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dann nicht vor, wenn trotz Beschädigung, Zerstörung oder Entnahme einer geschützten Fortpflanzungs- oder Ruhestätte deren ökologische Funktion – ggf. durch Festsetzung von vorgezogenen

Ausgleichsmaßnahmen bzw. sog. CEF-Maßnahmen (s. Kap. 5.2) - im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. „An der ökologischen Gesamtsituation des von dem Vorhaben betroffenen Bereichs darf im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte keine Verschlechterung einsetzen“ (BT-Drs. 16/5100, S. 12). Der geforderte räumliche Zusammenhang kann nicht pauschal definiert werden, sondern hängt artspezifisch von der Mobilität der betroffenen Arten ab und ist im Einzelfall fachgutachterlich zu bestimmen.

### **3 Methodik**

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde anhand der Ergebnisse der Gebäudeuntersuchungen inkl. Baumhöhlenuntersuchung erstellt.

**Baumhöhlen- und Gebäudekartierung bzw. Untersuchungen:** 19.11.2020, 1.12.2020, 14.01.2021

## **4 Darstellung der in Betracht kommenden Wirkungen**

### **4.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

Durch die Inanspruchnahme der Fläche und der Betroffenheit von Gebäuden und Gehölzen ist der Verlust von Lebensräumen, also auch von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, grundsätzlich nicht auszuschließen.

Baubedingt sind Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Ferner sind Wirkungen durch Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Aufgrund der Vorbelastung durch die Siedlungslage und der geringen zusätzlichen Wirkungen des Vorhabens können erhebliche Wirkungen durch die nur temporär auftretenden Immissionswirkungen, Erschütterungen sowie den Menschen- und Verkehrsbewegungen ausgeschlossen werden. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

### **4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

Es entstehen neue Baukörper. Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen sowie eine Veränderung des Mikroklimas können aufgrund der Vorbelastung durch die Siedlungslage und der nur geringen Wirkungen des Vorhabens ausgeschlossen werden. Übergeordnete Leitstrukturen für Fledermäuse sind nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

### 4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Es finden Veränderungen des Betriebes statt. Relevante Wirkungen, wie Störungen durch Lärm, Menschen- und Verkehrsbewegungen können aber mit Blick auf die Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Siedlungsflächen im direkten Umfeld und die allenfalls geringe Zusatzbelastung ausgeschlossen werden. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

## 5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- V1: Baufeldberäumung

Freiräumen des Baufelds (Rodung Gehölze, Abriss Gebäude) zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Gebäudeteile von einem Fachmann auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind neben den oben genannten Maßnahmen ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen für Vögel einzuleiten, Nester zu entfernen und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- V2: Ersatzkästen für Fledermäuse und Nisthilfen Mehlschwalbe:

Es sind als Ersatz fünf Fledermausflachkästen anzubringen. Zwei Kästen sind als Einbaukästen in das neue Gebäude (Winterquartier; Südseite/Ostseite) und drei sind als Aufsatzkästen an einem Gebäude oder mehreren Bäumen im Umfeld anzubringen. Alternativ ist auch ein Fledermausturm möglich. Bei einer Gestaltung des Giebels mit einer Holzfassade ist auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich (s. folgende Abbildungen).

Ferner ist ein Schwalbenhaus vor den Abrissarbeiten im Umkreis von 100 m zu installieren.

## Fledermauskasten-Beispiele



*Abb. 2: Fledermausturm:*

*Der Holzaufsatz (li oben) wird auf ein ca. 9 cm starkes verzinktes Eisenrohr gestellt. Die Höhe des gesamten Kopfes ohne Stange beträgt ca. 110 cm. Im Inneren finden sich Spalten, die über die Einflugschlitze zu erreichen sind. Im oberen Teil ist ein Winterquartier, im unteren Teil ein Sommerquartier für Fledermäuse installiert. Eine genaue Ausführung und den Bestellschein hierfür finden Sie unter:*

*[http://hebegro.com/epages/7c460334-7b50-42dd-873d-06dcfd7eb643.sf/de\\_DE/?ObjectPath=/Shops/7c460334-7b50-42dd-873d-06dcfd7eb643/Products/FMT45](http://hebegro.com/epages/7c460334-7b50-42dd-873d-06dcfd7eb643.sf/de_DE/?ObjectPath=/Shops/7c460334-7b50-42dd-873d-06dcfd7eb643/Products/FMT45)*



Abb. 3: Statt einem Fledermausturm können auch Fledermausflachkästen, z.B. vom Typ 1FF und 1FD der Firma Schwegler im Umfeld angebracht werden. Diese können in entsprechender Höhe (mind. 4 m) an einem hohen Baum mit freiem Anflug (keine Äste davor, nicht in die Baumkrone) in Süd-/Südost-Ausrichtung angebracht werden.

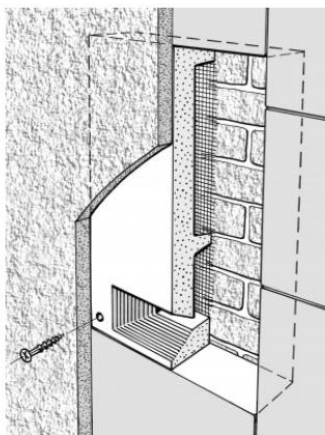
Insgesamt sind 3 Kästen im Umkreis von 100 m zum Grundstück zu installieren.

[https://www.schwegler-natur.de/portfolio\\_1395072079/fledermausflachkasten-1ff/](https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermausflachkasten-1ff/)

[Fledermaushöhle 1FD \(mit dreifacher Vorderwand\) » Schwegler Natur \(schwegler-natur.de\)](https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaushoehle-1fd/)



Einbauquartier 1WI

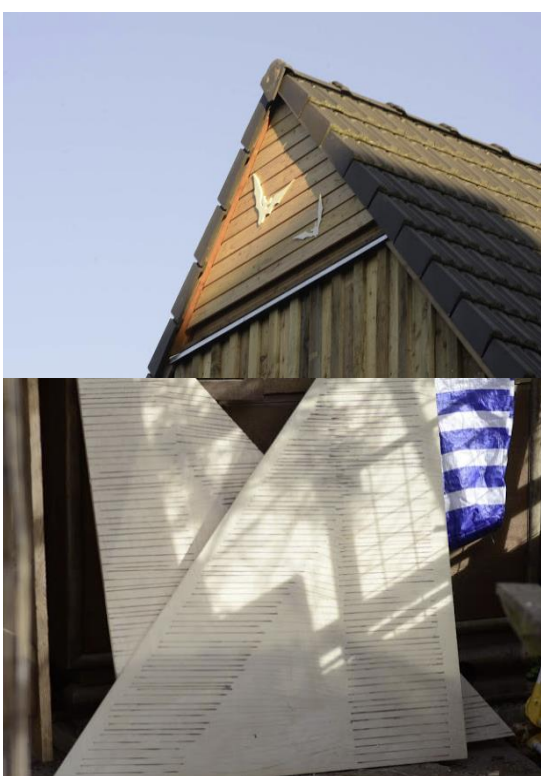


Einbaubeispiel: Rückseitig offen ohne Rückwand

Abb. 4: Beispiel eines Fassadenkastens zum Einbau mit oder ohne Rückwand in die Gebäudefassade. Hiervon sind 2 in den Neubau (Südseite) einzubauen. Mindesthöhe 4-6 m. So nah wie möglich am Dachspitz zu integrieren.

[https://www.schwegler-natur.de/portfolio\\_1395072079/fledermaus-winterquartier-2wi/](https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaus-winterquartier-2wi/)



|   |  |
|---|--|
|  <p>Fledermausquartier: Rückwand aus 1cm Sperrholz, genutet und natürlich unbehandelt</p> <p>Der Kasten innen</p> | <p><i>Abb. 5: Anstelle der Einbaukästen (Abb. 4) kann auch ein Giebelkasten installiert werden:</i></p> <p><i>Der Kasten baut sich aus Richtung der Wand gesehen wie folgt auf:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wand</li> <li>- Dämmung (80mm)</li> <li>- Rahmen (30mm), quasi die Hinterlüftung</li> <li>- Genutetes Brett als Rückwand (10mm)</li> <li>- Abstand für das innere des Kastens (30mm)</li> <li>- Vorderwand (10mm)</li> <li>- Nut-Feder-Bretter aus Douglasie</li> </ul> <p><i>Der Einflugsplatt von unten beträgt ca. 2 cm-3 cm.</i></p> <p>Q: K. Erwin</p> |
|  <p>Holzverkleidung mit Unterkonstruktion</p>  | <p><i>Abb. 6: weitere Beispiele, wie eine Kastenkonstruktion unter der Holzfassade aussehen könnte.</i></p> <p><b>Maße:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mind. 1 m<sup>2</sup></li> <li>- Unterkonstruktion Dachlattenstärke: 2,4 cm</li> <li>- Einschlußöffnungen 10 x 2 cm</li> <li>- Unterbrechungen in der Unterkonstruktion mind. 10 x 2,4 cm</li> </ul> <p><b>Material:</b></p>  |

|   |   |
|---|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Unbehandeltes Holz</i></li> <li>- <i>Innenfläche sehr rau</i></li> <li>- <i>Außenseite glatt, Witterungsschutz durch biozidfreies Anstrichmittel möglich</i></li> </ul> |
|---|---|

Unterkonstruktion und schichtenweiser Aufbau einer fledermausfreundlichen Holzverkleidung. Die schräge Anbringung der Lattung ermöglicht das Herausrieseln der Kotkrümel. An den griffigen HWL- (Holzwolleleichtbau-) Platten können sich die Fledermäuse gut festhalten und klettern. | Fotos: Frank Meisel

**Alle Vermeidungsmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.**

## 5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Die oben beschriebenen Ersatzkästen für Fledermäuse und Nisthilfen für die Mehlschwalbe wirken aufgrund der zeitlich parallelen Maßnahme wie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

## 6 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

### 6.1 Baumhöhlen und Gebäudekartierung

Das Gebiet weist keine geeigneten Baumhöhlen auf. Es handelt sich um eine durchschnittliche Gartenbegrünung.

Die Ergebnisse der Gebäudekartierung sind bei den einzelnen Tiergruppen (Fledermäuse, Vögel) dargelegt.

### 6.2 Pflanzenarten

Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten (*Bromus grossus*) festgestellt. Eine weitere Prüfung entfällt damit.

### 6.3 Tierarten

#### 6.3.1 Fledermäuse

##### Bestand

Die Untersuchungen ergaben ein Vorkommen der Gattung *Pipistrellus* im südlichen Dachfirst/Dachboden. Es handelt sich hierbei vermutlich um ein Ganzjahresquartier der Zwergfledermaus.

|  |   |
|--|---|
|    | <p>Abb.: 7: Südseite des Hauses. Am Dachfirst und entlang der Traufe werden Fledermaus- und Vogeleinschlüpfе vermutet.</p>              |
|   | <p>Abb. 8: Dachboden der Südseite von Innen. Richtung Süden schauend.</p>   |
|  | <p>Abb. 9: Fledermauskot unterhalb des Fensters im Dachboden (Südseite). A: Original, B: Zerdrückt (Chitinreste deutlich sichtbar).</p> |
|  | <p>Abb. 10: Wein-Gewölbekeller unter dem Wohnhaus.</p>  |

### Sanierungsfenster von Quartieren der Zwergfledermaus:

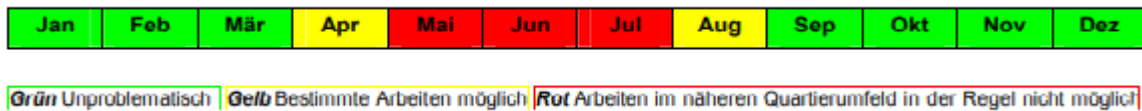


Abb. 11: Sanierungszeitraum für Zwergfledermäuse

Aus der Abbildung 11 geht hervor, dass der beste Zeitraum einer Sanierung zwischen September und März möglich ist, falls eine Wochenstube vorhanden ist. Dieser Zeitraum gilt auch für den Abriss. Trotzdem muss eine ökologische Baubegleitung eingerichtet werden, da auch im Winter Fledermausspuren vorgefunden wurden.

Tab. 1: Vorkommende und potentiell vorkommende Fledermausarten im Untersuchungsgebiet. RL BW/D = Rote Liste Baden-Württemberg/Deutschland: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, I = gefährdete wandernde Art, G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten mangelhaft; Schutz: b = besonders geschützt, s = streng geschützt; FFH: II = Anhang II, IV = Anhang IV. Grau hinterlegt: Nachgewiesen anhand von Kot.

| Arten                  |                                  | Gefährdung |      | Schutz   |       |
|------------------------|----------------------------------|------------|------|----------|-------|
| Dt. Name               | Wiss. Name                       | RL BW      | RL D | BNatSchG | FFH   |
| Bechsteinfledermaus    | <i>Myotis bechsteinii</i>        | 2          | 2    | b, s     | IV    |
| Braunes Langohr        | <i>Plecotus auritus</i>          | 3          | V    | b, s     | IV    |
| Breitflügel-Fledermaus | <i>Eptesicus serotinus</i>       | 2          | G    | b, s     | IV    |
| Brandt-Fledermaus      | <i>Myotis brandtii</i>           | 1          | V    | b, s     | IV    |
| Fransenfledermaus      | <i>Myotis nattereri</i>          | 2          | -    | b, s     | IV    |
| Graues Langohr         | <i>Plecotus austriacus</i>       | 1          | 2    | b, s     | IV    |
| Großes Mausohr         | <i>Myotis myotis</i>             | 2          | V    | b, s     | IV/II |
| Kleine Bartfledermaus  | <i>Myotis mystacinus</i>         | 3          | V    | b, s     | IV    |
| Großer Abendsegler     | <i>Nyctalus noctula</i>          | I          | -    | b, s     | IV    |
| Kleiner Abendsegler    | <i>Nyctalus leisleri</i>         | 2          | D    | b, s     | IV    |
| Rauhautfledermaus      | <i>Pipistrellus nathusii</i>     | I          | -    | b, s     | IV    |
| Zwergfledermaus        | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | 3          | -    | b, s     | IV    |
| Mückenfledermaus       | <i>Pipistrellus pygmaeus</i>     | G          | -    | b, s     | IV    |
| Wasserfledermaus       | <i>Myotis daubentonii</i>        | 3          | -    | b, s     | IV    |
| Weißrandfledermaus     | <i>Pipistrellus kuhlii</i>       | D          | -    | b, s     | IV    |
| Zweifarb-Fledermaus    | <i>Vespertilio murinus</i>       | I          | D    | b, s     | IV    |

#### Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: „Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren“

Eine Tötung von Fledermäusen als Folge einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen, da vor den Abrissarbeiten nach Fledermäusen in Nischen und Spalten gesucht wird bzw. die Abrissarbeiten mit einer

ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Durch diese Vorgaben wird verhindert, dass Fledermäuse, die sich kurzzeitig in Tagesverstecken aufhalten, getötet werden.

Alle anderen Wirkungen des Vorhabens fangen, verletzen oder töten nicht.

- **Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung ist das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

#### **Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Erhebliche Störung“**

Eine erhebliche Störung bezieht sich auf die Population, nicht auf einzelne Individuen, die z.B. durch Scheuchwirkungen beeinträchtigt werden.

Das Gebiet ist aufgrund der aktuellen Nutzung (Wohnnutzung) und den Verkehr erheblich vorbelastet. Eine relevante Beeinträchtigung ist aufgrund der Vorbelastung ausgeschlossen (s. auch Abschnitt 4). An siedlungstypische Immissionen sind die Arten angepasst, wie Vorkommen in stärker belasteten Gebieten (Industrieanlagen, Abbaustätten, Kirchtürmen, Autobahnbrücken) zeigen.

Eine erhebliche Störung ist auszuschließen.

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

#### **Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: „Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“**

Eine Zerstörung von regelmäßig genutzten Fledermaus-Quartieren ist nicht auszuschließen, allerdings werden durch die Vermeidungsmaßnahmen neue Quartiere geschaffen.

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

### **6.3.2 Haselmäuse**

Es findet sich kein geeignetes Habitat für die Haselmaus. Eine weitere Prüfung der Art entfällt damit.

### **6.3.3 Vögel**

#### **Bestand**

Die Vorhabensfläche ist Lebensraum der in Tab. 2 aufgelisteten Vogelarten. In der Tabelle wurden auch potentiell vorkommende Gebäude- und Gartenbrüter berücksichtigt. Die sicher nachgewiesenen, planungsrelevanten Vogelarten sind in Abb. 7 dargestellt.





Abb. 12: Mehlschwalben im Gebiet

Die meisten anderen, potentiell vorkommenden Arten sind Gehölzbrüter, die in den Gärten und Hecken vorkommen.

Tab. 2: Potentiell vorkommende Vögel des Untersuchungsgebiets:

RL BW/D = Rote Liste Baden-Württemberg/Deutschland: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, I = gefährdete wandernde Art,

Schutz: b = besonders geschützt, s = streng geschützt; VSR: Vogelschutzrichtlinie: A I = Anhang I.

Nistplatztreue (BMU 2011): 0 = keine Ortstreue, 1 = durchschnittliche Ortstreue, 2 = hohe Ortstreue, 3 = hohe Nistplatztreue, 4 = hohe Neststreue.

**Fett:** Gebäudebrüter.

**Grau hinterlegt:** Sicher nachgewiesen.

| Arten<br>Dt. Name     | Wiss. Name                         | Nistplatz<br>-treue<br>BMU 2011 | Gefährdung |          | Schutz    |     |
|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------|----------|-----------|-----|
|                       |                                    |                                 | RL BW      | RL D     | BNat SchG | VSR |
| Amsel                 | <i>Turdus merula</i>               | 2                               |            |          | b         |     |
| <b>Bachstelze</b>     | <b><i>Motacilla alba</i></b>       | <b>1</b>                        |            |          | <b>b</b>  |     |
| Gartengrasmücke       | <i>Sylvia borin</i>                | 1-2                             |            |          | b         |     |
| Grünfink              | <i>Carduelis chloris</i>           | 1-2                             |            |          | b         |     |
| <b>Hausrotschwanz</b> | <b><i>Phoenicurus ochruros</i></b> | 1-2                             |            |          | <b>b</b>  |     |
| <b>Hausperling</b>    | <b><i>Passer domesticus</i></b>    | 2                               | <b>V</b>   | <b>V</b> | <b>b</b>  |     |
| Heckenbraunelle       | <i>Prunella modularis</i>          | 1-2                             |            |          | b         |     |
| <b>Mehlschwalbe</b>   | <b><i>Delichon urbicum</i></b>     | 2-4                             | <b>V</b>   | <b>V</b> | <b>b</b>  |     |
| Mönchsgrasmücke       | <i>Sylvia atricapilla</i>          | 2                               |            |          | b         |     |
| Rotkehlchen           | <i>Erithacus rubecula</i>          | 1-2                             |            |          | b         |     |
| Zaunkönig             | <i>Troglodytes troglodytes</i>     | 1-2                             |            |          | b         |     |

|         |                               |   |  |  |   |  |
|---------|-------------------------------|---|--|--|---|--|
| Zipzalp | <i>Phylloscopus collybita</i> | 2 |  |  | b |  |
|---------|-------------------------------|---|--|--|---|--|

### **Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: „Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren“**

Im Untersuchungsgebiet haben die in Tab. 2 aufgelisteten Arten potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die Mehlschwalbe wurde über belegte Nester 2020 sicher nachgewiesen. Durch die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist das Töten eines Individuums, auch anderer Gebäudebrüter, in Verbindung mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszuschließen, da die Tiere zur Zeit der Baufeldfreimachung im Winterquartier sind oder den Bereich im Zuge der Baumaßnahmen verlassen. Immobile Tiere sind nicht vorhanden. Die sonstigen baubedingten Wirkungen (Staub-, Schadstoff-, Lärmemissionen bzw. -immissionen) sind nicht in der Lage Vögel oder ihre Entwicklungsformen zu töten oder zu zerstören.

- **Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme ist das Zugriffsverbot nicht erfüllt.**

### **Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Erhebliche Störung“**

Das Gebiet ist bereits durch die bisherigen Bewohner und Gartennutzer und Verkehr vorbelastet. Alle vorkommenden Tiere sind an diese Wirkungen angepasst.

Baubedingt sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf im Umfeld brütende bzw. nahrungssuchende Vögel zu erwarten, da die Arten an die typischen Belastungen im bebauten Bereich angepasst sind bzw. nicht empfindlich auf die entsprechenden Wirkungen reagieren.

Eine erhebliche Störung ist auszuschließen.

Betriebs- und anlagebedingt sind die Wirkungen zu gering, um eine erhebliche Störung zu verursachen.

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

### **Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: „Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“**

Durch das Vorhaben sind Neststandorte der in Tabelle 2 aufgelisteten Arten betroffen.

Die gehölzbrütenden Vogelarten weisen eine durchschnittliche bis hohe Ortstreue auf. Das heißt, es werden unterschiedliche Brutplätze, z.B. innerhalb eines Waldstückes, Feldgehölzes oder Siedlungsbereiches genutzt. Hier kann ein Verstoß dann vorliegen, wenn innerhalb dieses Bereiches alle für den Nestbau geeigneten Brutplätze verloren gehen (Urteil des BVerwG vom 18.03.2009 „A 44 Ratingen – Velbert“, Az.: 9 A 39.07 Rdnr. 75).

Dies ist jedoch im vorliegenden Verfahren nicht der Fall. Es sind ausschließlich häufig vorkommenden freibrütende Vogelarten betroffen, die ungefährdet sind und nur verhältnismäßig geringe Ansprüche an die Habitatstruktur stellen. Ferner ist allenfalls ein Brutpaar betroffen. Im Umfeld stehen noch genügend Flächen zur Verfügung bzw. die relativ anspruchslosen Arten finden im Umfeld ausreichend Ausweichlebensräume, vor allem da nur Gehölze in unterdurchschnittlicher Habitat-Qualität betroffen sind. Zudem werden durch das Vorhaben auch wieder neue Lebensräume entstehen.

Es ist jedoch von einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die **Gebäudebrüter** (s. Tab. 2) auszugehen, die ihre Höhlen bzw. Nistplätze zum Teil wiederkehrend und auch im Winter als Ruhestätten (Schlafplätze) nutzen.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG n.F. liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies wird im Folgenden für die Arten geprüft.

Analog zu den Ausführungen zu den oben genannten freibrütenden Arten stehen vergleichbare Habitate im Umfeld in großer Zahl zu Verfügung. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass für die Arten wieder neue Gebäudestrukturen entstehen und nur einzelne Brutpaare betroffen sind.

Zudem werden für die betroffenen Mehlschwalben Nisthilfen als Ersatz angebracht (s. Vermeidungsmaßnahmen). Diese können auch von anderen Gebäudebrütern (Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz) genutzt werden, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls potentiell geschädigt werden.

Ein Verstoß liegt daher entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG n.F. nicht vor.

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.**

#### **6.3.4 Reptilien**

##### **Bestand**

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten, insbesondere der Zauneidechse, können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung der Artengruppe entfällt damit.

#### **6.3.5 Amphibien**

##### **Bestand**

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung der Artengruppe entfällt damit.

#### **6.3.6 Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer)**

##### **Bestand**

Für den Nachtkerzenschwärmer stehen keine geeigneten Habitate/ Futterpflanzen zur Verfügung. Eine weitere Prüfung entfällt damit.

#### **6.3.7 Käfer**

##### **Bestand**

Es ist kein geeignetes Habitat (Mulmhöhlen) für den Juchtenkäfer vorhanden. Eine weitere Prüfung entfällt damit.

## **7 Fazit**

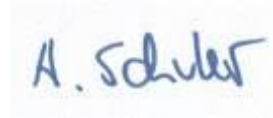
Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.



## **Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.**

Aufgestellt:

29.01.2021

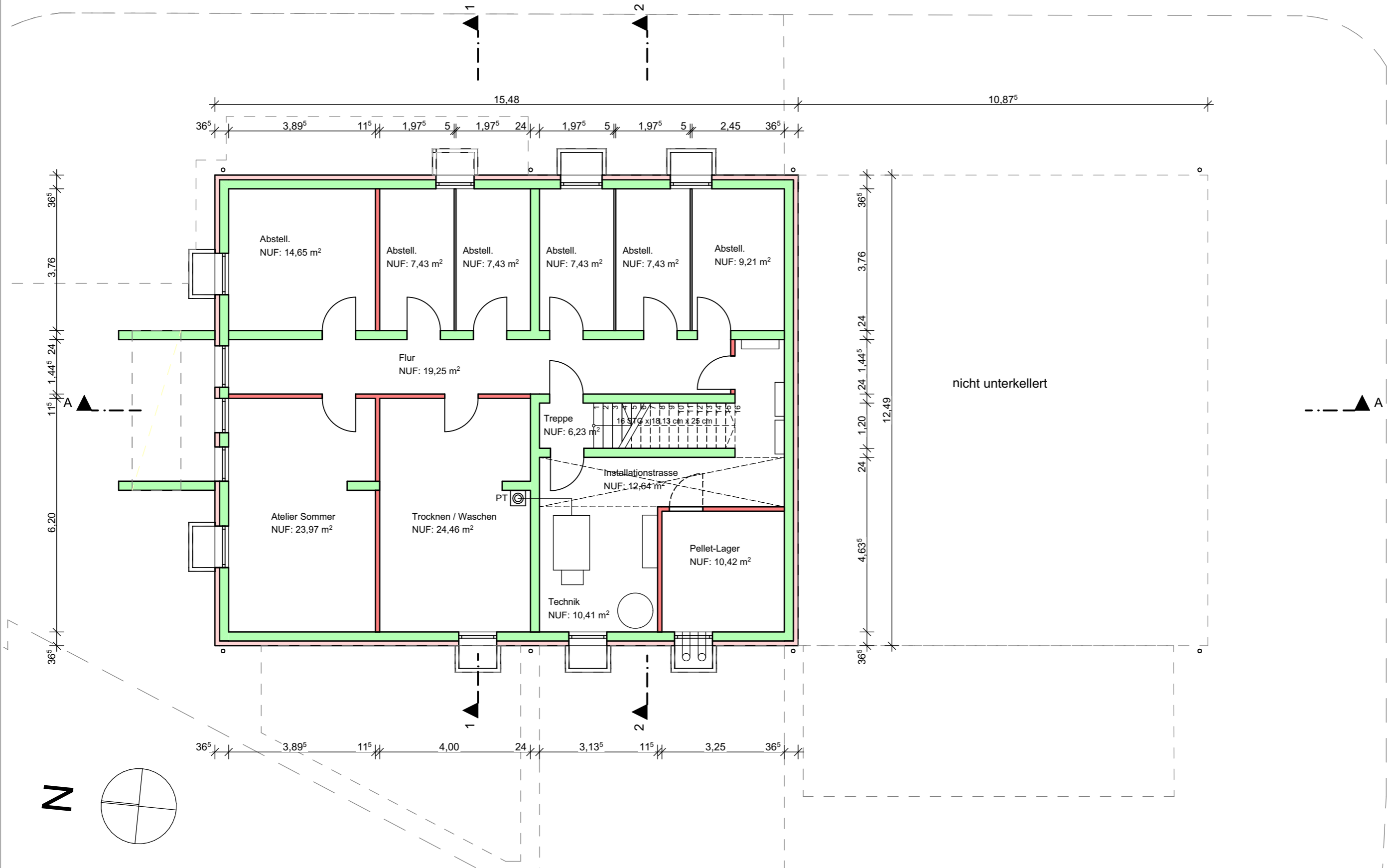
A handwritten signature in blue ink that reads "A. Schuler". The signature is written in a cursive style.

Dr. Andreas Schuler  
Büro für Landschaftsplanung

## 8 Zitierte und weiterführende Literatur

- BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2011): Entwicklung einer fachlich-methodischen Handreichung zur Berücksichtigung von Naturschutzbelangen bei der Planung und Zulassung von Biogasanlagen
- Braun M. & F. Dieterlen [Hrsg.] (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs Band 1, Stuttgart.
- Meschede, A. & Heller, K.-G. (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. - Münster (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 66, 374 S. 18: 91-106.
- Kautz (2016): Neukommentierung des § 44 BNatSchG. In Naturschutz und Landschaftspflege und einschlägige Regelungen des Jagd- und Forstrechts. Lieferung 3/16.
- Dietz, C., Helvesen, O. V. & Nill, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie - Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.
- Skiba, R. (2009): Europäische Fledermäuse: Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. – Hohenwarsleben (Westarp Wissenschaften). Die Neue Brehm-Bücherei Bd. 648: 220 S.
- Gatter, W. (2007) Langzeit-Populationsdynamik und Rückgang des Feldsperlings *Passer montanus* in Baden-Württemberg. Vogelwarte 45: 15-26.
- Gatter, W. & H. Mattes (2018): Vögel und Forstwirtschaft. – Eine Dokumentation der Waldvogelwelt im Südwesten Deutschlands. Hrsg. von LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg und Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg. Naturschutz - Spectrum Themen 101.
- George, K. Zang, H. (2010): Schwankungen der Brutbestände von Kleiber *Sitta europaea*, Kohl-, Blau- und Tannenmeise *Parus major*, *P. caeruleus*, *P. ater* im Harz von 1993 bis 2010. Vogelwelt 131: 239-245.
- Hachtel, M, Schmidt, P., Brocksieper, U., Röder, C. (2009): Erfassung von Reptilien – Eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden.
- LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) (2014): FFH-Arten in Baden-Württemberg. Erhaltungszustand der Arten in Baden-Württemberg.
- HMUKLV (2015): Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 3. Fassung.
- UVM (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg) & LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) 2010: Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. 175 S.
- LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) (2014): FFH-Arten in Baden-Württemberg. Erhaltungszustand der Arten in Baden-Württemberg.
- Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.

# Vorhaben- und Erschließungsplan



Planverfasser  
**Architekturbüro Gebhardt**  
 Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
 Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren  
 Fon: +49 7344 91730-0  
 Fax: +49 7344 91730-20  
 Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr  
**Frau Rita Sommer**  
 Lautertalsteige 1  
 89134 Blaubeuren

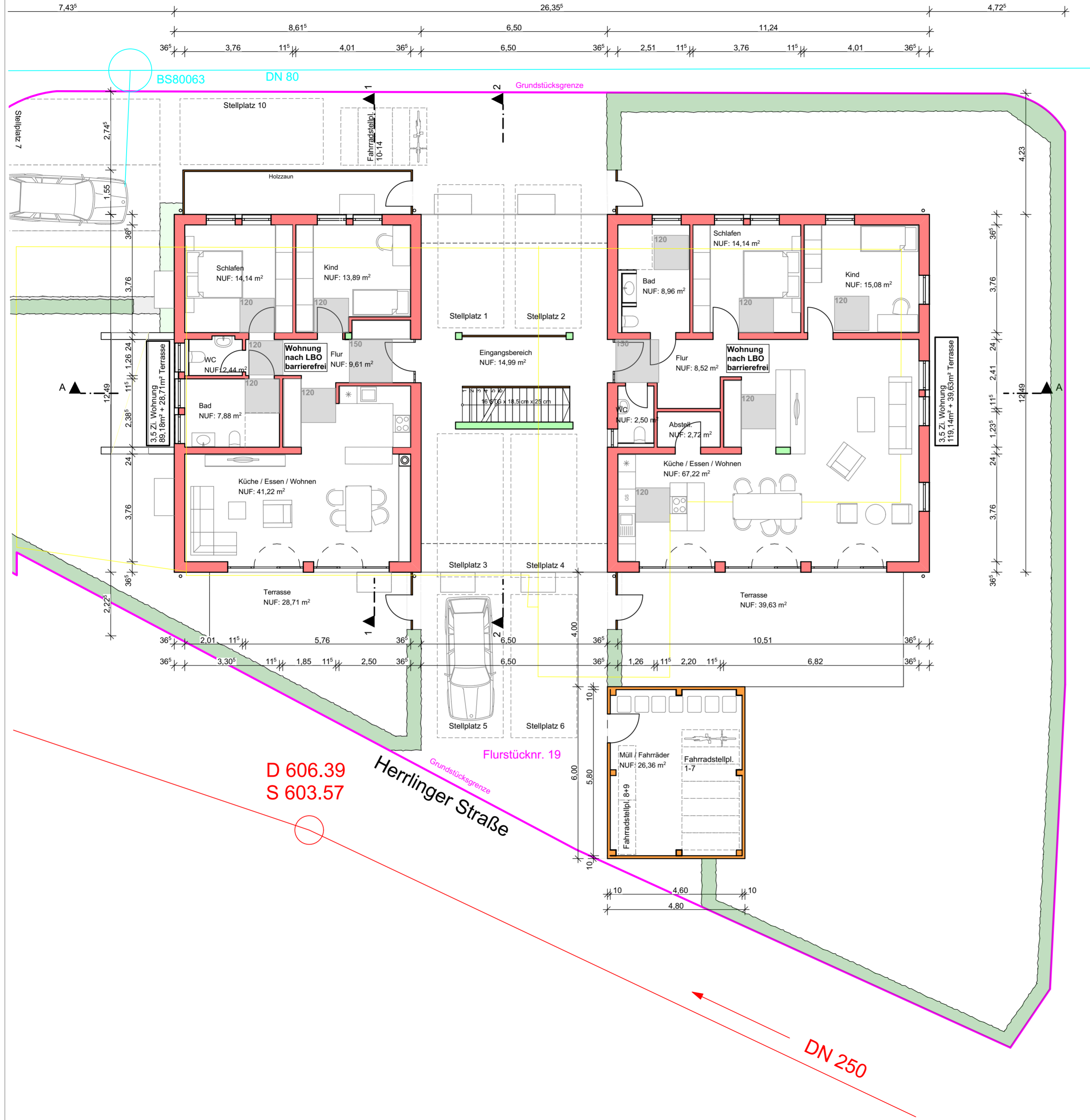
Planformat DIN A3 42,0x29,7

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Projekt<br><b>Neubau Mehrfamilienwohnhaus Sommer</b><br>Herrlingerstraße 13<br>89134 Blaubeuren-Weidach | Projektnummer<br><b>2020.016.NSW</b> |
| Planinhalt<br><b>Grundriss Untergeschoss</b>  | Maßstab <b>M 1:100</b>               |
| Planungsstand<br><b>Entwurf</b>   | Plannummer<br><b>E.300</b>           |
| gezeichnet/ Datum   | sl / 25.02.2021                      |

**Vorabzug**

# Vorhaben- und Erschließungsplan



Projekt  
**Neubau Mehrfamilienwohnhaus Sommer**  
**Herrlingerstraße 13**  
**89134 Blaustein-Weidach**

Bauherr  
 Frau  
 Rita Sommer  
 Lautertalsteige 1  
 89134 Blaustein

Datum, Unterschrift

Planverfasser  
 Architekturbüro Gebhardt  
 Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
 Weierstraße 41, D-89143 Blaubeuren

Fon: +49 7344 91730-0  
 Fax: +49 7344 91730-20  
 Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de  
 www.architekturbuero-gebhardt.de

Datum, Unterschrift

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

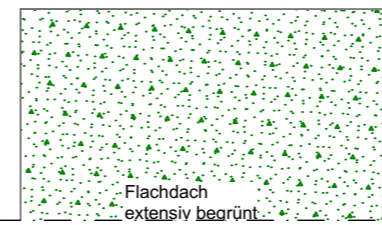
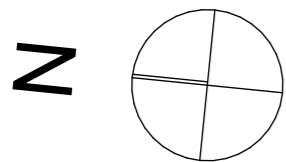
Planinhalt  
**Grundriss Erdgeschoss**  
 gezeichnet/ Datum  
**sl / 25.02.2021**  
 Maßstab  
**M 1:100**  
 Projektnummer  
**2020.016.NSW**  
 Plannummer  
**E.301**

Planungsstand  
**Entwurf**

Architekturbüro  
**GEBHARDT**

Planformat DIN A2 59,4x42,0

# Vorhaben- und Erschließungsplan



**Vorabzug**

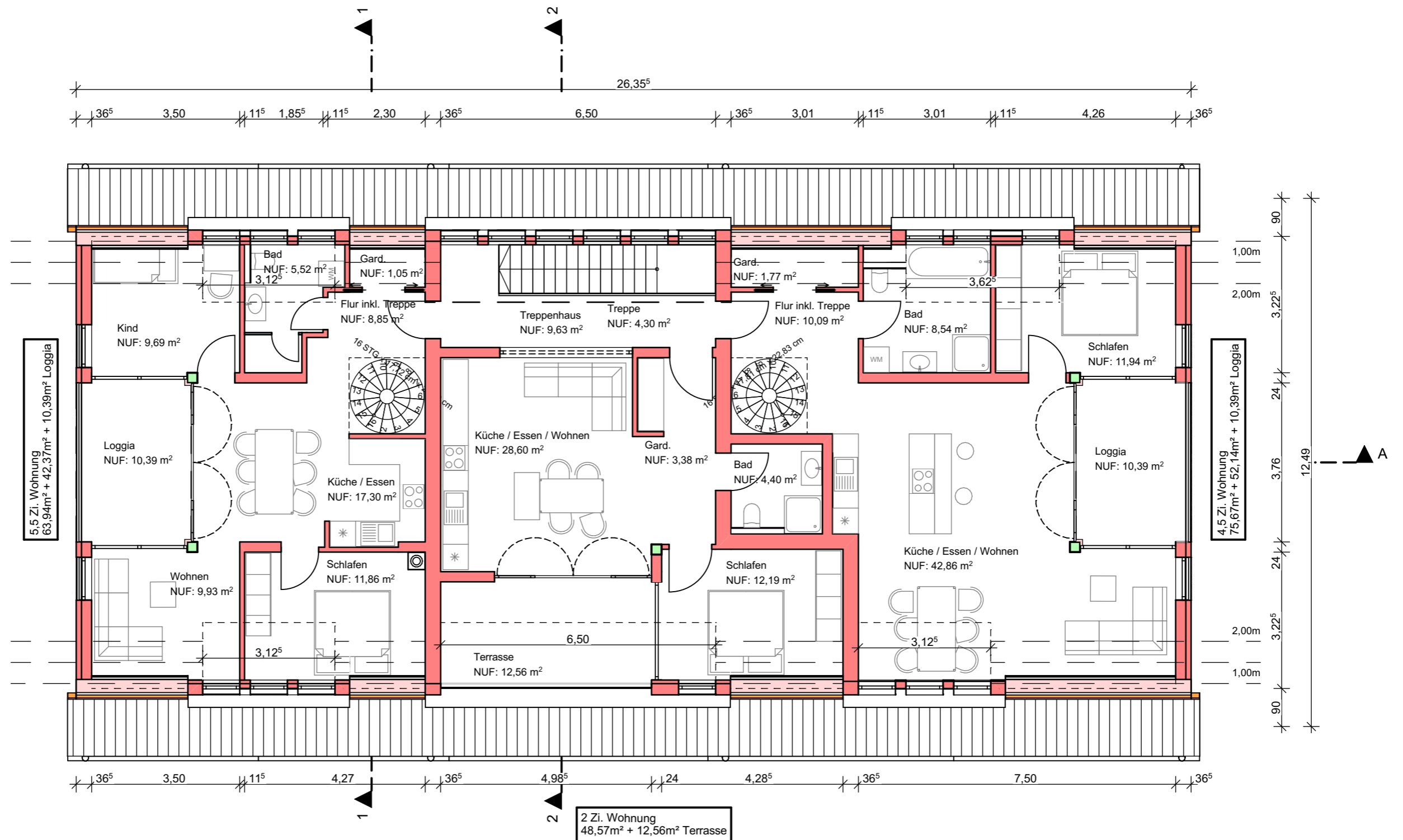
Planverfasser  
Architekturbüro Gebhardt  
Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren  
Fon: +49 7344 91730-0  
Fax: +49 7344 91730-20  
Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr  
Frau  
Rita Sommer  
Lautertalsteige 3  
89134 Blaubeuren  
Planformat DIN A3 42,0x29,7

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

Projekt  
**Neubau Mehrfamilienwohnhaus Sommer**  
Herrlingerstraße 13  
89134 Blaubeuren-Weidach  
Planinhalt  
**Grundriss 1.Obergeschoss**  
Planungsstand  
**Entwurf**  
gezeichnet/ Datum

Projektnummer  
**2020.016.NSW**  
Maßstab **M 1:100**  
Plannummer  
**E.302**  
Architekturbüro  
**GEBHARDT**  
sl / 25.02.2021



Planverfasser  
Architekturbüro Gebhardt  
Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren  
Fon: +49 7344 91730-0  
Fax: +49 7344 91730-20  
Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr  
Frau  
Rita Sommer  
Lautertalsteige 1  
89134 Blaubeuren

Planformat DIN A3 42,0x29,7

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

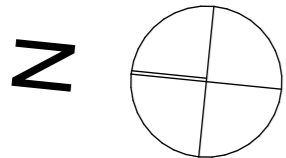
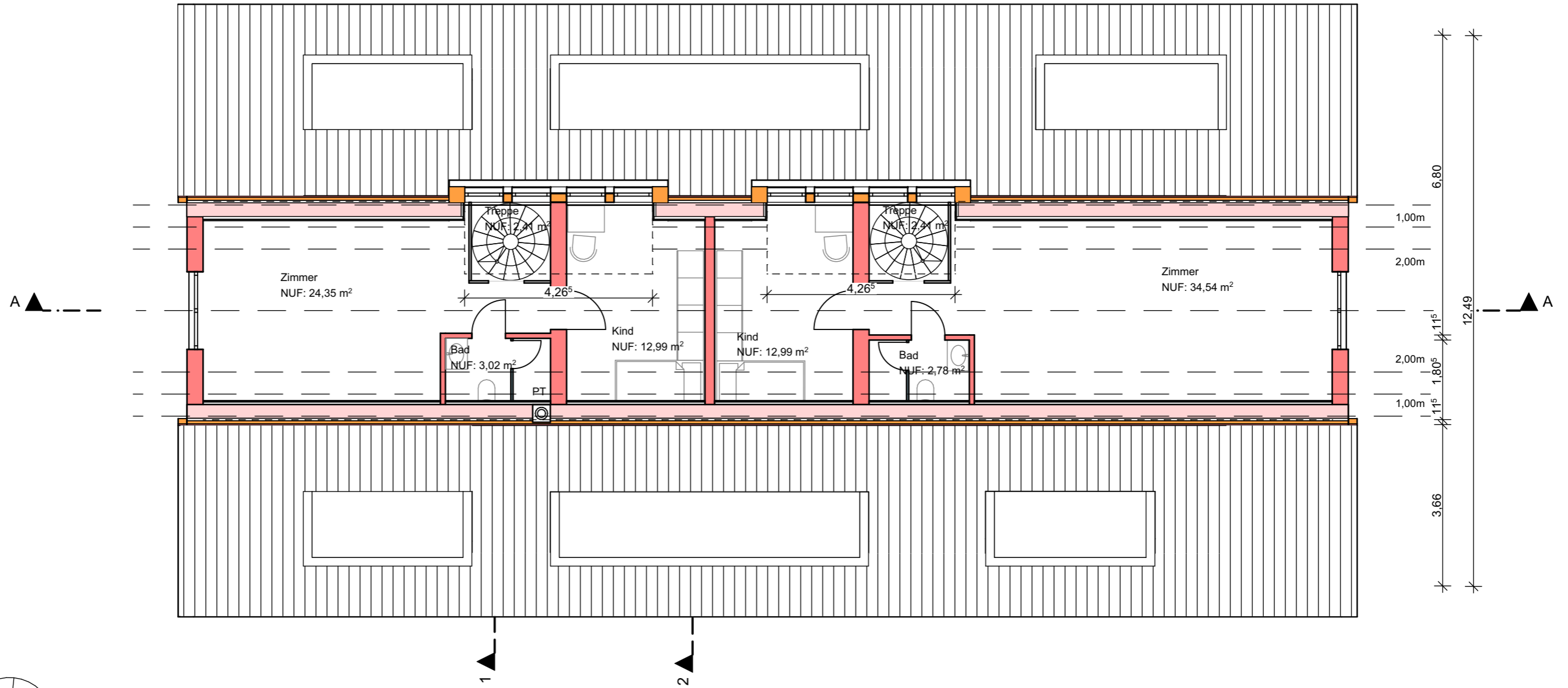
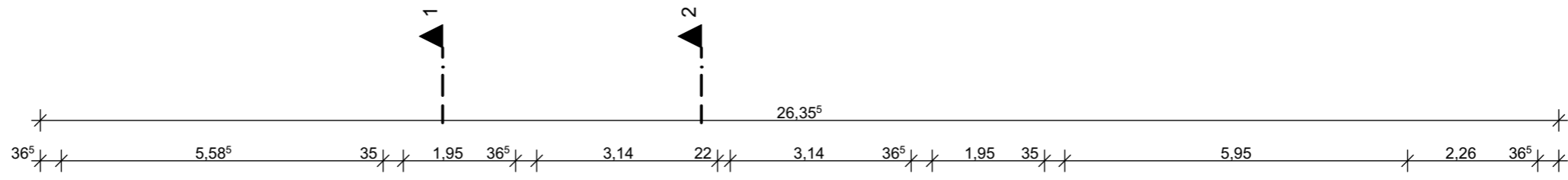
Projekt  
Abbruch eines Wohnhauses  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses  
Herrlingerstraße 13  
89134 Blaubeuren-Weidach  
Grundriss Dachgeschoss

Planungsstand  
Entwurf  
gezeichnet/ Datum

Projektnummer  
2020.016.NSW  
Maßstab M 1:100  
Plannummer  
E.303

Architekturbüro  
**GEBHARDT**

sl / 11.03.2021



Planverfasser  
**Architekturbüro Gebhardt**  
 Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
 Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren  
 Fon: +49 7344 91730-0  
 Fax: +49 7344 91730-20  
 Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr  
**Frau Rita Sommer**  
 Lautertalsteige 1  
 89134 Blaubeuren

Planformat DIN A3 42,0x29,7

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

Projekt  
**Abbruch eines Wohnhauses**  
**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses**  
 Herrlingerstraße 13  
 89134 Blaubeuren-Weidach

Planinhalt  
**Grundriss Dachspitz**

Planungsstand  
**Entwurf**

gezeichnet/ Datum

Projektnummer  
**2020.016.NSW**

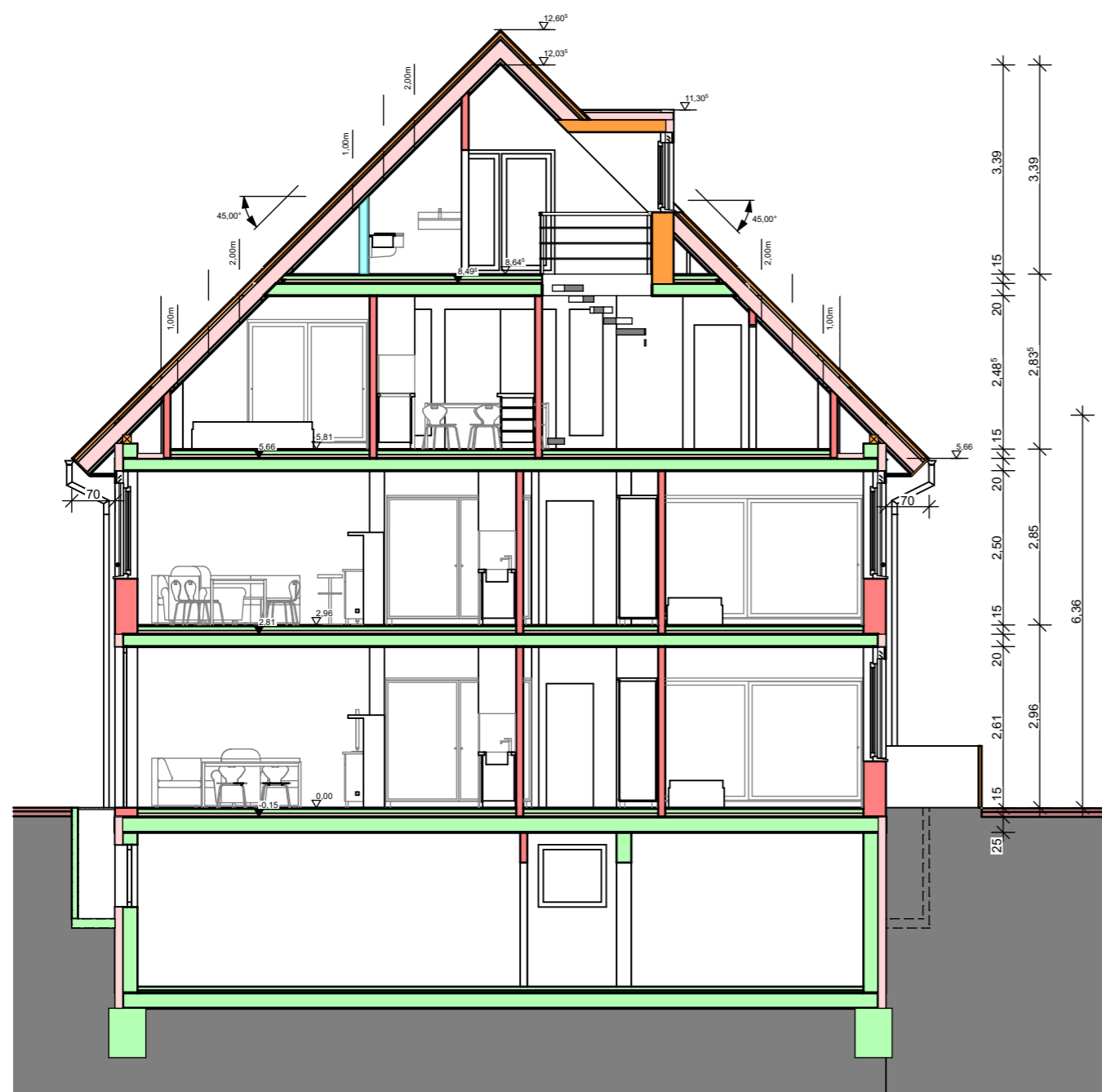
Maßstab **M 1:100**

Plannummer  
**E.304**

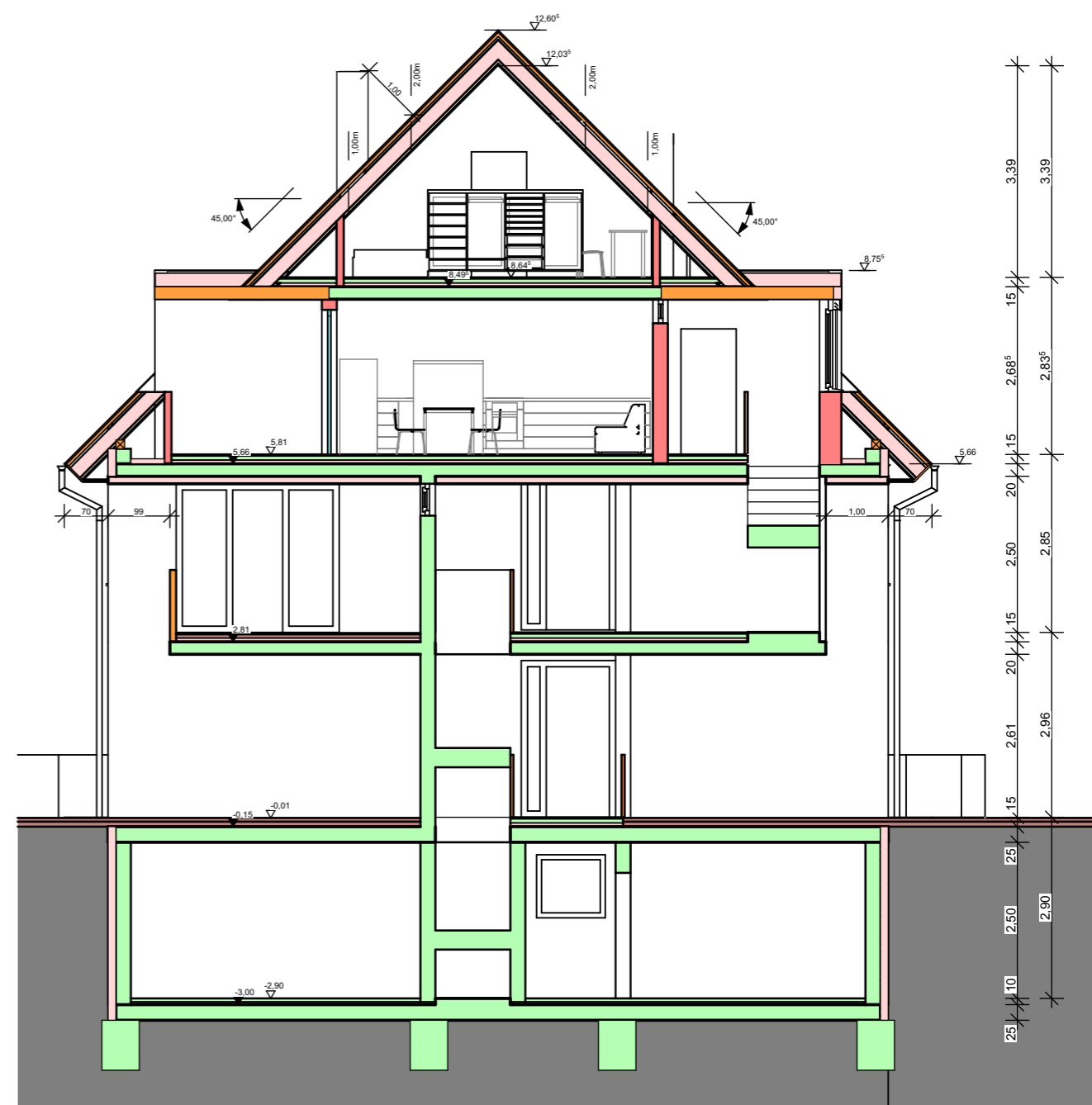
Architekturbüro  
**GEBHARDT**

sl / 11.03.2021

# Vorhaben- und Erschließungsplan



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

Planverfasser  
 Architekturbüro Gebhardt  
 Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
 Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren  
 Fon: +49 7344 91730-0  
 Fax: +49 7344 91730-20  
 Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr  
 Frau  
 Rita Sommer  
 Lautertalsteige 1  
 89134 Blaubeuren

Planformat DIN A3 42,0x29,7

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

**Vorabzug**

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Projekt<br><b>Neubau Mehrfamilienwohnhaus Sommer<br/>Herrlingerstraße 13<br/>89134 Blaubeuren-Weidach</b> | Projektnummer<br><b>2020.016.NSW</b> |
| Planinhalt<br><b>Querschnitte</b>   | Maßstab <b>M 1:100</b>               |
| Planungsstand<br><b>Entwurf</b>   | Plannummer<br><b>E.306</b>           |
| gezeichnet/ Datum   | sl / 25.02.2021                      |

Architekturbüro  
**GEBHARDT**





Planverfasser  
**Architekturbüro Gebhardt**  
 Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
 Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren  
 Fon: +49 7344 91730-0  
 Fax: +49 7344 91730-20  
 Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr  
**Frau Rita Sommer**  
 Lautertalsteige 1  
 89134 Blaubeuren

Planformat DIN A3 42,0x29,7

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

Projekt  
**Abbruch eines Wohnhauses  
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses**  
 Herrlingerstraße 13  
 89134 Blaubeuren-Weidach

Planinhalt  
**Längsschnitt**

Planungsstand  
**Entwurf**

gezeichnet/ Datum

Projektnummer  
**2020.016.NSW**

Maßstab **M 1:100**

Plannummer  
**E.305**

Architekturbüro  
**GEBHARDT**

sl / 11.03.2021



Planverfasser  
**Architekturbüro Gebhardt**  
 Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
 Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren  
 Fon: +49 7344 91730-0  
 Fax: +49 7344 91730-20  
 Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr  
**Frau Rita Sommer**  
 Lautertalsteige 1  
 89134 Blaubeuren

Planformat DIN A3 42,0x29,7

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Projekt<br><b>Abbruch eines Wohnhauses<br/>Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses<br/>Herrlingerstraße 13<br/>89134 Blaubeuren-Weidach</b> | Projektnummer<br><b>2020.016.NSW</b> |
| Planinhalt<br><b>Ansicht West</b>   | Maßstab <b>M 1:100</b>               |
| Planungsstand<br><b>Entwurf</b>   | Plannummer<br><b>E.310</b>           |
| gezeichnet/ Datum   | sl / 11.03.2021                      |

Architekturbüro  
**GEBHARDT**

# Vorhaben- und Erschließungsplan



Planverfasser  
 Architekturbüro Gebhardt  
 Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
 Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren  
 Fon: +49 7344 91730-0  
 Fax: +49 7344 91730-20  
 Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr  
 Frau  
 Rita Sommer  
 Lautertalsteige 1  
 89134 Blaubeuren

Planformat DIN A3 42,0x29,7

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

**Vorabzug**

Projekt  
**Neubau Mehrfamilienwohnhaus Sommer**  
**Herrlingerstraße 13**  
**89134 Blaubeuren-Weidach**  
 Planinhalt  
**Ansicht Süd**  
 Planungsstand  
**Entwurf**  
 gezeichnet/ Datum

Projektnummer  
**2020.016.NSW**  
 Maßstab **M 1:100**  
 Plannummer  
**E.309**  
 Architekturbüro  
**GEBHARDT**  
 sl / 25.02.2021

# Vorhaben- und Erschließungsplan



Planverfasser  
**Architekturbüro Gebhardt**  
 Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
 Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren  
 Fon: +49 7344 91730-0  
 Fax: +49 7344 91730-20  
 Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr  
**Frau Rita Sommer**  
 Lautertalsteige 1  
 89134 Blaubeuren

Planformat DIN A3 42,0x29,7

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

**Vorabzug**

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Projekt<br><b>Neubau Mehrfamilienwohnhaus Sommer</b><br>Herrlingerstraße 13<br>89134 Blaubeuren-Weidach | Projektnummer<br><b>2020.016.NSW</b> |
| Planinhalt<br><b>Ansicht Nord</b>   | Maßstab <b>M 1:100</b>               |
| Planungsstand<br><b>Entwurf</b>   | Plannummer<br><b>E.307</b>           |
| gezeichnet/ Datum   | sl / 25.02.2021                      |

Architekturbüro  
**GEBHARDT**



Planverfasser  
**Architekturbüro Gebhardt**  
 Dipl.- Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt  
 Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren  
 Fon: +49 7344 91730-0  
 Fax: +49 7344 91730-20  
 Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr  
**Frau Rita Sommer**  
 Lautertalsteige 1  
 89134 Blaubeuren

Planformat DIN A3 42,0x29,7

| Index | Datum | Gez. | Änderungen |
|-------|-------|------|------------|
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |
|       |       |      |            |

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Projekt<br><b>Abbruch eines Wohnhauses<br/>Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses<br/>Herrlingerstraße 13<br/>89134 Blaubeuren-Weidach</b> | Projektnummer<br><b>2020.016.NSW</b> |
| Planinhalt<br><b>Ansicht Ost</b>  | Maßstab <b>M 1:100</b>               |
| Planungsstand<br><b>Entwurf</b>   | Plannummer<br><b>E.308</b>           |
| gezeichnet/ Datum   | sl / 11.03.2021                      |

Architekturbüro  
**GEBHARDT**