

Vorlage Bauamt

11 / 2021

öffentlich  nicht-öffentlich

---

## Beratungsgegenstand

### Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“, im Ortsteil Ehrenstein

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### Beschlussantrag

1. Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 09.03.2021.
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Südlich Oberberghofstraße“ mit Stand vom 09.03.2021.



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
ATU	02.02.2021	nö	Empfehlung an den Gemeinderat, die Vergabemodalitäten der Grundstücke entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung auszuarbeiten.	Zustimmung
GR	04.08.2020	nö	Vorberatung zur <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Billigung des Bebauungsplanentwurfes</li> <li>- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher</li> </ul>	Vorberatung
ATU	30.6.2020	nö	Vorberatung zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Billigung des Bebauungsplanentwurfes</li> <li>- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> </ul>	Vorberatung
GR	26.11.2019	ö	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 b BauGB aufgestellt.</li> <li>- Zur Darlegung der Planung wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.</li> <li>- Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das IB Wassermüller beauftragt.</li> </ul>	Zustimmung
ATU	12.11.2019	nö	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss B-Plan „Südlich Oberberghofstraße	Vorberatung
GR	08.10.2019	nö	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zustimmung zur Bebauung südlich der Oberberghofstraße</li> <li>2. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB</li> </ol>	Vorinformation

## **II. Sachvortrag**

### **1.0 Erfordernis zur Planaufstellung**

Bereits im Jahr 2000 wurde eine mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks südlich der Oberberghofstraße untersucht. Ziel war es mit geringem Erschließungsaufwand durch die Stadt Wohnbauflächen zu gewinnen. Auf Grund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Erschließung können diese Flächen mit geringem Aufwand einer Bebauung zugeführt werden. Zudem ist das Plangebiet bereits zweiseitig von Wohnbebauung umgeben.

Die städtebauliche Rahmenplanung „Oberer Scheibenberg“ des Büros Hähmig Gemmeke aus dem Jahr 2019 zeigt die Entwicklung der im Flächennutzungsplan noch als Wohnbauflächen vorhandenen Flächen auf der Nordseite der Oberberghofstraße auf (siehe Anlage 6). Die zu überplanende Fläche könnte somit als Arrondierungsfläche zu den bestehenden und geplanten Wohnbauflächen ergänzt werden.

Im Ortsteil Ehrenstein bestehen ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Oberberghofstraße“ erstellt.

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden bzw. Nordosten durch die Oberberghofstraße begrenzt. Auf der Nordseite der Oberberghofstraße liegt ein Wohngebiet. Im Westen bzw. Nordwesten schließt das unbebaute Flurstück Nr. 186 an und daran ebenfalls ein vorhandenes Wohngebiet. Im Süden und Südwesten bildet die Restfläche der Flurstücke Nr. 146 und Nr. 154/1 die Grenze.

Überplant werden folgende Flurstücke: Die nördlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 146 und Nr. 154/1 sowie das Flurstück Nr. 185/1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha.

### **1.2 Ziele und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Oberberghofstraße zwischen der vorhandenen, westlich und nördlich anschließenden Bebauung. Die Flächen sollen einer zeitgemäßen Bebauung zur Arrondierung überplant und zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden. Mit der vorliegenden Planung sollen ca. 0,70 ha Grünfläche in ca. 15 Bauplätze baurechtlich umgewandelt werden. Das Nettobauland beträgt ca. 6886 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (30. Teiländerung). Im Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Außenbereich und ist nicht als Baufläche ausgewiesen.

Auf Grund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren – erfolgen. Der Bebauungsplan hat deshalb kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Radierverfahren bei der nächsten Fortschreibung.

### **1.4 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten:

- Gemäß § 4 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich dem Wohnen

- Das Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung
- Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
- Keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle gem. § 50 BImSchG

### 1.5 Regionalplan

Die Grundsätze und Ziele gemäß Regionalplan Donau-Iller hinsichtlich der Bodenerhaltung und der allgemeinen Siedlungsentwicklung werden eingehalten (Siehe auch Begründung zum B-Plan, Seite 4-6). Die Stadt liegt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Die Weiterentwicklung des Wohngebietes stärkt die Stadt, das Plangebiet schließt an ein bestehendes Baugebiet an und einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Auf eine flächensparende Bauweise wird geachtet und der Ortsrand wird eingegrünt.

### 1.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 90 m<sup>2</sup> tangiert. Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Beseitigung/Verlegung ist beantragt und ist von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Im Bebauungsplan wird als Ausgleichsmaßnahme A eine Biotopfläche von 230m<sup>2</sup> geschaffen. Die Fläche ist zu roden, als Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

#### **Biotopverbundfläche:**

Aufgrund der im Süden noch vorhandenen Freiflächen ist nicht damit zu rechnen, dass die Verbindung der einzelnen Biotope beeinträchtigt wird. Es handelt sich lediglich um eine Verschmälerung des Verbunds am Randbereich. Der Verbund wird nicht zerschnitten. Die Vernetzung nach Osten ist weiterhin gegeben. Als Puffer zum Biotop und Biotopverbund ist ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen auf den Grundstücken festgesetzt.

### 1.7 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

### 1.8 Artenschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aus dem Gutachten des Bio Büro Schreibers vom 22.02.2021 ergibt sich folgendes Fazit:

*„Durch das geplante Baugebiet „Südlich Oberberghofstraße“ am Blausteiner Stadtrand sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Zauneidechsen und Gehölzvögel sind Vermeidungsmaßnahmen und / oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – Neuschaffung geeigneter Habitats in der Nähe – erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.“*

*In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.“*

Auf das ausführliche Gutachten des Bio Büros Schreiber vom 22.2.21 wird verwiesen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden im Artenschutzgutachten (unter Punkt 6.1, Seite 13 und in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Punkt 2.10.3.1) u.a. vorgeschrieben:

- Als Abgrenzung zu den Biotopen sowie der Feldgehölze ist bei sämtlichen Grundstücken ein geschlossener Zaun mit mindestens 0,80 m und maximal 1,50 m Höhe an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- Keine direkten Zugänge von den neuen Grundstücken zur freien Landschaft
- Kein Abkippen von Rasenschnitt auf den Südböschungen
- Bauzaun während der Bauausführung zu den angrenzenden Freiflächen, Keine Baulager etc. südlich der Grundstücksgrenze
- Vor Baubeginn wird ein Reptilienzaun entlang der südlichen Baugrenze errichtet, damit keine Eidechsen und Schlangen in die Baufelder einwandern und dort zu Schaden kommen
- Gehölze nur zwischen Anfang September und Mitte März entfernen
- Baubeginn vor oder nach der Hauptbrutzeit (vor April oder nach Juli) - keine Störung brütender Vögel
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei großflächigen, transparenten Glasflächen nicht transparente Markierungen, Muster etc. anzubringen

Für die Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind aufgrund der im Gebiet vorkommenden Reptilien CEF-Maßnahmen sowie eine ökologische Begleitung und ein Monitoring erforderlich.

Als CEF-Maßnahmen werden im Artenschutzgutachten (unter Punkt 6.2, Seite 13 u. 14 und in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Punkt 2.10.3.2) vorgeschrieben:

- Schaffung von 4 geeigneten Ersatzhabitaten für die Zauneidechsen auf der Südseite der geplanten Bebauung (siehe Eintragung im B-Plan)

### **1.9 Bebauung**

Um eine lockere Bebauung mit genügend Durchblicken zu schaffen, die sich am nördlichen Bestand orientiert, werden Einzelbaufenster mit ausreichend Abstand zwischen den Gebäuden und mit einer Begrenzung auf zwei Vollgeschosse zum Straßenraum hin geplant. Insgesamt werden 15 Baugrundstücke vorgesehen.

Bei den westlichen 4 Grundstücke (Oberberghofstraße 48, 50, 52 und 54) werden Doppelhaushälften vorgesehen mit max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte (eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung). Damit sind in diesem Bereich 8 Doppelhaushälften mit insgesamt max. 16 Wohneinheiten möglich. Die Gebäudehöhe wird auf 9,75m begrenzt.

Der südliche Geländeanschluss fällt in Richtung Osten immer weiter ab (siehe B-Plan Schnitt 1-3). Dadurch wird auf den Grundstücken 56, 58, 60 und 62 aufgrund der Hangneigung unterhalb des Erdgeschosses ein weiteres Vollgeschoss (Sockelgeschoss) möglich und bei den östlichsten 3 Baugrundstücken 64, 66 und 68 sind sogar zwei voll nutzbare Untergeschosse möglich. Dies bewirkt eine relativ große Baumasse mit der Möglichkeit viel Wohnfläche zu generieren. Nach Süden hin werden diese Gebäude mit bis zu 4 Geschossen und einem Dachgeschoss deutlich im Stadtbild erkennbar sein. Zur Straße hin wirkt die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss und einer Gebäudehöhe von max. 9,75m. Pro Bauplatz sind mindestens 4 und maximal 6 Wohneinheiten herzustellen. Dies ergibt eine Wohnungsanzahl von 28 – 42 Wohneinheiten in unterschiedlichster Größe und Ausprägung, für alle Nutzergruppen und Altersklassen.

Das östlichste Baufeld wird dem Vorbesitzer rückübertragen, hier sind 4 Wohneinheiten zulässig.

Die Ausweisung mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen und den zulässigen Wohnungen entspricht der Nachfrage. Einer Riegelwirkung wird mit der offenen Bauweise entgegengewirkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine harmonische Bebauung in Einklang mit der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Landschaft entsteht und zwischen den Gebäuden eine unverbaute Sicht von mind. 6,0 m gewährleistet wird.

### 1.9.1 Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO zugelassen.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan folgende **Festsetzungen** vorgesehen (siehe textliche Festsetzungen des B-Plans):

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	max. Grundflächenzahl: (GRZ) 0,4 für die Tiefgaragen ist eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 zulässig. Mit den sonstigen in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) darf die Grundflächenzahl von 0,4 um max. 50 % überschritten werden. max. Geschossflächenzahl: (GFZ) 1,2 Zahl der Vollgeschosse: S + II (Sockelgeschoss und zwingend zwei Vollgeschosse) - Es ist ein Sockelgeschoss als Vollgeschoss unterhalb der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Oberhalb der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe sind zwingend zwei Vollgeschosse herzustellen. Max. Gebäudehöhe: GH 9,75m
Bauweise	Im Bereich der westlichen mit WA1 gekennzeichneten Fläche sind nur Doppelhäuser zulässig. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit WA 2 und WA 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt.
Garagen und überdachte Stellplätze	sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten. Tiefgaragen sind zusätzlich in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
Beschränkung d. Zahl d. Wohnungen	<u>WA 1:</u> Pro Doppelhaushälfte (Bauplatznummern 48, 48/1, 50, 50/1, 52, 52/1, 54, 54/1) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig <u>Im WA 2:</u> Pro Bauplatz (Bauplatznummern 56, 58, 60, 62, 64, 66 und 68) sind mindestens 4 und maximal 6 Wohneinheiten herzustellen. <u>Im WA 3:</u> Auf dem Bauplatz (Bauplatznummer 70) sind maximal 4 Wohneinheiten herzustellen.
Höhenlage der Gebäude	Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,30 m überschritten werden. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.
Grünflächen	Private Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
Entwässerung	modifiziertes Trennsystem
Niederschlagswasser	Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde mit einer Sohlfläche von mind. 4 m <sup>2</sup> und einer Mindestdiefe von 50 cm

<p>Schmutzwasser Entwässerung der Baugrundstücke Ausgleich Biotop</p>	<p>herzustellen. Das Niederschlagswasser der zu begrünenden Flachdachflächen ist in diese einzuleiten und über eine 30 cm belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Die Hof- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Der nicht versickerbare Anteil des Niederschlagswassers von Hofflächen ist in die Versickerungsmulde einzuleiten. Von privaten Zufahrten oder Hofflächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Gehwege oder Straßen gelangen.</p> <p>Einleitung in bestehenden Mischwasserkanal ist in den Bauplänen darzustellen.</p> <p>Für den Eingriff von 90 m<sup>2</sup> in das Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ ist ein Ausgleich von 90 m<sup>2</sup> erforderlich. Der Ausgleich ist entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil umzusetzen. Die Flächen sind zu roden, als Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.</p>
<p>Vermeidungsmaßnahmen CEF-Maßnahmen Anpflanzen von Bäumen</p>	<p>siehe textliche Festsetzungen zum B-Plan, Seite 5-6</p> <p>siehe textliche Festsetzungen zum B-Plan, Seite 6</p> <p>PFG 1: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Flächen: Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg1 (siehe textl. Festsetzungen, Seite 7) zu pflanzen. Der Baum darf maximal 8 m von der Grundstücksgrenze an der Oberberghofstraße entfernt liegen.</p>
<p>Lärmschutz</p>	<p>Es wird empfohlen die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer Richtung Osten und Westen auszurichten. Für schutzbedürftige Räume werden schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von Lüftungsanlagen zur kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.</p>
<p>Schutz vor Starkregen</p>	<p>Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.</p>
<p>Geotechnische Hinweise</p>	<p>Teilweise ragt das Plangebiet in den Bereich einer ehemaligen Rohstoffabbaufäche, deshalb ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.</p>

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender und reflektierender Materialien als Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig. Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.
Unbeschichtete Metalle	wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.
Dachform	Begrünte Flachdächer mit mind. 10 cm Substrathöhe, bei TG-Dächern mind. 40cm Substrathöhe.
Sonnenkollektoren	Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden und dürfen die Attika um max. 0,50 m überragen.
Hof-und Stellplatzflächen	wasserdurchlässiger Belag. Zulässig sind z. B. Schotterrassen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen. Entwässerungsrinne an der Straßenbegrenzung.
Stützmauern	Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,50 m unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsregelungen zulässig. Bei stufenweiser Gestaltung von Geländeunterschieden mit Stützmauern muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,75 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Anlage einer Natursteinmauer: Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen ist soweit zur Abstützung erforderlich eine geschlossene Natursteinmauer als Abgrenzung zur freien Landschaft anzulegen. Die Natursteinmauer darf maximal 2,00 m hoch sein. Die Abstandsregelungen gem. LBO und Nachbarrecht dürfen in diesem Bereich unterschritten werden.
Erdaushubmaterial	Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.
Stellplätze	Für jede Wohnung sind mind. 1,5 geeignete PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Schlüsselgewaltplätze sind anrechenbar.

### 1.10 Verfahrensstand

Der Stadtrat hat am 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“ mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

### 1.11 Bodengutachten (Anlage 8)

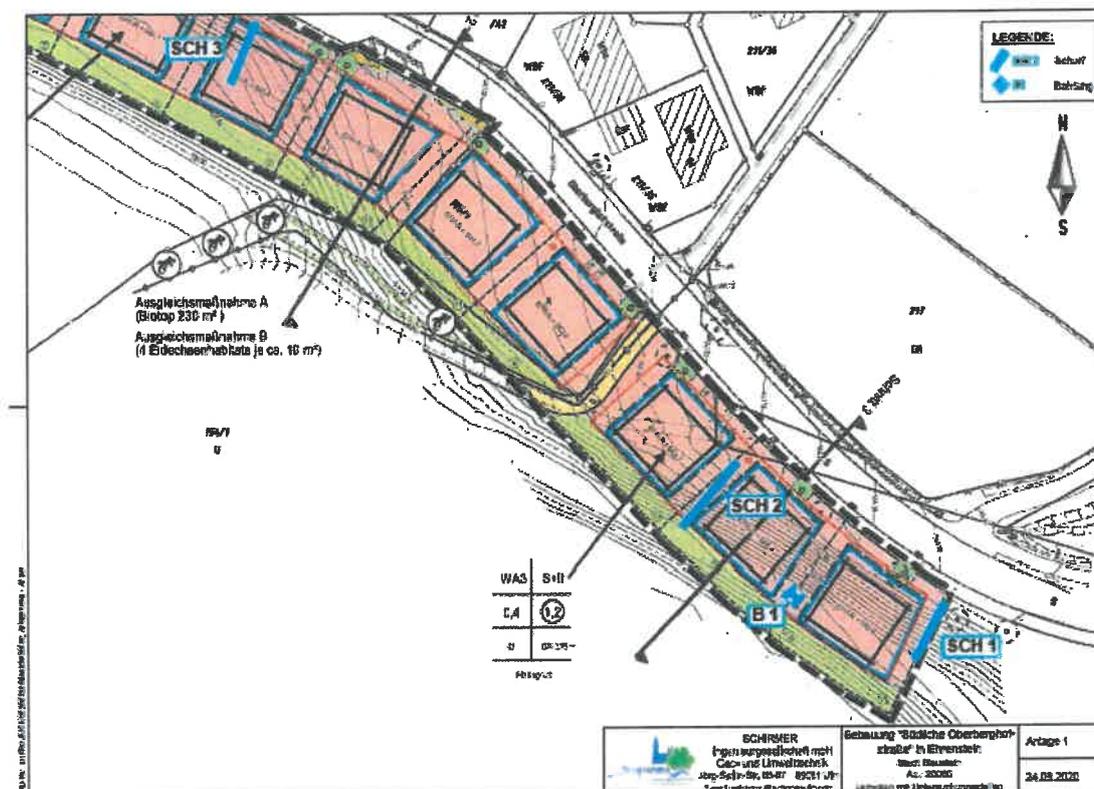
Beim Ing.-Büro Schirmer wurde eine zusätzliche Baugrunduntersuchung der östlich des Gehweges gelegenen 3 Baufelder beauftragt. Grund war, dass bei den Schürfschlitzten 1 und 2 kein gewachsener

Untergrund angetroffen wurde. Bei der Tiefenbohrung B1 wurde festgestellt, dass bis zu einer Tiefe von 20m kein tragfähiger Boden vorhanden ist. Eine konventionelle, kostengünstige Flachgründung kommt daher nicht in Frage. Die Gründung müsste als Pfahlgründung mit Pfahllängen von über 20 lfm erfolgen, die sehr aufwendig und kostenintensiv ist. Die ursprünglich geplante Bebauung dieser Baufelder ist deshalb wirtschaftlich nicht sinnvoll und deshalb entfallen.

Anmerkung: Seitens des Eigentümers des Flurstücks 185/1 wurde erklärt, dass das Grundstück unverändert ist und keine Auffüllungen aufweist.

Für die westlichen Baufelder kommt das Bodengutachten zu folgendem Ergebnis:

*„Da nach Westen die ehemalige Abbruchkante des inzwischen rekultivierten Steinbruchs von der Straße weggeht, ist dort mit besseren Verhältnissen zu rechnen. Im mittleren Teil bei Schürfe SCH3 waren die Untergrundverhältnisse deutlich besser. Der Geländeverlauf ist dort auch wesentlich flacher. Es wird empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben nochmals im Detail die Gründungssituation zu untersuchen und projektabhängige Gründungsempfehlungen auszuarbeiten.“*



## 2.0 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes "Südlich Oberberghofstraße", im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 05.11.2019 fand in der Zeit vom 16. März 2020 bis 16. April 2020 statt.

Aufgrund der aktuellen Ausbreitung des Corona-Virus und der damit verbundenen Schließung des Rathauses für Besucher seit Montag, den 16.03.2020 wurde die Frist der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bis zum 15.05.2020 verlängert.

Der Dienstbetrieb der Stadtverwaltung blieb aber aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die Planunterlagen und die Abgabe von Stellungnahmen zur Niederschrift nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern des Fachbereichs 3.1, Stadtentwicklung, möglich war.

Zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 05.11.2019 gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 4 Schreiben von Bürgerinnen und Bürger bei der Stadt Blaustein ein. Die Einwendungen werden wie folgt abgewogen:

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
<p><b>Bürger 01, Schreiben vom 07.04.2020</b></p>	
<p>Es liegt, hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange, für den Bereich der geplanten Wohnbebauung südlich der Oberberghofstraße nur eine Stellungnahme des Büros Herkommer und Ullmann vor, die auf Grund einer kurzen Begehung am 8. August 2019 erfolgte.</p> <p>Ein Teil des betroffenen Geländes ist als Biotop nach §33 NatSchG B.-W. geschützt. Für dieses Gebiet muss ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit fundierter Abarbeitung der Belange für Flora und Fauna vorgelegt werden.</p> <p>In der vorliegenden Biotopkartierung sind keine ornithologischen Untersuchungen vorhanden. Es wird im gesamten Bereich eine große Artenvielfalt, auch an seltenen Vögeln, beobachtet. Zudem dient er als Rastplatz für durchziehende Vogelschwärme.</p> <p>Durch den Wegfall des nahezu gesamten Heckengeländes wird unwiederbringlicher Schaden für die Vogelwelt entstehen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzfachliches Gutachten durch das Bio Büro Schreiber erarbeitet, welches im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt wird und zur Einsichtnahme bereit steht.</p> <p>Aus dem Gutachten des Bio Büro Schreibers vom 22.2.2021 ergibt folgendes:  Durch das geplante Baugebiet „Südlich Oberberghofstraße“ am Blausteiner Stadtrand sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Zauneidechsen und Gehölvögel sind Vermeidungsmaßnahmen und / oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - Neuschaffung geeigneter Habitats in der Nähe - erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.</p> <p>Auf das ausführliche Gutachten wird verwiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bürger 02, Schreiben vom 16.04.2020</b></p>	
<p>Im südlich an die geplante Bebauung angrenzenden Bereich des aufgelassenen Steinbruchs (Biotop Nr.1752542252455) lebt derzeit mindestens ein Rotmilanpaar, das nach unseren Beobachtungen auch regelmäßig brütet und Jungtiere aufzieht.</p> <p>Im in der Beschlussfassung vom 26.11.2019 genannten Sachvortrag wird das Vorhandensein von Rotmilanen im Punkt Artenschutz allerdings nicht untersucht. Ich möchte daher darum bitten, die Auswirkungen einer möglichen Bebauung auf die in unmittelbarer Nähe lebenden Rotmilane zu untersuchen.</p>	<p>Entsprechend des Abwägungsvorschlags zur Stellungnahme von Bürger 01.</p> <p>Der Gutachter schreibt hierzu im Artenschutzgutachten, Seite 8, Punkt 3.2.2:  „Der Steinbruch wurde nicht mit untersucht, da die Bebauung oben hinter die Hangkante zurückversetzt ist und somit dort nicht wahrgenommen werden kann; insofern kann dazu keine gesicherte Aussage getroffen werden, es wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, dass die genannten Arten (Rotmilane) dort brüten (auch örtlichen Ornithologen waren keine Bruten bekannt dort), sie können aber durchaus als Nahrungsgäste auftreten. Selbst dann wären sie durch die Bebauung zuerst einmal nicht oder nur unerheblich betroffen. Probleme könnten aber dadurch entstehen, dass Zugänge zu den bisher relativ beruhigten Bereichen geschaffen werden. Dies soll aber durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden.“</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bürger 03, Schreiben vom 02.04.2020</b></p>	
<p>Es liegt, hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange, für den Bereich der geplanten Wohnbebauung südlich der Oberberghofstraße nur eine Stellungnahme des Büros Herkommer und Ullmann vor, die auf Grund einer kurzen Begehung am 8. August 2019 erfolgte.</p>	<p>Entsprechend des Abwägungsvorschlags zur Stellungnahme von Bürger 01.</p>

<p>Ein Teil des betroffenen Geländes ist als Biotop nach § 33 NatSchG B.-W. geschützt. Für dieses Gebiet muss ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit fundierter Abarbeitung der Belange für Flora und Fauna vorgelegt werden.</p> <p>In der vorliegenden Biotopkartierung sind keine ornithologischen Untersuchungen vorhanden. Es wird im gesamten Bereich eine große Artenvielfalt, auch an seltenen Vögeln, beobachtet. Zudem dient er als Rastplatz für durchziehende Vogelschwärme.</p> <p>Durch den Wegfall des nahezu gesamten Heckengeländes wird unwiederbringlicher Schaden für die Vogelwelt entstehen.</p> <p>Ich lege fristgerecht meine Einwendungen vor und fordere sie auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen bzw. den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit fundierter Abarbeitung der Belange für Flora und Fauna einzuholen und bei der Bebauungsplanung „Südlich Oberberghofstraße“ Ortsteil Ehrenstein zu berücksichtigen und der Öffentlichkeit darzulegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bürger 04, Einspruch zur Niederschrift vom 07.05.2020</b></p>	
<p>Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschläge vorgebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Bebauungsplan sollen Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise über die gesamte Länge des Plangebiets, speziell im östlichen Teilbereich, festgesetzt werden. Möglichst mit einer großzügigen Grundstücksgröße.</li> <li>2. Es sollen keine Kettenhäuser, Reihenhäuser oder eine dichte Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt werden.</li> </ol> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die oben genannte Bebauung passt recht gut zur vorhandenen Bebauung. Diese besteht aus größeren Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung in der Wohnlage „Scheibenberg“.</li> <li>2. Wir denken, dass die Gemeinde dadurch die höchsten Preise für Bauland an dieser Stelle erwirtschaften kann. Es ist eine sehr attraktive Lage mit Aussicht in das Tal.</li> </ol> <p>Uns als gegenüberliegende Grundstückseigentümer liegt daran, dass der freie Blick ins Tal erhalten bleibt (so gut wie möglich). Deswegen liegt uns daran, dass die Bauhöhe eingeschossig oder maximal 1,5-geschossig festgesetzt wird.</p>	<p>Dem Vorschlag kann nicht entsprochen werden, da dies nicht mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der hohen Nachfrage nach Wohnbauland vereinbar ist. Auch von der vorhandenen Topographie handelt es sich ab den Baufeldern 56 nicht um ein typisches Einfamilienhausgelände.</p> <p>Um einer Riegelwirkung entgegenzusteuern sind die Baufenster so eng gefasst worden, dass keine Reihen- oder Kettenhäuser möglich sind. Zudem ist zwischen den zwischen den Gebäuden eine unverbaute Sicht von mind. 6,0 m gewährleistet.</p> <p>In den für Wohnbebauung vorgesehenen Baufenstern sind jeweils mehrere Wohneinheiten zulässig. Dies entspricht dem örtlichen Bedarf und einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Die Baulandpreise werden pro m<sup>2</sup> Fläche berechnet, unabhängig von der Größe der einzelnen Grundstücke und Anzahl der Wohneinheiten.</p> <p>Um eine Durchlässigkeit zu erreichen, wurden Baufenster festgesetzt. Somit ist zwischen den einzelnen Gebäuden immer ein Freiraum gegeben. Um möglichst wenig Fläche in Anspruch zu nehmen, ist es nicht möglich eine 1-1,5 geschossige Bauhöhe festzusetzen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bürger 05, Schreiben vom 11.05.2020</b></p>	
<p>Uns ist sehr wohl bewusst, dass eine Stadt wie Blaustein Wohnraum für junge Familien bereitstellen muss. Doch sollte nochmals überdacht werden, ob dafür wirklich jeder noch so nahe Grünstreifen, welcher</p>	<p>Eine südliche Bebauung der bereits vorhandenen Erschließung durch die Oberberghofstraße stellt eine wirtschaftliche und flächensparende Erschließung für die vorgesehene Wohnbebauung dar. Einem</p>

<p>ein idealer Rückzugsort für eine große Artenvielfalt von Tieren ist, sowie ein perfektes Gebiet für den täglichen Erholungsspaziergang bietet, verbaut werden muss. Auch für die immer wiederkehrenden Schäfer mit ihren Schafherden ist dies ein ideales Gebiet und dazu noch ein Naturerlebnis, welches nicht viele Städte bieten können.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass junge Familien mit Sicherheit in dieser exponierten Lage aufgrund der zu erwartenden hohen Grundstückspreise keinen Bauplatz erwerben können. Es liegt die Vermutung nahe, dass dort nur Bauherren bevorzugt werden, die bereits eigenen Wohnraum oder Grundstücke besitzen. Unter diesem Aspekt stellt sich erneut die Frage, ob hierfür wirklich eine ehemalige Biotop-Fläche geopfert werden muss.</p> <p>Sollte es dennoch zu einer Bebauungsplanung kommen, so bitten wir die zulässige Gesamtgeschosszahl und die erlaubte maximale Gebäudehöhe genauestens zu überdenken. Es ist wünschenswert, die Flachdachbauten der benachbarten Baugebiete weiter zu führen, um dadurch ein harmonisches Bild mit attraktiven Dachlandschaften zu verwirklichen. Des Weiteren ist zu bedenken, dass das Erscheinungsbild der Stadt Blaustein aus Sicht der B28 sehr gestört wird, wenn der Blick von dort auf überdimensionale Stützmauern trifft, welche bei einer Bebauung sicherlich erforderlich sind.</p> <p>Wir fordern Sie daher auf, ihre Entscheidung nochmals zu überprüfen und zu überdenken, da außerdem in der vorliegenden Biotopkartierung keine ornithologischen Untersuchungen vorhanden sind, obwohl im gesamten Bereich eine große Artenvielfalt, auch an seltenen Vögeln und Fledermäusen zu beobachten sind und durch den Wegfall des nahezu gesamten Heckengeländes unwiederbringlicher Schaden für die Vogelwelt entstehen wird.</p>	<p>sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird hier Rechnung getragen.</p> <p>Eine Beweidung südlich des Plangebiets ist weiterhin möglich und erwünscht. Auch zur Erholung kann das Gebiet weiterhin genutzt werden. Die Anbindung ins Tal wird über die geplante Verbindung zwischen der Oberberghofstraße sowie dem bestehenden Schotterweg ins Tal sichergestellt.</p> <p>Da durch die vorliegende Planung die Voraussetzungen für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, ist auch mit dem Zuzug junger Familien zu rechnen.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan werden ausschließlich begrünte Flachdächer zugelassen. Um einer Überdimensionierung mit Stützmauern entgegenzuwirken wurde die Höhe von Stützmauern begrenzt. Die Abstützung ist stufenweise vorzunehmen.</p> <p>Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Vgl. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme von Bürger 01.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.0 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

#### § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 16.03.2020 insgesamt 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung frühzeitig beteiligt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerung vorgebracht: -

Insgesamt haben 19 Behörden und Träger öffentlicher Belange Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
<b>Eisenbahnbundesamt, E-Mail vom 12.03.2020</b>	
Gegen den o.g. B-Plan haben wir keine Bedenken, da eine Eisenbahn des Bundes nicht berührt ist.	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Beteiligung am weiteren Verfahren.

<b>Netze-BW GmbH, E-Mail vom 12.03.2020</b>	
<p>Die Gemeinde Ehrenstein befindet sich nicht in unserem Versorgungsgebiet, wir unterhalten oder planen hier deshalb keine Anlagen.</p> <p>Wir haben somit keine Einwände und verzichten auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<b>Polizeipräsidium Ulm, E-Mail vom 13.03.2020</b>	
<p>Die Belange des Polizeipräsidiums Ulm sind zum derzeitigen Stand der Planung noch nicht betroffen.</p> <p>Es wird gebeten, das Polizeipräsidium Ulm im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<b>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 14.04.2020</b>	
<p><b>Belange der Raumordnung</b> Die Stadt Blaustein will einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB in Ehrenstein entwickeln.</p> <p>Mit Blick auf § 1a BauGB stellt sich die Frage des Bedarfes. Insgesamt ist darzustellen weshalb neue Flächen außerhalb des Flächennutzungsplanes in Anspruch genommen werden, obwohl Blaustein im rechtskräftigen FNP noch erhebliche Reserven aufweist (nach vorliegenden Unterlagen weit über 30 ha).</p> <p>Bezüglich <u>der Lage</u> werden für den westlichen Teilbereich aufgrund der Anbindung an vorhandene Bebauung keine grundsätzlichen Bedenken gesehen. Der östliche Teil bildet einen Siedlungssporn und wird im Hinblick auf das Zersiedlungsverbot nach Plansatz 3.1.9 Landesentwicklungsplan äußerst kritisch gesehen.</p> <p><b>Belange des Naturschutzes</b> <u>Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“:</u> Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> tangiert. Aktuell ist das Gelände oberhalb des Steinbruchs im Bereich des ehemaligen Biotops als Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte gekennzeichnet (Braunton im Kartenausschnitt).</p> <p>Nach § 30 Abs.2 Satz 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, verboten. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann gemäß § 30 Abs.4 Satz 1 BNatSchG auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden.</p>	<p>Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen für Wohnbebauung können derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelt werden. Die Grundstücke sind bisher nur lückenhaft im Eigentum der Stadt. Aufgrund der hohen Nachfrage werden diese Flächen trotz der vorliegenden Planung in Zukunft benötigt. Die Stadt ist bemüht die zur Umsetzung des Gebiets erforderlichen Flächen zu erwerben, sodass das Gebiet in Zukunft sinnvoll entwickelt werden kann.</p> <p>Aufgrund der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen für Wohnbebauung entsteht in der Gesamtentwicklung keine spornartige Siedlungsausweitung. Dennoch wurden die östlichen Flächen aufgrund von Eigentumsverhältnissen zurückgenommen.</p> <p>Auf den Biotopverbund wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingegangen. Aufgrund der im Süden noch vorhandenen Freiflächen ist nicht damit zu rechnen, dass die Verbindung der einzelnen Biotope beeinträchtigt wird. Es handelt sich lediglich um eine Verschmälerung des Verbunds am Randbereich. Der Verbund wird nicht zerschnitten. Zudem befindet sich die Kernzone des Biotopverbunds in einer Sackgasse, da diese im Norden, Westen und Süden von Siedlung umgeben ist. Die Vernetzung nach Osten ist weiterhin gegeben.</p> <p>In das noch bestehende Biotop wird nur in sehr geringem Maße eingegriffen (ca. 90 m<sup>2</sup>). Für den Eingriff wird ein Ausgleich erbracht.</p>

<p>Nach der Begründung des Bebauungsplans (S. 5) wird im Laufe des Verfahrens die Erteilung einer solchen Ausnahme für eine Beseitigung/Verlegung geprüft. Wir weisen den Planungsträger an dieser Stelle nochmals ausdrücklich auf das Erfordernis der Stellung des entsprechenden Antrags bei der unteren Naturschutzbehörde hin.</p>	<p>Die Stadt Blaustein hat einen entsprechenden Antrag beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, FD 24 Forst und Naturschutz, mit Schreiben vom 5.11.2020 gestellt.</p>
<p><u>Artenschutz:</u> Zudem ist nach dem Luftbildbefund und der Historie davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Schwierigkeiten auftreten könnten: An dem südwestexponierten Hang ist nahezu sicher mit Reptilienvorkommen zu rechnen. Nach der Begründung (S. 11) wird im Laufe des Verfahrens noch eine ausführliche Artenschutzprüfung durchgeführt. Eine solche ist auch bei einem § 13 b BauGB-Verfahren keinesfalls entbehrlich. Sollten Belange der höheren Naturschutzbehörde in diesem Zusammenhang betroffen sein, bitten wir Sie uns nach der Prüfung erneut zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Das Artenschutzgutachten wird im Rahmen der Auslegung vorgelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p><b>Terranets BW GmbH, E-Mail vom 12.03.2020</b></p>	
<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p><b>Deutsche Bahn AG, E-Mail vom 17.03.2020</b></p>	
<p>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p><b>Zweckverband Landeswasserversorgung, E-Mail vom 18.03.2020</b></p>	
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Trinkwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb (s. LP-156 anbei). Soweit dies technisch möglich ist, kommt eine Umverlegung der Leitung zwar grundsätzlich in Betracht. Die Kosten einer Umverlegung wären gemäß ebenfalls angehängtem Verwaltungsratsbeschluss vom 19.01.1993 (TOP 3) aber zu 50% von der Stadt Blaustein zu tragen. Wir schlagen daher vor, die Leitung nicht zu verlegen und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans einen Streifen von min. 1,5 m beidseits der Leitung frei von Wohnbebauung zu belassen. Im Bereich der Trinkwasserleitung könnten bspw. ein öffentlicher Weg und/oder Grünflächen vorgesehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Bereich der Wasserleitung wird ein öffentlicher Weg vorgesehen, der den bestehenden Schotterweg mit der Oberberghofstraße verbindet. Der Leitungsschutzstreifen wird von Bebauung freigehalten.</p> <p>Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p><b>IHK Ulm, E-Mail vom 23.03.2020</b></p>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans – auf</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>

<p>Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.</p>	
<p><b>TransnetBW GmbH, E-Mail vom 27.03.2020</b></p>	
<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.</p> <p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Oberberghofstraße“ in Blaustein betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p><b>Vodafone BW GmbH, E-Mail vom 30.03.2020</b></p>	
<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p><b>Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 01.04.2020</b></p>	
<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p><a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p><b>Regionalverband Donau-Iller, E-Mail vom 06.04.2020</b></p>	
<p>Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p><b>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 14.04.2020</b></p>	
<p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem ist hier eine Fläche für „Erhalt und Pflege wertvoller Landschaftsstrukturen“ ausgewiesen.</p>	

<p>Die geordnete städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Der Nachbarschaftsverband Ulm bringt gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, E-Mail vom 14.04.2020</b></p>	
<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> Keine</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Keine</p> <p><b>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen Massenkalk. Teilweise ragt das Plangebiet in den Bereich einer ehemaligen Rohstoffabbaufäche. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessenden Abstand zu den Rändern des ehemaligen Rohstoffabbaugebietes zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>

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

**Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Kenntnisnahme.

**Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kenntnisnahme.

**Grundwasser**

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kenntnisnahme.

**Bergbau**

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Kenntnisnahme.

**Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Die Planfläche grenzt jedoch an das Geotop Nr. 13107/172 (Steinbruch am östlichen Ortsrand von Blaustein-Ehrenstein; siehe Anlage).

Kenntnisnahme.  
In den Steinbruch wird nicht eingegriffen.

Ergänzend verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Kenntnisnahme.

**Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Kenntnisnahme.  
  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.

**Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 14.04.2020**

Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.

**BUND Blaustein, Schreiben vom 17.04.2020**

Grundsätzlich sprechen wir uns für eine Entwicklung innerörtlicher Freiflächen aus, anstatt die Erweiterung in den Ortsrandlagen voranzutreiben. Die angestrebte Bebauung greift aber massiv in eine wertvolle Naturfläche ein, die teilweise innerorts liegt, jedoch im Biotopverbund hangaufwärts und hangabwärts bis ins Tal mit anderen Naturflächen verbunden ist.

Kenntnisnahme.

Die geplante Bebauung „Südlich Oberberghofstraße“ ist keine „Nachverdichtung“, dort wird keine „Bebauungslücke“ geschlossen. Diese Formulierung ist sehr weit hergeholt, der Begriff „Arrondierung“ trifft eher zu. Von einer schon bestehenden „beidseitigen

Die Beschreibung wird berichtigt. Das Plangebiet grenzt im Norden an bestehendes Wohngebiet an, im Westen an einen Spielplatz / Park gefolgt von Wohnbebauung. Bei der Planung handelt es sich um eine Arrondierung Richtung der vorhandenen Bebauung im Süden.

Bebauung“ kann überhaupt nicht gesprochen werden. Es besteht bisher nur eine Bebauung auf der nördlichen Seite der Oberberghofstraße. Westlich an den schmalen Rand des Plangebietes grenzt ein kleiner Park mit Kinderspielplatz. Diese Fläche stellt einen Lebensraum für Insekten und Vögel dar und ist damit ein Biotop!

Zwar haben Teile des Gebiets laut der Kartierung des Büros Herkommer & Ullmann GbR ihren gesetzlichen Schutzstatus verloren, sie sind aber dennoch ein Biotop, nämlich ein wichtiger Lebensraum, unter anderem für das in dem Gebiet heimische Wild sowie Vögel, Eidechsen, Erdkröten und Molche.

Problematisch sehen wir die Argumentation: Der Schutzstatus eines Biotops ist aufgrund natürlicher Sukzession nicht mehr da, also kann bebaut werden. Besondere Biotope bleiben aber nur besondere Lebensräume, wenn sie gepflegt und erhalten werden! Eine städtische Pflege der kartierten Blausteiner Biotope erfolgt aber selten bzw. nur im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen.

Biotope haben zwar in der Kartierung eine klare Grenze, sie bestehen aber in der Natur immer im Verbund mit den sie umgebenden Flächen. In diesem Sinne hat die – durch die geplante Bebauung wegfallende – Hecke eine wichtige Pufferfunktion für das südlich angrenzende Biotop, auch wenn sie selbst keinen Schutzstatus hat.

Die unter Punkt 4 der Begründung des Bebauungsplans aufgeführte geplante Beseitigung des Biotops „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ lehnen wir vehement ab. Ein geschütztes Biotop stellt einen besonderen Lebensraum dar und ist genau deswegen geschützt, damit dieser besondere Lebensraum erhalten bleibt. Da durch die geplante Bebauung die Naturfläche schon massiv reduziert wird, ist es das mindeste, die noch als geschützte Biotopfläche kartierten Teile sowie eine angemessene Pufferzone nicht zu überbauen und als Biotop wie kartiert zu pflegen und zu erhalten.

Erfahrungsgemäß führen die Bedenken bzw. Belange des Naturschutzes nicht zur Aufgabe von Bauvorhaben. Wir stellen deshalb folgende Forderungen für geplante Bebauung:

Es muss sichergestellt werden, dass das angrenzende geschützte Biotop und die noch verbleibende Pufferzone durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die Zeit nach der Bebauung: Die Abgrenzungen der Grundstücke muss klar erfolgen, so dass einer weiteren Ausdehnung der privaten Nutzung über die Grundstücksgrenze nach Süden entgegengewirkt wird. Dies gilt auch für die zu erwartende Ablagerung von Grüngut wie Rasen- oder Heckenschnitt. Eine klare Abgrenzung könnte eine durchgehende Natur- bzw. Trockensteinmauer darstellen, die nach Süden als Lebensraum für

In den Park und Spielplatz wird nicht eingegriffen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan aufgenommen. Das der verlorene Schutzstatus nicht gleich bedeutet, dass diese Flächen keinen Lebensraum darstellen wurde nicht verkannt, weshalb bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt wurde.

Die Flächen werden beweidet und regelmäßig gepflegt.

Kenntnisnahme. Als Pufferzone bleibt ein Heckenstreifen zwischen der Bebauung und dem Biotop erhalten. Weiterhin wurden auf privaten Flächen ein 5 Meter breiter Grünstreifen als zusätzlichen Puffer festgesetzt.

Je Grundstück ist mind. ein heimischer Laubbaum festgesetzt, der zur Minimierung des Eingriffs beiträgt sowie einen neuen Lebensraum für Tiere darstellen kann.

In das noch bestehende Biotop wird nur in sehr geringem Maße eingegriffen (ca. 90 m<sup>2</sup>). Für den Eingriff wird ein Ausgleich erbracht.

Ansonsten wird das Biotop erhalten und gepflegt.

Als Pufferung wird ein Heckenstreifen erhalten und eine private Grünfläche festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass Zugänge Richtung Südwesten unzulässig sind, um eine Beeinträchtigung des Biotops zu vermeiden. Es wird festgesetzt, dass die Ablagerung jeglichen Materials (Grüngut etc.) in der an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen und Biotope unzulässig ist.

Als Stützmauer wird eine Natursteinmauer im Südwesten festgesetzt.

Kleintiere wie Eidechsen usw. dienen kann. Nordseitig kann diese Mauer die Gliederung des Hangs unterstützen und die privaten Gärten ebnen. Auch eine steile Böschung mit Kalkmagerrasen ist in Teilbereichen denkbar.

Die Bebauung mit Einzelhäusern steht im Widerspruch zur Begründung für Bebauung, nämlich dem Wohnungsdruck entgegenzuwirken. Die Bebauung mit zumindest Doppelhäusern, besser noch Reihen- oder Kettenhäusern schafft auf gleicher Fläche mehr Wohnraum und passt zur bestehenden Bebauung der Umgebung sie ist deshalb vorzuziehen.

Wichtig ist auf jeden Fall, die Bebauung mehrfach zu unterbrechen und keinen Riegel u schaffen, so dass eine gewisse Durchlässigkeit für Mensch und Tier weiterhin gegeben ist, dies ist z. B. für Erdkröten, Molche und ggf. weitere Amphibien wichtig, um ihnen das Durchwandern zu den Teichen, die in den Privatgärten nördlich der Oberberghofstraße liegen, zu ermöglichen. Für den Fuß- bzw. Radverkehr ist der geschotterte Verbindungsweg zum Tal unbedingt offen zu halten. Ein direkter Anschluss zur Oberberghofstraße in Höhe der Konrad-Röntgen-Straße könnte bei dieser Gelegenheit geschaffen werden.

Auch wenn keine Verpflichtung zu Ausgleichsmaßnahmen für dieses Baugebiet besteht, sollte dennoch ein Ausgleich geschaffen werden. Dieser könnte z. B. die erwähnte Trockensteinmauer und eine verbesserte Vernetzung des Gebiets mit angrenzenden Naturflächen sein (Biotopverbund).

Wir fordern außerdem die Festschreiben von Maßnahmen, die die erfolgreiche Umsiedlung der Feldlerchen und Eidechsen (siehe Punkt 9 der Begründung des Bebauungsplans) gewährleisten. Der Erfolg der Maßnahmen muss evaluiert und die Ergebnisse der Evaluation offen gelegt werden.

#### **NABU Gruppe Ulm/Neu-Ulm, Schreiben vom 08.04.2020**

Der von der Stadt Blaustein vorgelegte Vorentwurf, der auch die Grundlage für den Bebauungsbeschluss durch den Gemeinderat Blaustein war, ist in weiten Teilen so unbestimmt, dass eine qualifizierte Beteiligung der Öffentlichkeit insbesondere in naturschutzrechtlichen Belangen nicht möglich ist.

Auch bei Ausnutzung der besonderen gesetzlichen „Erleichterungen“ durch das „Beschleunigte Verfahren“ im Rahmen des § 19b BauGB und bei einer Baumaßnahme der „Außenentwicklung“ hat eine Abwägung der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu erfolgen. Gemäß den öffentlich vorgelegten Unterlagen ist dies nicht erfolgt.

Der vorläufige Bebauungsplan sieht vor, dass Teile des streng geschützten Biotops Nr. 175254252455 überbaut und zerstört werden. Es wird hingewiesen auf einen möglichen Ausgleich gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG. Bei diesem eingetragenen Offenland-Biotop handelt es sich um einen standortspezifischen Kalkmagerrasen, der genau auf die speziellen Bodenverhältnisse und Kleinklimaverhältnisse sowie

Da mit der aktuellen Planung die Voraussetzungen für Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser mit mehreren Wohneinheiten pro Baufenster geschaffen werden, wird dem Wohnungsdruck entgegengewirkt.

Eine Reihen- und Kettenhausbebauung ist aufgrund der eng gefassten Baufenster nicht möglich. Auf diese wird aufgrund der sehr unterschiedlichen topographischen Verhältnisse sowie einer Riegelwirkung verzichtet. Eine Durchlässigkeit für Tiere wird dadurch sichergestellt.

Eine Verbindung von der Oberberghofstraße zum Schotterweg wird sichergestellt.

Für den Artenschutz wird ein Ausgleich erbracht. Soweit zur Abstützung erforderlich werden an den südwestlichen Grundstücksgrenzen Natursteinmauern festgesetzt.

Die erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz werden festgesetzt.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.

Es handelte sich um eine freiwillige frühzeitige Beteiligung, um die Anregungen frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können. Eine Anhörung mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Fachbeitrag Artenschutz wird nach Auslegungsbeschluss durchgeführt.

Eine ausführliche Begründung der Abwägung wird im Entwurf vorgenommen.  
(Anmerkung der Verwaltung: Gemeint sein müsste wohl § 13b BauGB)

Der geringfügige Eingriff in das Biotop wird ortsnah ausgeglichen, sodass die standortspezifischen Gegebenheiten vorliegen.

nachhaltige Biotoppflegemaßnahmen angewiesen ist. Eine „Beseitigung“ eines solchen geschützten Biotops ist aus unserer Sicht ausgeschlossen, eine „Verlegung“ naturschutzkundlich unmöglich.

Darüber hinaus sehen wir das gesamte Biotop Nr. 725254252455 durch den Bebauungsplan und eine Bebauung als in seinem Bestand gefährdet. Die „Sukzession“, die 2013 zu einer Verlegung der Biotopgrenze führte, ist aus unserer Sicht Folge einer unterlassenen Pflege des Biotops. Magerrasen wie hier vorliegend ist eine Kulturlandschaft und muss regelmäßig abgeweidet oder mit Entnahme des Schnittgutes gemäht werden. Verbuschungen wären zu beseitigen gewesen. Eine erforderliche Beweidung wird bei Verkleinerung der Fläche ökonomisch zunehmend schwieriger.

Es ergeben sich für uns darüber hinaus noch die folgenden Fragen:

- Seit wann befindet sich das Flurstück 146 im Besitz der Stadt Blaustein?
- Mitglieder des NABU glauben sich zu erinnern, dass das Flurstück, bzw. das Biotop von der Stadt seinerzeit als Ausgleichsmaßnahme erworben oder genutzt wurden. Ist das richtig? Wenn ja, wann war das und worum hat es sich dabei gehandelt?
- Wann wurde das Flurstück zum letzten Mal beweidet?
- Welche sonstigen Biotoppflegemaßnahmen hat die Stadt Blaustein zu welchem Zeitpunkt unternommen?
- Ist geprüft worden, ob der Heckenstreifen, der durch die Vernachlässigung der Biotoppflege aufwachsen konnte, nicht inzwischen die Funktion einer Feldhecke erfüllt? Eine solche ist nach dem Landesnaturschutzgesetz Baden Württembergs als Biotop nach § 33 Absatz 1 Nummer 6 ebenfalls zu schützen.

Gerne erwarten wir Ihre antworten noch vor dem Abschluss der öffentlichen Beteiligung.

Das bestehende Biotop wird mit Schafen und Ziegen beweidet. Zusätzlich ist im Herbst 2021 eine manuelle Nachpflege vorgesehen, um der Verbuschung entgegenzuwirken.

Das Flurstück ist im Besitz der Stadt Blaustein seit 04.12.2001

Teile des Grundstücks sind eine Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße Änderung 2010“. Es handelt sich nur um den Magerrasen-Teil mit Erstpflege und anschließender Beweidung.

Die Beweidung erfolgt seit 2014 jährlich durch einen Schäfer. Aktuell werden die Flächen beweidet.

Vor der Beweidung fand eine Erstpflege statt. Im Herbst 2021 ist eine manuelle Nachpflege der Magerrasenfläche vorgesehen.

Gemäß der Untersuchung durch das Büro Herkommer hat der Heckenstreifen nicht die Funktion einer Feldhecke.

Kenntnisnahme.

Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.

#### **Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 23.04.2020**

Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ auf eigene Belange untersucht.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine Einwände.

Bei entsprechendem Interesse und wirtschaftlicher Gegebenheit ist die Versorgung mit Heizenergie aus dem vorgelagerten Erdgasnetz möglich.

Die Energieversorgung des Baugebiets ist aus dem vorgelagerten Stromnetz möglich.

Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte möchten wir hiermit bitten.

Bitte senden Sie uns ihre Planunterlagen im DWG-Format zu.

Kenntnisnahme.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH werden frühzeitig einbezogen.

Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren. Die Planunterlagen werden nach Satzungsbeschluss im DWG-Format zur Verfügung gestellt.

**Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 05.06.2020**

Vorbemerkungen FD 21:  
Verfahren nach § 13b BauGB: Die Voraussetzungen sind erfüllt.  
Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

**Stellungnahme**

**1 Anregungen**

**1.1 Forst, Naturschutz**

**Naturschutz**

Es ist keine abschließende Stellungnahme möglich, aufgrund des noch nicht vorliegenden Artenschutzgutachtens.

**1.2 Umwelt- und Arbeitsschutz**

**Boden- und Grundwasserschutz**

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind humoser Ober- und Unterboden getrennt abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Wenn überschüssiges Bodenmaterial anfällt und einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden soll, ist folgendes zu beachten: Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzten Flächen über 500 m<sup>2</sup> aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

**2 Hinweise**

**2.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung**

Aktuell liegen nur der Geltungsbereich und eine Begründung des künftigen Bebauungsplanes vor. Eine abschließende Stellungnahme kann deshalb erst abgegeben werden, wenn entsprechend ausgearbeitete zeichnerische Planunterlagen einschließlich textlicher Festsetzungen vorliegen.

Kenntnisnahme.

Bei der Anwendung des §13b BauGB muss die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben sein. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung im RADIerverfahren berichtigt. Mit dem geplanten Wohngebiet wird die bereits vorhandene Erschließung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genutzt.

Das Artenschutzgutachten liegt der unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich vor und wird auch im Rahmen der Auslegung vorgelegt.

Zur Wiederverwendung von Erdaushubmaterial ist bereits eine entsprechende Festsetzung enthalten.

Kenntnisnahme.

Zur Vermeidung und Verminderung von Bodenverdichtungen sind Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Kenntnisnahme.

## 2.2 Forst, Naturschutz

### Naturschutz

Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“:

Nach der Begründung des Bebauungsplans (S.5) wird im Laufe des Verfahrens die Erteilung einer Ausnahme für eine Beseitigung/Verlegung geprüft.

Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, einen Antrag für die Ausnahme zur Beseitigung/Verlegung der kleinen Teilfläche des geschützten Biotops, die sich im geplanten Baugebiet befindet, bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

### Artenschutz:

Es ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Schwierigkeiten auftreten. An dem südwestexponierten Hang ist mit Reptilienvorkommen zu rechnen. Im Laufe des Verfahrens wird (lt. Begründung S.11) noch eine ausführliche Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese ist auch bei einem § 13 b BauGB- Verfahren notwendig.

Die untere Naturschutzbehörde kann aufgrund der fehlenden Artenschutzprüfung keine abschließende Stellungnahme abgeben. Die erforderlichen Unterlagen sind nachzureichen.

## 2.3 Umwelt- und Arbeitsschutz

### Boden- und Grundwasserschutz

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Der Anschluss der Wasserversorgung an das bestehende Wasserleitungsnetz hat gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu erfolgen. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

### Altlasten

Das Flurstück Nummer 146, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Ehrenstein, ist zum Teil im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als Altstandort erfasst. Es handelt sich dabei um die Fläche „AS Lindenstraße 8+9, Kalkwerk, Blaustein-Ehrenstein“ (BAK-Nr. 02348-000). Die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurden nach erfolgter Sanierung mit A = Ausscheiden nach Sanierung gekennzeichnet. Die Daten werden zu Informations- und Dokumentationszwecken im BAK archiviert. Eine Gefährdung der Schutzgüter (Mensch, Grundwasser, Nutzpflanze) ist nach der erfolgten Sanierung und

Der Entwurf des Bebauungsplans wird im Rahmen der Auslegung vorgelegt.

Die Stadt Blaustein hat einen entsprechenden Antrag beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, FD 24 Forst und Naturschutz, mit Schreiben vom 5.11.2020 gestellt.

Reptilienvorkommen wurden nachgewiesen. Für diese sind als Ausgleichsmaßnahme vier Eidechsenhabitate südlich des Plangebiets erforderlich. Diese wurden entsprechend festgesetzt.

Das Artenschutzgutachten liegt der unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich vor. Im Rahmen der Auslegung kann hierzu Stellung genommen werden.

Die gegebenen Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz werden im Bebauungsplan ergänzt.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Kenntnisnahme.

<p>gemäß den vorliegenden Informationen nicht zu besorgen. Der erfasste Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplans. Die im Rahmen des Bebauungsplans entstehenden Flurstücke werden daher außerhalb der erfassten Fläche liegen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Rüdiger, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, Landratsamt Alb-Donau-Kreis (Telefonnummer 0731/185-1284) Abfallrecht.</p>	
<p><b>Kommunales Abwasser</b> Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes zur erbringen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Genehmigung/Erlaubnis vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p><b>Immissionsschutz</b> Bei der Aufstellung von stationären, Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) zu beachten. Stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.</p>	<p>Der Hinweis zum Immissionsschutz bei der Aufstellung stationärer Geräte wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>

#### 4.0 Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

- a) Der Geltungsbereich wurde verkleinert. Die 3 östlichen Baufelder sind entfallen. Grund hierfür sind die kostenintensiven Gründungsverhältnisse gewesen (siehe Bodengutachten IB Schirmer).

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Planänderungen notwendig:

- a) Im Bereich der Wasserleitung wird ein öffentlicher Weg vorgesehen, der den bestehenden Schotterweg mit der Oberberghofstraße verbindet.

### III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	Ansatz Finanz- planung 2021 des Haushalts 2020 (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts- ansatz 200.000	160.000	- 10.050 (Planung IB Wassermüller); - 1.800 (Arten- schutzgutachten Bio-Büro Schreiber)	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ....	2022	2023	2024	-

#### **Anmerkungen zur Finanzierung:**

Im Haushalt 2020 sind für das bei IB Schirmer in Auftrag gegebene Bodengutachten und für die Tiefenbohrung zur Baugrundbeurteilung der östlichen 3 Baufelder Kosten von ca. 7718€ angefallen.

Im Haushalt 2021 fallen folgende Kosten an:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das IB Wassermüller für ein Honorar von 10.050€ beauftragt. Desweiterm wurde ein Artenschutzgutachten (incl. Aktualisierung) beim Bio-Büro Schreiber für 1800 € beauftragt.

Auch fallen im Haushaltsjahr 2021 noch Kosten für die Beseitigung der Verbuschung im Bereich des Biotops an.

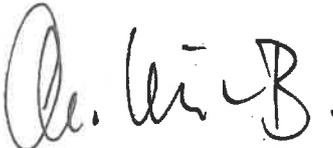
#### **IV. Nachhaltigkeitseinschätzung**

Der Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt (siehe Anlage 6).

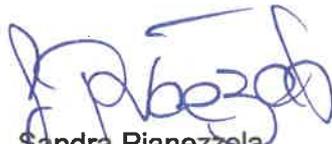
#### **Externe Fachleute: IB Wassermüller**

##### **Verfasser**

##### **Beteiligte Ämter**



Marlene  
Dietl-Berchtold  
Fachbereich 3.1  
Bauamt



Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt



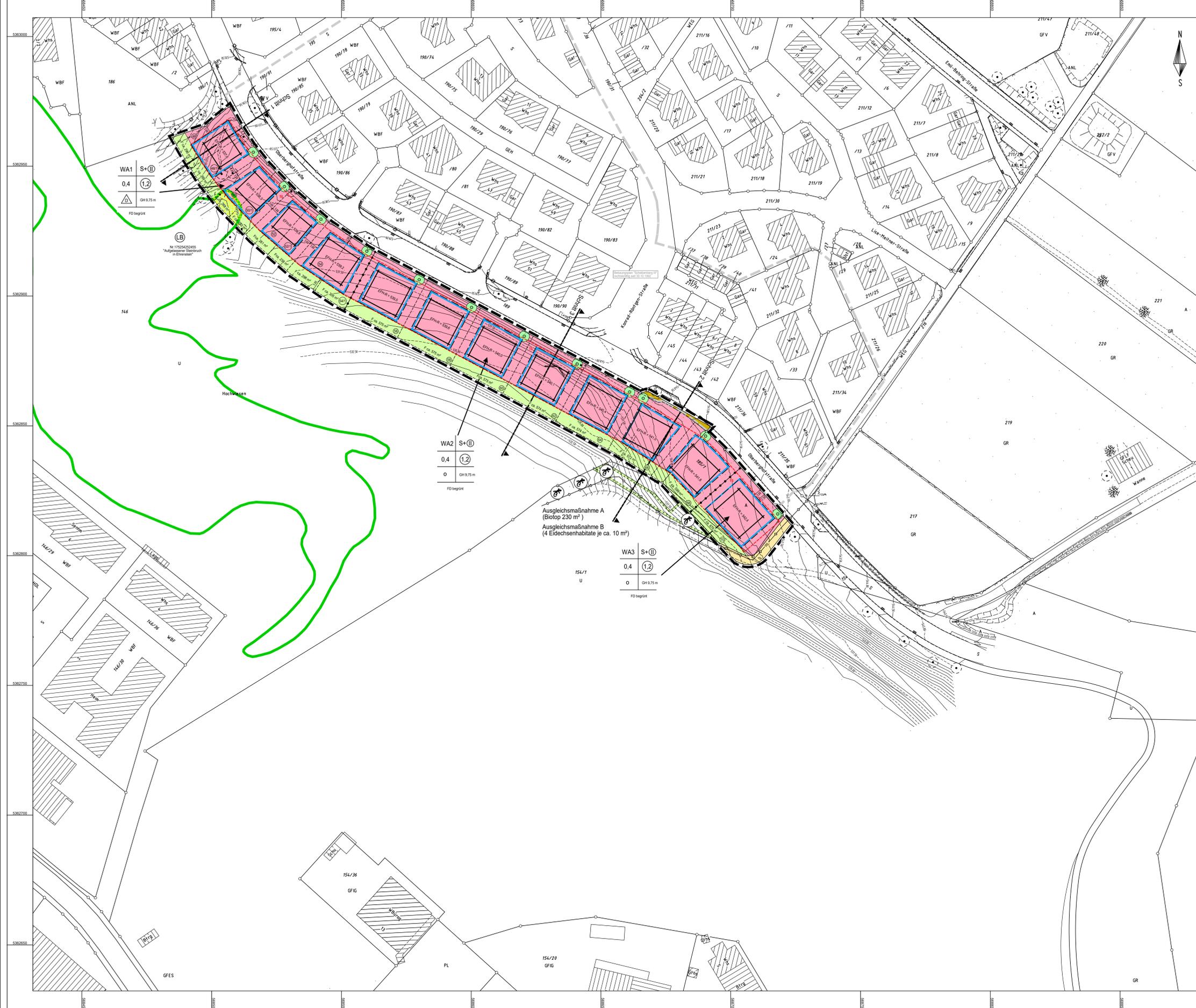
Jürgen Oettinger  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

#### **Anlagen:**

Die Anlagen 2-6 wurden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Unterlagen sind im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem für die GR - Sitzung am 09.03.2021 eingestellt und können heruntergeladen und ausgedruckt werden.

- 1) Entwurf Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“, Stand 09.03.2021
- 2) Entwurf textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Stand 09.03.2021
- 3) Entwurf örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Stand 09.03.2021
- 4) Entwurf Begründung zum B-Plan, Stand 09.03.2021

- 5) Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des Bio-Büros Schreiber, Stand 22.2.2021
- 6) Städtebauliche Entwicklung "Oberer Scheibenberg" - Stadt Blaustein, Architekten Hähmig-Gemmeke, Stand 6.8.2019, mit Eintragung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“.
- 7) Kommunalen Nachhaltigkeitscheck „Südlich Oberberghofstraße“
- 8) Baugrundgutachten, IB Schirmer, Stand 24.09.2020

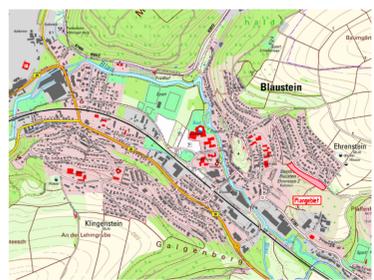
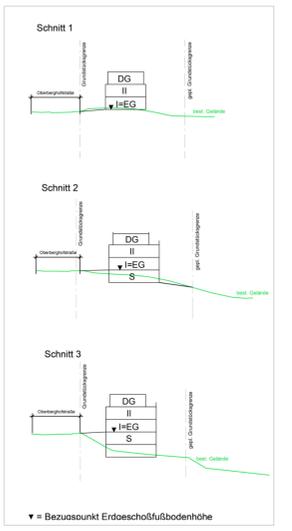


### Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 11 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 GH=9.75m max. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
  - 2.2 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 2.3 1.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - 2.4 S+II Sockelgeschoss und zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
3. **Bauweise**
  - 3.1 o nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)
  - 3.2 D nur Doppelhäuser zulässig
4. **Überbaubare Grundstücksfläche**
  - 4.1      Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - 4.2      Umgrenzung für Flächen von Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
5. **Verkehrsflächen**
  - 5.1      Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 5.2      Gehweg
6. **Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen**
  - 6.1      unterirdisch hier: Wasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
7. **Grünflächen**
  - 7.1      private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 8.1      Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
  - 8.2      Anlage von Eidechsenhabitaten
  - 8.3 o Anpflanzen von Einzelbäumen (pfg!) (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
  - 8.4 pfg Pflanzgebot
9. **Sonstige Planzeichen**
  - 9.1      Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 9.2      Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan
  - 9.3      Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
  - 9.4      geplante Grundstücksgrenze
  - 9.5 

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">    </span>	max. Geschossflächenzahl
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">    </span>	max. Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform
  - 9.6 EFH-R Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (§ 9 Abs.3 BauGB)
10. **Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO**
  - 10.1 FD Flachdach
11. **Für die Hinweise**
  - 11.1      Höhenlinien
  - 11.2 Alle Höhenangaben im DHN12-System (NN-Höhen)
  - 11.3 Liegenschaftskataster Stand 05.06.2019
  - 11.4 o best. Bäume
  - 11.5      Vorschlag für mögl. Gebäude Standort
  - 11.6 o Grundstücksnummerierung
  - 11.7      Geschützter Landschaftsbestandteil
  - 11.8 o Geschützter Landschaftsbestandteil Offenland-/Waldbiotopkartierung mit Biotop Nummer
  - 11.9      Biotop entfällt



Stadt: Blaustein  
Gemarkung: Ehrenstein  
Alb-Donau-Kreis

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

### "Südlich Oberbergshofstraße"

Lageplan  
Maßstab 1 : 500

Gefertigt: 09.03.2021  
Ausgefertigt:  
Ingenieurbüro Wassermüller Ullm GmbH  
Hörvelsinger Weg 44  
89081 Ulm  
Bürgermeister

STADT: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: EHRENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## „SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“

Entwurf: 09.03.2021

### 1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt werden aufgehoben.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

#### 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, dass für Tiefgaragen eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,8 zulässig ist. Mit den sonstigen in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) darf die Grundflächenzahl von 0,4 um max. 50 % überschritten werden.

#### 2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

#### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

Es ist ein Sockelgeschoss als Vollgeschoss unterhalb der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Oberhalb der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe sind zwingend zwei Vollgeschosse herzustellen. Darüber hinaus sind keine weiteren Vollgeschosse zulässig.

#### 2.2.4 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

## **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit WA 1 sind nur Doppelhäuser zulässig. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit WA 2 und WA 3 ist eine offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

## **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten. Tiefgaragen sind zusätzlich in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.1.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den als Grünfläche festgesetzten Flächen.

2.4.1.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der Wohnungen wird für die einzelnen Gebiete WA1 bis WA3 gemäß zeichnerischem Teil wie folgt festgesetzt:

Im WA 1: Pro Doppelhaushälfte (Bauplatznummern 48, 48/1, 50, 50/1, 52, 52/1, 54, 54/1) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Im WA 2: Pro Bauplatz (Bauplatznummern 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68) sind mindestens 4 und maximal 6 Wohneinheiten herzustellen.

Im WA 3: Auf dem Bauplatz (Bauplatznummer 70) sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

## **2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,30 m überschritten werden. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

## **2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.7.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

## **2.8 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Sicherung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

## **2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

## **2.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.10.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

2.10.1.1 Niederschlagswasser

Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde mit einer Sohlfläche von mind. 4 m<sup>2</sup> und einer Mindestdiefe von 50 cm herzustellen. Das Niederschlagswasser der zu begrünenden Flachdachflächen ist in diese einzuleiten und über eine 30 cm belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Die Hof- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Der nicht versickerbare Anteil des Niederschlagswassers von Hofflächen ist in die Versickerungsmulde einzuleiten. Von

privaten Zufahrten oder Hofflächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Gehwege oder Straßen gelangen.

#### 2.10.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

#### 2.10.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

#### 2.10.2 Ausgleich Biotop - Ausgleichsmaßnahme A

Für den Eingriff von 90 m<sup>2</sup> in das Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ ist ein Ausgleich von 90 m<sup>2</sup> erforderlich. Der Ausgleich ist entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil umzusetzen. Die Flächen sind zu roden, als Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

#### 2.10.3 Maßnahmen Artenschutz

##### 2.10.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Als Abgrenzung zu den Biotopen sowie der Feldgehölze ist bei sämtlichen Grundstücken ein geschlossener Zaun mit mindestens 0,80 m und maximal 1,50 m Höhe an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Gartentore und Zugänge zur freien Landschaft sind unzulässig. Die Ablagerung jeglichen Materials (Grüngut etc.) in den an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen und Biotopen, insbesondere auch im Umfeld der Reptilienbiotope, ist unzulässig. Zum Schutz der an die Grundstücke angrenzenden Freiflächen ist während der Bauausführung ein Bauzaun zu errichten. Die angrenzenden Flächen dürfen weder befahren noch als Baulager verwendet werden.

Entlang der südlichen Baugrenze – im Osten und Westen mit Ausläufern nach Norden bis zum Rand der Oberberghofstraße – ist nach der Rodung der Gehölze und noch vor Baubeginn ein Reptilienzaun zu ziehen, damit vermieden werden kann, dass Eidechsen oder Schlangen in die Baufelder einwandern und dort zu Schaden kommen.

Die Gehölze dürfen nur zwischen Anfang September und Mitte März entfernt werden; am besten ist, sich an die Zeiten des § 39 (5) BNatSchG zu halten. Dadurch können Beeinträchtigungen aller Vogelarten ausgeschlossen werden.

Der Baubeginn der Häuser muss vor oder nach der Hauptbrutzeit (= vor April oder nach Juli) erfolgen, damit durch die entsprechenden Störungen in den angrenzenden Gehölzen keine Nester mit bebrüteten Eiern oder noch nicht flügge Jungvögel

verlassen werden. Baulager o. ä. Baustelleneinrichtungsflächen südlich der Baugrenze sind nicht gestattet.

#### Empfehlung zur Vermeidung von Vogelschlag:

Bei großflächigen Glasfassaden wird empfohlen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind geeignet.

### 2.10.3.2 CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen)

#### Zauneidechsen – Ausgleichsmaßnahme B

Für die Zauneidechse sind am Unterrand, d. h. auf der Südseite der geplanten Bebauung (und ebenfalls mit ausreichendem Rückschnitt der Verbuschung nach Süden), vier geeignete Ersatzhabitate anzulegen. Geeignet sind Haufwerke aus Steinen mit Totholz und Ästen plus Sandlinsen (z. B. ASSMANN & ZAHN 2019), eventuell in Kombination mit Trockensteinmauern. Dabei ist zu beachten, dass diese Strukturen von den neuen Grundstücken aus nicht zugänglich sind. Eine Beschilderung „Reptilienbiotop – nicht stören“ o. ä. wird empfohlen. Die zukünftigen Bewohner sind darauf hinzuweisen, dass freilaufende Katzen (oder Hunde) hier nicht erwünscht sind, da sie nachweislich Wildtiere in größerer Zahl töten oder verletzen.

Die Habitate müssen alle 1-2 Jahre kontrolliert und von stärkerem Aufwuchs befreit werden; ggf. ist auch zu stark beschattender Gehölzaufwuchs im Umfeld zurückzuschneiden.

Die 4 Eidechsenhabitate sind entsprechend der eingetragenen Standorte im zeichnerischen Teil anzulegen.

### 2.10.3.3 Ökologische Begleitung und Monitoring

Zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist eine ökologische Begleitung durch eine erfahrene Reptilienfachkraft erforderlich. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen ist gemäß EU-Leitfaden (KOM 2007) im Rahmen eines Monitorings nachzuweisen, u. a. auch damit bei Bedarf rasch nachgesteuert und z. B. Reparaturen bzw. Korrekturen durchgeführt oder die Nutzungsbedingungen geändert werden können.

#### Monitoring-Umfang:

- Koordination und Kontrolle der Vermeidungs- und der CEF-Maßnahmen, Protokolle.
- Erfassung der Eidechsen auf den CEF-Maßnahmenflächen und im Umfeld jeweils im Frühjahr und Spätsommer, bis ein ausreichenden Fortpflanzungserfolg eintritt; jeweils am Ende des Jahres ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Ergebnisbericht (Kurzdokumentation) vorzulegen.

## 2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PFG 1: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Flächen:

Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg1 zu pflanzen. Der Baum darf maximal 8 m von der Grundstücksgrenze an der Oberberghofstraße entfernt liegen.

Pflanzenliste pfg1:

Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Krimlinde	<i>Tilia euchlora</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

## 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu

benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

- 3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

## **3.2 Empfehlungen zum Lärmschutz**

- 3.2.1 Grundrissorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen

Es wird empfohlen die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer Richtung Osten und Westen auszurichten. Für schutzbedürftige Räume werden schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von Lüftungsanlagen zur kontrollierten Belüftung mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

- 3.2.2 Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

## **3.3 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

## **3.4 Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen Massenkalk. Teilweise ragt das Plangebiet in den Bereich einer ehemaligen Rohstoffabbaufäche. Mit lokalen Auffüllungen

vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessendem Abstand zu den Rändern des ehemaligen Rohstoffabbaugebietes zu achten.

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

## 4            **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ mit frühzeitiger Beteiligung in Blaustein, OT Ehrenstein aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung vom .....öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat von Blaustein wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Thomas Kayser, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrats vom ..... überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Thomas Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 09.03.2021

STADT: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: EHRENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“

Entwurf: 09.03.2021

#### **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Stadt werden aufgehoben.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### 2.1.1 Farbgebung und Materialien

2.1.1.1 Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender und reflektierender Materialien als Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig. Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

2.1.1.2 Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

#### 2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Zulässig sind ausschließlich begrünte Flachdächer. Flachdächer sind extensiv zu begrünen durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat. Die Erd- bzw. Substrathöhe bei Hausdächern muss mind. 10 cm, bei Tiefgaragendächern mind. 40 cm betragen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

#### 2.1.3 Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden, dürfen die Attika um max. 0,50 m überragen.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### 2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen. An der Straßenbegrenzung ist eine Entwässerungsrinne vorzusehen.

#### 2.2.2 Stützmauern

Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,50 m unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsregelungen zulässig. Bei stufenweiser Gestaltung von Geländeunterschieden mit Stützmauern muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,75 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

Bei Südlage eignen sich trockenheitsliebende Arten (z. B. Fetthennen-Arten, Gänsefingerkrautarten, Schaumkresse, Felsenblümchen/Draba und vergleichbare alpine Arten).

Anlage einer Natursteinmauer: Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen ist soweit zur Abstützung erforderlich eine geschlossene Natursteinmauer als Abgrenzung zur freien Landschaft anzulegen. Die Natursteinmauer darf maximal 2,00 m hoch sein. Die Abstandsregelungen gem. LBO und Nachbarrecht dürfen in diesem Bereich unterschritten werden.

#### 2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 3,00 m Höhe zulässig.

#### 2.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

### 2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

### 2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### 2.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Für jede Wohnung sind mind. 1,5 geeignete PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Schlüsselgewaltplätze sind anrechenbar.

## 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4           **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ in Blaustein, OT Ehrenstein mit frühzeitiger Beteiligung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 beschlossen, den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung vom .....öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....die örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat von Blaustein wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....  
Thomas Kayser, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrats vom ..... überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Thomas Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 09.03.2021

STADT: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: EHRENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“

Entwurf: 09.03.2021

#### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

##### **1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung**

Bereits im Jahr 2000 wurden von der Verwaltung verschiedene teilerschlossene Grundstücke, u. a. an der Oberberghofstraße in Ehrenstein, hinsichtlich einer möglichen Bebaubarkeit untersucht.

Auf Grund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Erschließung können diese Flächen mit geringem Aufwand einer Bebauung zugeführt werden. Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen für die Bebauung benötigt. Zudem ist das Plangebiet bereits zweiseitig von Wohnbebauung umgeben.

Die städtebauliche Rahmenplanung „Oberer Scheibenberg“ des Büros Hähnig Gemmeke aus dem Jahr 2019 zeigt die Entwicklung der im Flächennutzungsplan noch als Wohnbauflächen vorhandenen Flächen auf der Nordseite der Oberberghofstraße auf.



**Ausschnitt Städtebauliche Entwicklung „Oberer Scheibenberg“ vom 06.08.2019 mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ (rot)**

**Quelle: Büro Hähnig / Gemmeke**

Die zu überplanende Fläche kann als Arrondierungsfläche zu den bestehenden Wohnbauflächen ergänzt werden. Es handelt sich um hoch attraktive Wohnbauflächen in räumlicher Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Stadt Blaustein (Schule, Kindergarten).

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Oberberghofstraße“ erstellt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Oberberghofstraße zwischen der vorhandenen, westlich und nördlich anschließenden Bebauung. Die Flächen sollen einer zeitgemäßen Bebauung zur Arrondierung überplant und zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden. Mit der vorliegenden Planung sollen ca. 0,70 ha Grünfläche in ca. 15 Bauplätze baurechtlich umgewandelt werden.

## 2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten:

- Gemäß § 4 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich dem Wohnen
- Das Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung
- Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
- Keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle gem. § 50 BImSchG

### **3           Verfahrensstand**

Der Stadtrat hat am 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“ mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“ wurde am ... gebilligt und die Auslegung beschlossen.

## **4           Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1       Beschreibung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden bzw. Nordosten durch die Oberberghofstraße begrenzt. Auf der Nordseite der Oberberghofstraße liegt ein Wohngebiet. Im Westen bzw. Nordwesten schließt das unbebaute Flurstück Nr. 186 an und daran ebenfalls ein vorhandenes Wohngebiet. Im Süden und Südwesten bildet die Restfläche der Flurstücke Nr. 146 und Nr. 154/1 die Grenze.

Überplant werden folgende Flurstücke: Die nördlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 146 und Nr. 154/1 sowie das Flurstück Nr. 185/1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha.

### **4.2       Topographie**

Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Südhang bzw. Südwesthang und fällt von Südosten (NN 542,50 m) nach Nordwesten (NN 536,50) und Süden (NN 535,00 m) ab.

## **5           Einordnung in die übergeordnete Planung**

### **5.1       Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbands Donau-Iller (RVDI). Die Stadt Blaustein ist als Unterzentrum eingestuft und befindet sich im Verdichtungsraum. Durch die Stadt verläuft eine Entwicklungsachse regionaler Bedeutung. Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

### 5.1.1 **Folgende Ziele des Regionalplans Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:**

#### B II 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

### 5.1.2 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der in der Fortschreibung befindlichen Regionalplanänderung zu berücksichtigen:**

#### B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

#### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere

strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

### 5.1.3 **Abwägung:**

Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen). Die bestehende Erschließung kann genutzt werden sodass hierfür keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden.

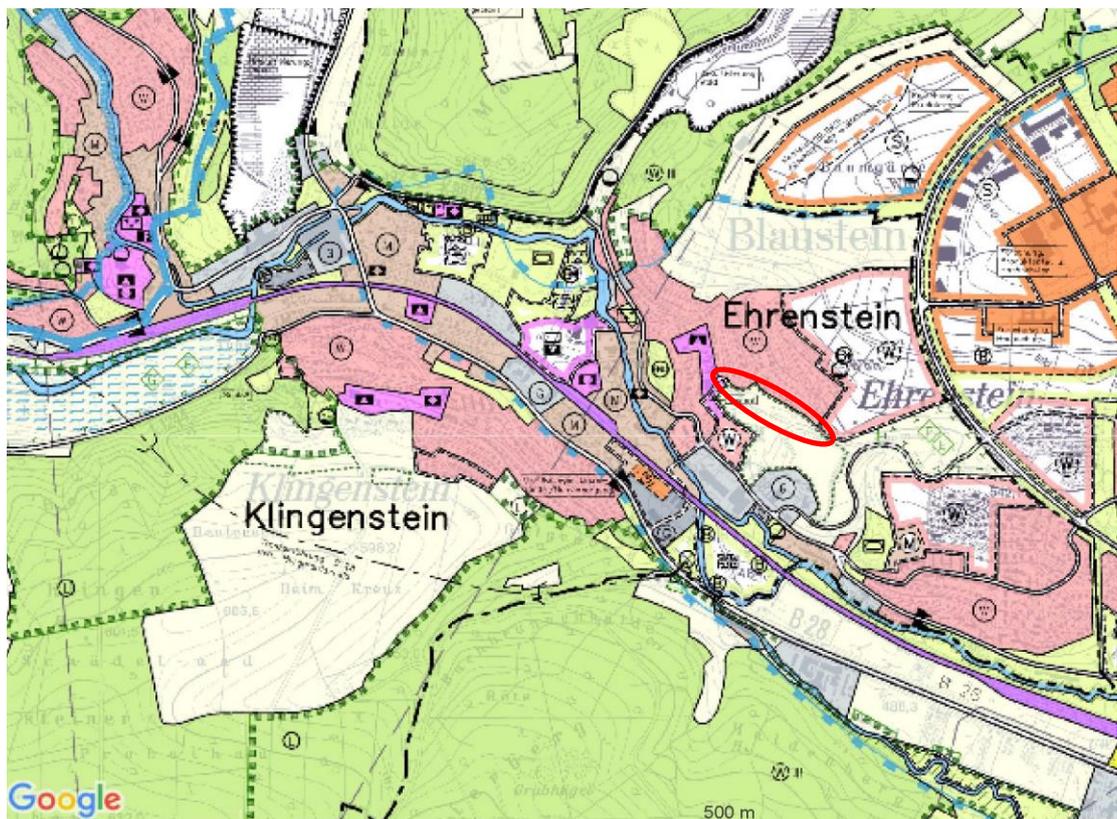
Die Weiterentwicklung des Wohngebiets trägt zur Stärkung der Stadt, die auf einer Entwicklungsachse liegt, bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (30. Teiländerung). Im Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Außenbereich und ist nicht als Baufläche ausgewiesen.

Auf Grund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren – erfolgen. Der Bebauungsplan hat deshalb kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Radierverfahren bei der nächsten Fortschreibung.

### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



## 6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für

Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

#### Siedlungsarrondierung:

Die Stadt Blaustein hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere im Wohnungsmarkt erfahren. Trotz der Ausweisung der Baugebiete Pfaffenhau IV und V sowie Höhwiesen und Hofgut Schwenk ist die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum ungebremst.

Innerhalb des Plangebietes ist eine qualitativ hochwertige Arrondierung möglich, die sich städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung einfügen kann und keine Beeinträchtigung der Anlieger zur Folge hat. Deshalb möchte die Stadt Blaustein die Neuausweisung des Bebauungsplangebietes „Südlich Oberberghofstraße“ ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planung wird dem flächensparenden Umgang mit Erschließungsflächen Rechnung getragen. Die Oberberghofstraße erschließt bisher nur einseitig Wohnbebauung. Mit der geplanten Bebauung kann eine wirtschaftlichere und flächensparende Erschließung erreicht werden. Für das geplante Wohngebiet ist keine weitere Erschließung erforderlich.

#### Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan sind im Norden von Ehrenstein ca. 30 ha Potentialflächen für Wohnbauland dargestellt. Diese Flächen können aufgrund der Eigentumsverhältnisse bisher nicht entwickelt werden. Die Grundstücke sind bisher nur lückenhaft im Eigentum der Stadt. Die Stadt ist stets bemüht, diese Flächen zu erwerben, sodass das Gebiet in Zukunft sinnvoll entwickelt werden kann.

#### Innenentwicklungspotentiale

Die Stadt Blaustein hat kaum unbebaute innerörtliche Grundstücke. Die wenigen vorhandenen Baulücken eignen sich meist nicht, da es sich um hochwertige Grün- und Landschaftsflächen handelt oder sind aufgrund vorhandener Gewerbe- und lärmintensiver Straßen nicht für Wohnbebauung geeignet.

## **7 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **7.1 Planungsrecht**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Alle Flurstücke sind unbebaut.

### **7.2 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme des Flurstücks 185/1 befinden sich alle Flächen im Eigentum der Stadt Blaustein.

### **7.3 Baulasten**

Im Zuge der Verschmelzung mehrerer Flurstücke zum jetzigen Flurstück Nr. 146 wurde eine Baulast bezüglich Zugangsmöglichkeit zum Baugrundstück Parzelle 146/2 (heute: Haldenweg 5) mit übernommen. Der Zugang zu diesem Grundstück ist dauerhaft über den Haldenweg gewährleistet. Die Baulast ist daher für eine mögliche weitere Bebauung in der Oberberghofstraße nicht relevant.

### **7.4 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets.

### **7.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 90 m<sup>2</sup> tangiert. Für den Eingriff wird ein Ausgleich erbracht sowie ein Antrag für eine Ausnahme gestellt. Die Ausgleichsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

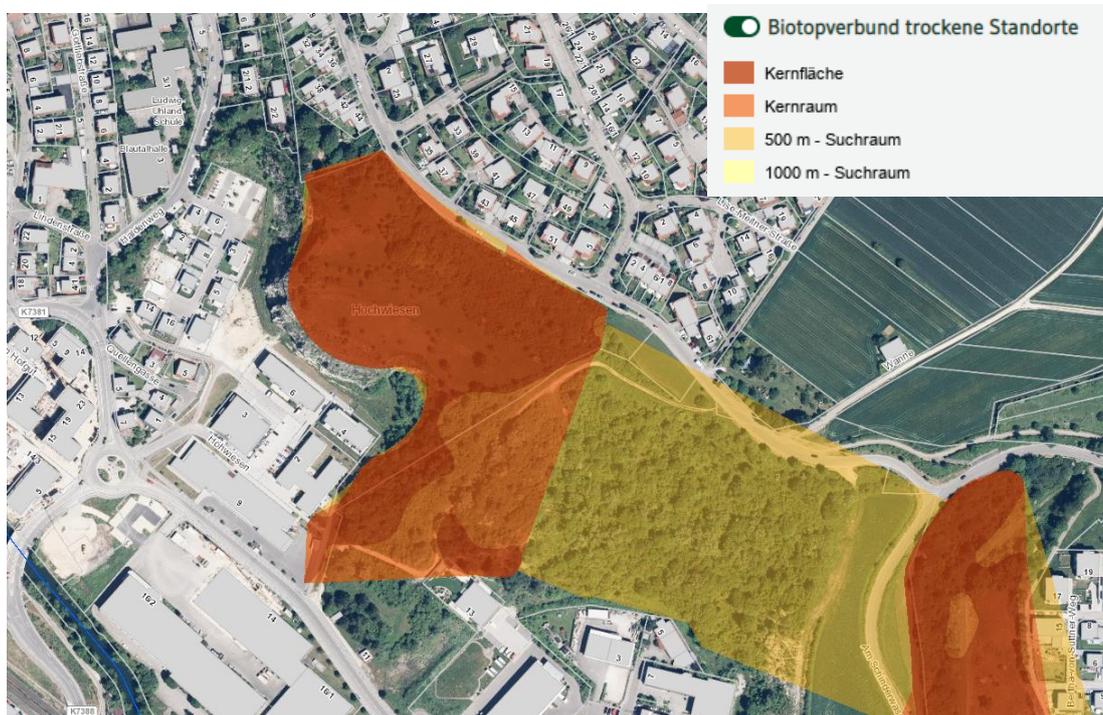
**Biotopkartierung aus dem Jahr 2013:**



Quelle: Stadt Blaustein, 2019

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche, ein Kernraum sowie eine 500 m Suchfläche eines Biotopverbunds trockener Standorte (Biotopverbund gem. § 22 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg i.V.m. § 21 BNatschG). Darüber hinaus befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

**Biotopverbundfläche:**



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

**Abwägung Biotopverbund:**

Aufgrund der im Süden noch vorhandenen Freiflächen ist nicht damit zu rechnen, dass die Verbindung der einzelnen Biotope beeinträchtigt wird. Es handelt sich lediglich um eine Verschmälerung des Verbunds am Randbereich. Der Verbund wird nicht zerschnitten. Zudem befindet sich die Kernzone des Biotopverbunds in einer Sackgasse, da diese im Norden, Westen und Süden von Siedlung umgeben ist. Die Vernetzung nach Osten ist weiterhin gegeben.

Weiterhin kann das geplante Wohngebiet durch die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entwickelt werden. Der bestehender Schotterweg wird zur Vernetzung wieder an die Oberberghofstraße angebunden. Als Puffer zum Biotop und Biotopverbund ist ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen auf den Grundstücken festgesetzt.

Aufgrund der nicht zu erwartenden Beeinträchtigung der Vernetzung werden die Belange der dringend notwendigen Siedlungsentwicklung über die des Biotopverbundes gestellt.

**7.6 Hochwasserschutzgebiete**

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) vor.

**7.7 Denkmalschutzgebiete**

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebiets keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

**7.8 Sonstige Schutzgebiete**

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

**7.9 Altlasten / Altablagerungen**

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

## 8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist unbebaut und der nordwestliche Teil als innerstädtische Grünfläche stark bewachsen. Dieser Bereich war bisher auf Grund der ursprünglich dort angetroffenen Vegetation als Biotop-Fläche nach § 24 a NatSchG festgesetzt. Durch natürliche Sukzession entwickelte sich das Gelände in den vergangenen Jahren hin zu Gebüschern mittlerer Standorte, die keine Biotopeigenschaft haben.

Durch mehrfache Kartierungen in den Jahren 1998 und 2013 durch ein Fachbüro wurde festgestellt, dass die jetzige Vegetation nicht mehr einem Biotop-Status entspricht und der Schutzstatus damit nicht mehr vorliegt.

Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 90 m<sup>2</sup> tangiert. Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Beseitigung/Verlegung wird beantragt und ist von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

### Luftbild des Plangebiets:



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

## 9 Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über die Oberberghofstraße erschlossen und an das innerörtliche Straßennetz angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in die Oberberghofstraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser der zu begrünenden Flachdachflächen sowie der nicht versickerbare Anteil des Niederschlagswassers auf Hofflächen wird in eine Versickerungsmulde geleitet und über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht.

Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Strom und Gas ist über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH möglich. Die Versorgung mit Telekommunikation ist über die vorhandenen Leitungen möglich.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Für die Löschwasserversorgung ist eine Grundversorgung mit 48 m<sup>3</sup> / h für zwei Stunden gewährleistet.

## **10 Begründung der Plankonzeption**

### **10.1 Art der Baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen sowie dem örtlichen Bedarf.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### **10.2.1 Grundflächenzahl**

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der steilen Hanglage sind für Tiefgaragen Überschreitungen der GRZ bis max. 0,8 zulässig.

#### **10.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

### 10.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

### 10.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der starken Hanglage sind bis zu drei Vollgeschosse möglich.

Zwei Vollgeschosse sind oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe zwingend herzustellen, um ein einheitliches Stadtbild zu erreichen und den wertvollen Baugrund im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bestmöglich auszunutzen. Aufgrund der Hangneigung ist ein weiteres Vollgeschoss unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Dies gewährleistet eine bestmögliche Ausnutzung und Einfügen in die Landschaft und die Umgebungsbebauung.

## 10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise bzw. eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Ausweisung eines Wohngebietes mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen und zulässigen Wohnungen entspricht der Nachfrage und fügt sich bestmöglich in die Umgebungsbebauung und Landschaft ein. Einer Riegelwirkung wird hiermit entgegengewirkt.

## 10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine harmonische Bebauung in Einklang mit der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Landschaft entsteht und zwischen den Gebäuden eine unverbaute Sicht von mind. 6,0 m gewährleistet wird. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

## 10.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen mit dem Ziel beschränkt, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen in Bezug auf die städtebauliche Dichte, Verkehrsaufkommen, Stellplätze, etc. zu entwickeln.

Die Mindestanzahl an Wohnungen wurde aufgrund der Hanglage und der dadurch ergebenden Mehrgeschossigkeit sowie der vorgesehenen Bauplatzgrößen

festgesetzt. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

## **10.6 Höhenlage der Gebäude**

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

## **10.7 Verkehrsflächen**

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient als Verbindung zwischen der Oberberghofstraße und dem bestehenden Feldweg ins Tal.

## **10.8 Böschungen / Stützbauwerke**

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

## **10.9 Grünflächen**

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt.

## **10.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **10.10.1 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann.

Damit das Kanalnetz bei einem Regenereignis nicht überlastet wird, ist auf jedem Grundstück eine ausreichend dimensionierte Versickerungsmulde anzulegen. Das Niederschlagswasser wird in dieser versickert, um die natürliche Reinigungsleistung und Pufferfunktion des Bodens zu nutzen und ortsnah wieder dem Grundwasser zuzuführen.

#### 10.10.2 Ausgleich und Schutz des Biotops

Für den Eingriff in das Biotop und zum Schutz des angrenzenden Biotops wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### 10.10.3 Maßnahmen Artenschutz

Für die Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind aufgrund der im Gebiet vorkommenden Arten Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie eine Baubegleitung und ein Monitoring erforderlich. Auf das ausführliche Gutachten des Bio Büros Schreiber vom Februar 2021 wird verwiesen.

### 10.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurde ein Pflanzgebot festgesetzt.

### 10.12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

### 10.13 Örtliche Bauvorschriften

#### 10.13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 10.13.1.1 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

##### 10.13.1.2 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

##### 10.13.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der

umgebenden Bebauung erfolgen. Deshalb sind eine Neigung und eine Maximalhöhe festgesetzt.

#### 10.13.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

##### 10.13.2.1 Befestigte Grundstücksflächen

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

##### 10.13.2.2 Stützmauern

Aufgrund des stark geneigten Geländes wurde Festsetzungen zur Ausführung von Stützmauern getroffen.

Zur klaren Abgrenzung der Grundstücke zu dem südwestlichen Biotop und den Grünflächen wurde eine geschlossene Natursteinmauer festgesetzt, soweit zur Abstützung erforderlich.

##### 10.13.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der starken Höhenunterschiede im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abtragungen erforderlich.

##### 10.13.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

#### 10.13.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

#### 10.13.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

#### 10.13.5 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

## **11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

### **11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht**

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

### **11.2 Artenschutz**

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aus dem Gutachten des Bio Büro Schreibers vom Februar 2021 ergibt sich Folgendes:

*„Durch das geplante Baugebiet „Südlich Oberberghofstraße“ am Blausteiner Stadtrand sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Zauneidechsen und Gehölzvögel sind Vermeidungsmaßnahmen und / oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen -Neuschaffung geeigneter Habitats in der Nähe- erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.“*

Auf das ausführliche Gutachten des Bio Büros Schreiber wird verwiesen.

## **12 Immissionsschutz**

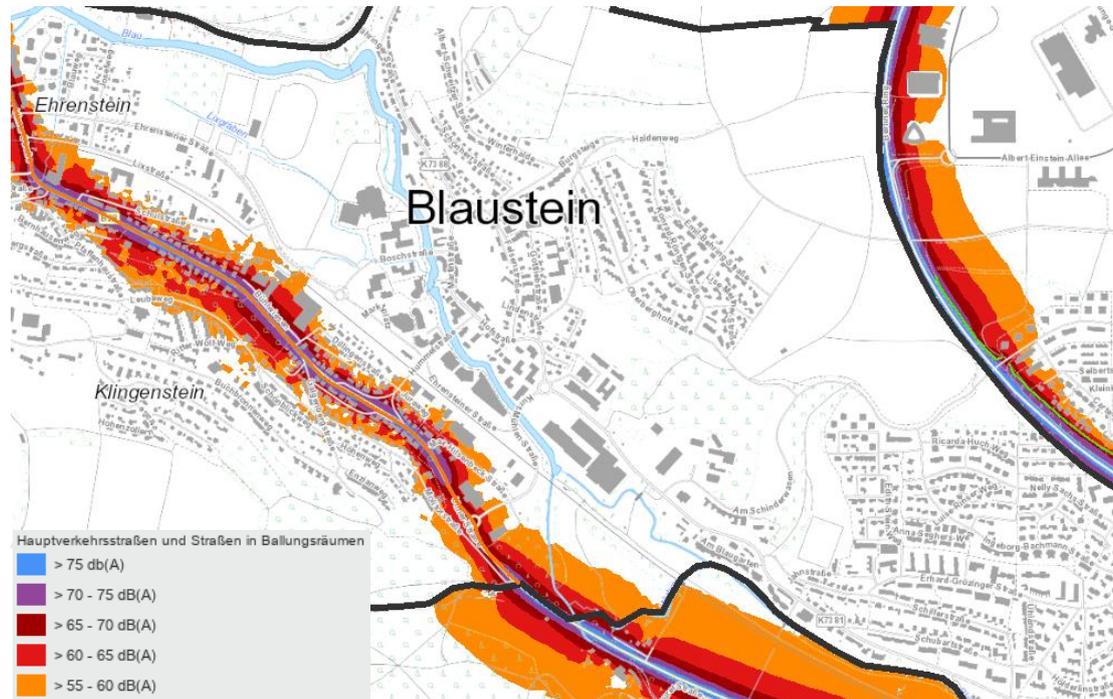
### **12.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich nicht an einer übergeordneten, stark frequentierten Straße. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist aufgrund der Größe des Plangebiets nicht zu rechnen.

Gemäß der Umgebungslärmkartierung 2017 ist nicht mit Lärmauswirkungen der Bundesstraße B 28 oder dem Berliner Ring auf das Baugebiet zu rechnen. Die B 28 und der Berliner Ring befinden sich in ca. 500 m Entfernung, die Kreisstraße K 7381 in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet.

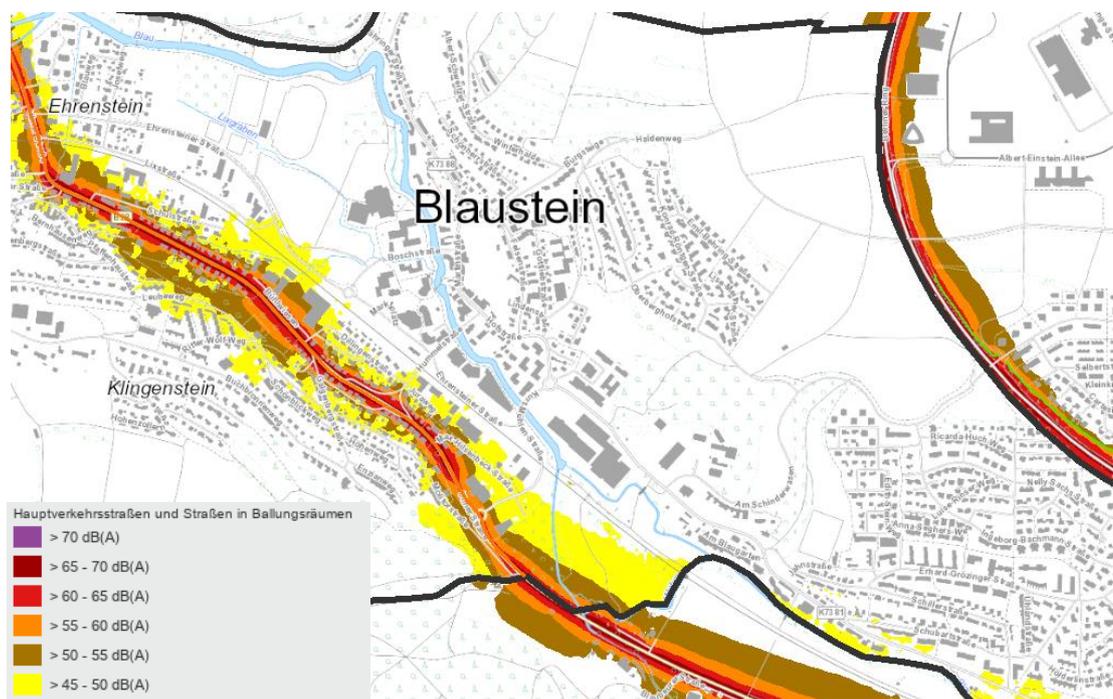
Die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen liegt 400 m entfernt. Da im Norden und Süden bereits Wohngebiete näher an den Verkehrslärmquellen liegen, als das Plangebiet, ist nicht mit unzulässigen Lärmeinwirkungen zu rechnen.

**Umgebungslärmkartierung 2017 – Straßenlärm (24 Stunden):**



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

**Umgebungslärmkartierung 2017 – Straßenlärm (22-6 Uhr):**



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

## 12.2 Betriebliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebiets kommt ein Gewerbegebiet in ca. 100 m Entfernung vor. Landwirtschaftlichen Hofstellen kommen im näheren Umfeld nicht vor.

Die bestehende Wohnbebauung befindet sich genauso nah am Gewerbegebiet, wie die geplante. Somit ist die bestehende Wohnbebauung bereits maßgebend für die Lärmkontingente im Gewerbegebiet. Deshalb wird davon ausgegangen, dass weder eine Beeinträchtigung für den Betrieb im Gewerbegebiet, noch für das geplante Wohngebiet entsteht.

## 12.3 Geruchsmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Mit Geruchsmissionen ist nicht zu rechnen.

## 13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

## 14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	7.034 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland (inkl. privater Grünflächen)	6.886 m <sup>2</sup>	97,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	148 m <sup>2</sup>	2,1 %

Aufgestellt:

Ulm, den 09.03.2021

Blaustein, den 09.03.2021

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Blaustein  
Thomas Kayser, Bürgermeister**

**Stadt Blaustein,  
Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“**

**Naturschutzfachliches Gutachten  
zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften  
des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG  
(Artenschutzbeitrag)**

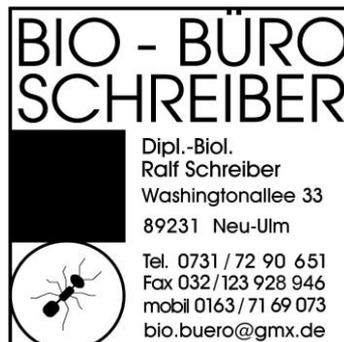
als Vorlage für die Untere Naturschutzbehörde  
zur  
**speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Auftraggeber:

Stadt Blaustein

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Ralf Schreiber



**22.02.2021**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass .....	3
1.2	Aufgabenstellung .....	3
<b>2</b>	<b>METHODIK, DATENGRUNDLAGE UND BESTANDSAUFNAHMEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Allgemeine Methodik .....	4
2.2	Untersuchungsumfang .....	4
2.3	Vorhandene Daten .....	5
<b>3</b>	<b>ERGEBNISSE .....</b>	<b>6</b>
3.1	Relevante Strukturen .....	6
3.2	Erfasste Tierarten .....	7
3.2.1	Haselmaus .....	7
3.2.2	Vögel .....	7
3.2.3	Reptilien .....	8
3.2.4	Sonstige Arten .....	8
<b>4</b>	<b>WIRKUNG DER VORHABENS .....</b>	<b>9</b>
4.1	Konflikt Überbauung (Flächenentzug und Arbeiten selber) .....	10
4.2	Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung .....	10
4.3	Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren .....	10
4.4	Konflikt Störung / Emissionen .....	10
4.5	Konflikt Kollisionswirkung (Vogelschlag) .....	10
4.6	Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht .....	10
<b>5</b>	<b>VORPRÜFUNG / RELEVANZPRÜFUNG .....</b>	<b>11</b>
5.1	Arten nach Anhang IV FFH-RL .....	11
5.1.1	Fledermäuse und übrige Säugetiere .....	11
5.1.2	Kriechtiere (Reptilien) .....	11
5.1.3	Lurche (Amphibien), Fische, Käfer, Tag- u. Nachtfalter, Libellen, Schnecken u. Muscheln ...	12
5.1.4	Gefäßpflanzen .....	12
5.2	Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie .....	12
<b>6</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR WAHRUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT .....</b>	<b>13</b>
6.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	13
6.2	CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) .....	13
<b>7</b>	<b>PRÜFUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND VERBOTSTATBESTÄNDE .....</b>	<b>15</b>
7.1	Gesetzliche Grundlagen und fachliche Definitionen .....	15
7.1.1	Spezieller Artenschutz im BNatSchG .....	15
7.1.2	Lokale Populationen und räumlicher Zusammenhang .....	15
7.1.3	Erhaltungszustände .....	16
7.2	Prüfung der Verbotstatbestände .....	16
7.2.1	Schädigungsverbot Individuen – Art. 44 (1) 1 BNatSchG .....	16
7.2.2	Störungsverbot – Art. 44 (1) 2 BNatSchG .....	16
7.2.3	Schädigungsverbot Habitate – Art. 44 (1) 3 BNatSchG .....	17
<b>8</b>	<b>ÖKOLOGISCHE BEGLEITUNG UND MONITORING .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG – GUTACHTLICHES FAZIT .....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>LITERATUR .....</b>	<b>19</b>
	<b>ANHANG: FORMBLÄTTER REPTILIEN UND GEHÖLZVÖGEL (NACH MLR 2012) .....</b>	<b>20</b>



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass

Die Stadt Blaustein plant südlich entlang der Oberberghofstraße eine einzeilige Bebauung mit Wohnhäusern (Abb. 1). Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt.

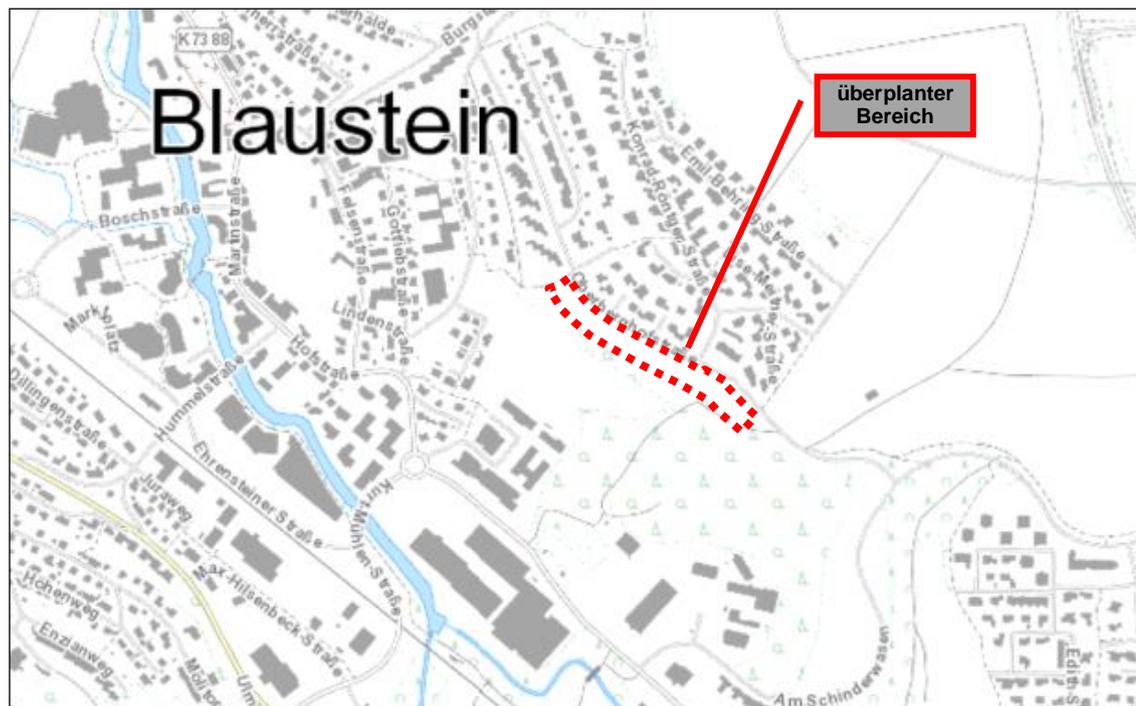


Abb. 1: Lage des überplanten Gebiets.  
Karte: RIPS der LUBW.

## 1.2 Aufgabenstellung

Da zu erwarten war, dass im Bereich des überplanten Gebiets nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten vorkommen, müssen Beeinträchtigungen dieser Arten bzw. Veränderungen der Lebensräume durch die Planungen – auch wenn diese außerhalb des überplanten Bereichs wirken – geprüft werden (vgl. MWAU BW 2019).

Im Folgenden werden deshalb

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, national streng geschützte Arten<sup>\*1</sup>), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt, sowie
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Damit kann dieser Text als sog. „Artenschutzbeitrag“ der Naturschutzbehörde als Grundlage zur Prüfung des gesamten speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG dienen.

<sup>1</sup> Bisher liegt jedoch noch keine entsprechende Verordnung des Bundesumweltministeriums nach § 54 Abs. 2 BNatSchG vor, d. h. dieser Teil entfällt.



## 2 METHODIK, DATENGRUNDLAGE UND BESTANDSAUFNAHMEN

Das nachfolgende Gutachten orientiert sich an den "Fachlichen Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" der bayerischen Obersten Baubehörde (OBB 2018). Für Baden-Württemberg wird das methodische Vorgehen in MWAU BW (2019) beschrieben,

### 2.1 Allgemeine Methodik

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der prüfrelevanten – und anderer – Arten/-gruppen (Kap. 2.2 und 2.3) werden in Kap. 3 aufgeführt. Nach einer Beschreibung der Wirkfaktoren, also der zu erwartenden Konflikte (Kap. 4) erfolgte eine Relevanzprüfung (Kap. 5). Die tatsächliche Betroffenheit der nachgewiesenen oder sehr wahrscheinlich vorkommenden Arten wird dabei durch Überlagerung von bekannten oder modellierten Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen ermittelt.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen – sog. CEF-Maßnahmen (Kap. 6) wird die Beeinträchtigung dieser Arten (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) durch das Vorhaben in Kap. 7 geprüft. In Kap. 8 werden die Erfordernisse einer ökologischen Begleitung der Maßnahmen und eines Monitorings dargelegt. Nach dem gutachtlichen Fazit in Kap. 9 folgt in Kap. 10 die verwendete Literatur.

Begrifflichkeiten und Definitionen richten sich nach den in Fachkreisen allgemein anerkannten „Hinweisen“ des ständigen Ausschusses "Arten- und Biotopschutz" der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung zum Artenschutz (LANA 2009).

Mit „Betroffenheit“ ist im Folgenden eine Betroffenheit der jeweiligen Arten (-gruppe) entsprechend der einschlägigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG gemeint.

Wenn im Text von „Arten“ die Rede ist, dann handelt es sich ab Kap. 4 nur um Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten. Die meisten Artengruppen beinhalten darüber hinaus natürlich noch zahlreiche weitere Arten, die aber nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind.

### 2.2 Untersuchungsumfang

Das Untersuchungsgebiet (im Folgenden UG) erstreckte sich auf den gesamten überplanten Bereich sowie ca. 50 m Umfeld, nach Norden in der Regel nur bis zur Oberberghofstraße. Folgende Erfassungen wurden durchgeführt:

1. Fünf Begehungen von April bis Juli 2019 zur Erfassung der Vögel (Verhören und Sicht/Fernglas 10x50); beim ersten Begang Strukturkartierung.
2. Zwei Begehungen im Frühjahr 2019 (kombiniert mit den Vögeln) und zwei im Spätsommer 2019 zur Suche nach Zauneidechsen und anderen Reptilien, langsames Ablaufen geeigneter (Saum-) Strukturen und optische Suche;
3. Suche nach Haselmäusen durch Ausbringen von 10 Kunstnestern „sog. „Tubes“) in der Gehölzsukzession unterhalb der Straße, Mitte April bis Ende November, Kontrolle alle 8-10 Wochen; zusätzlich wurden einer Anliegerin der Oberberghofstraße zwei Tubes zur Verfügung gestellt.

Auf eine Erfassung von Fledermäusen wurde nach der ersten Begehung verzichtet, da es keine Höhlenbäume oder ähnliche Quartiermöglichkeiten gab und die Fläche andererseits mit Sicherheit als Jagdhabitat genutzt wird.

Datum	Tageszeit & Witterung	Tiergruppe
01.04.2019	morgens, ab 6°, sonnig, stark windig	V



23.04.2019	morgens, ab 14°C, sonnig – leicht bewölkt, leicht windig	V,R; H-Fallen anbringen
15.05.2019	vormittags, ab 11°C, sonnig, windig	V,R
11.06.2019	morgens, ab 15°C, bewölkt, leicht windig	V, H-Kontrolle
08.07.2019	morgens, ab 14°C, stark bewölkt, fast windstill	
17.08.2019	abends, 22°C, bewölkt, fast windstill	H-Kontrolle
03.09.2019	morgens, ab 14°C, sonnig, fast windstill – leicht windig	R
25.09.2019	vormittags, ab 15°C, sonnig, windig	R, H-Kontrolle
26.11.2019	nachmittags, 8°C, bewölkt, leicht windig	H-Fallen einholen

Tiergruppen: H = Haselmaus, R = Reptilien, V = Vögel

Darüber hinaus wurden vereinzelt angetroffene Spaziergänger befragt.

Das zu Auftragsbeginn vorgegebene Untersuchungsgebiet wurde Ende des Jahres 2019 am Südwestrand erweitert. Der schmaler Streifen war aber bereits mit untersucht worden (vgl. Abb. 3). Eine Erweiterung nach Osten wurde Anfang 2021 wieder zurückgenommen.

## 2.3 Vorhandene Daten

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Ausläufer des Biotops 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ (vgl. Abb. 2); dessen Fläche wurde bei einer Überarbeitung 2013 gegenüber der Erfassung 1998 deutlich reduziert und ist im Nordwesten bereits auch nicht mehr aktuell, weil randlich überbaut. In der Beschreibung finden sich – trotz der enthaltenen Anmerkung „mit Bedeutung für den Artenschutz“ – keine relevanten Arten. Im Umfeld liegen weitere Magerbiotope, die jeweils nicht direkt miteinander verbunden bzw. mehr oder weniger isoliert sind.



**Abb. 2: Geschützte Biotope im Umfeld.**

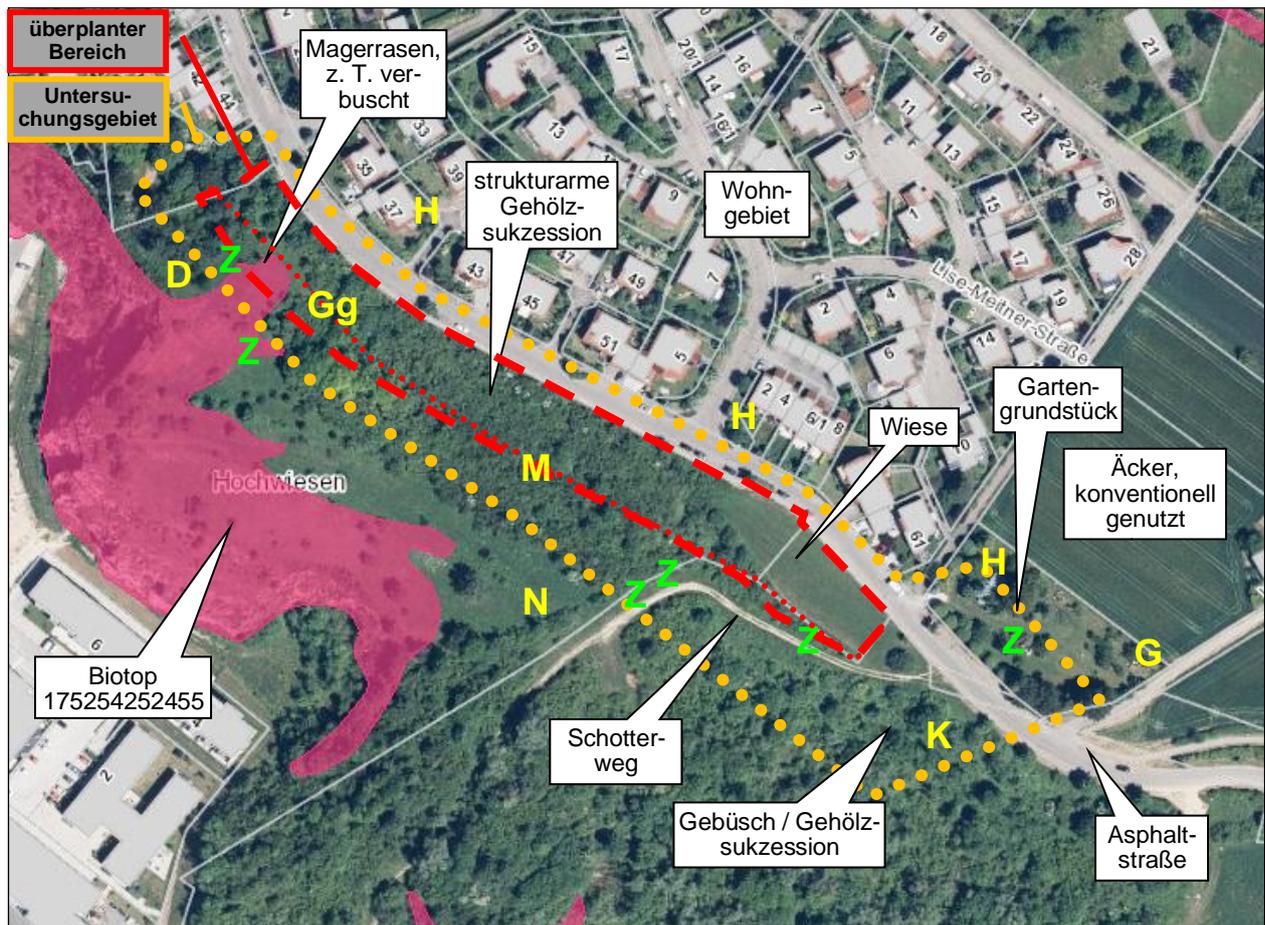
Rot gestrichelt: überplantes Gebiet; magenta Flächen: kartierte Biotope.

In der Ecke links unten ist - blau schraffiert - noch das FFH-Gebiet 7524341 „Blau und Kleine Lauter“ zu erkennen, das jedoch keinen Bezug zum überplanten Gebiet hat.

Quelle: RIPS der LUBW.



### 3 ERGEBNISSE



**Abb. 3: Relevante Strukturen sowie nachgewiesene, relevante Arten.**

D = Dorngrasmücke, G = Goldammer, Gg = Gartengrasmücke, H = Haussperling, K = Klappergrasmücke, M = Mönchsgrasmücke, N = Neuntöter; Z = Zauneidechse.

Rot punktierte Linie: Südgrenze des überplanten Bereichs bei Auftragsbeginn.

Luftbild: RIPS der LUBW.

#### 3.1 Relevante Strukturen

Die erfassten Strukturen sind in Abb. 3 dargestellt. Die überplante Fläche hängt in der Mitte und im Osten mehr oder stark nach Süden, nur im äußersten Westteil steigt das Gelände nach Süden an. Sie besteht im Nordwesten hauptsächlich aus einem 5-6 m hohen Gehölz, entstanden durch langjährige Sukzession auf einem ehemaligen Magerrasen, das im Unterwuchs durch gelegentliche Schafbeweidung (bzw. die Tiere suchen hier vermutlich Schatten) der angrenzenden Fläche sehr licht ist. Fast am Nordwestrand ragt ein kleines, noch offenes Magerrasen-Stückchen (Biotopfläche, s. o.) in die Gehölze hinein, aber auch hier gibt es schon erste Verbuschungstendenzen. Vereinzelt findet man vor allem entlang der Oberberghofstraße Müll und entsorgten Ast- oder Rasenschnitt.

Im Südosten befindet sich eine kleine, mäßig artenreiche Wiese, danach folgt wieder ein größeres, diesmal dichteres Gehölz, wiederum sehr wahrscheinlich ein verbuschter Magerrasen.



## 3.2 Erfasste Tierarten

### 3.2.1 Haselmaus

In den Kunstnestern (vgl. Abb. 4) konnten weder Haselmäuse noch andere Bilche oder Kleinsäuger nachgewiesen werden.



Abb. 4: Haselmaus-Kunstnest (Tube) im Gebüsch und – links davon – altes Vogelnest (Amsel).

### 3.2.2 Vögel

Im UG und in der unmittelbaren Umgebung konnten während der Begehungen insgesamt 27 Vogelarten erfasst werden. Die Mehrheit der Arten war nur Nahrungsgäste. Insgesamt waren überwiegend kommune, an den Menschen zumindest teilweise angepasste Arten vorhanden.

Art	RL BW	RL D	Status	Bemerkung
<b>Amsel</b>	-	-	N,C	am Südostrand, altes Nest am Gehölz-Südrand (vgl. Abb. 4)
Blaumeise	-	-	N	brütet vermutlich in Nistkasten in Siedlung nordöstlich
<b>Buchfink</b>	-	-	A	eher im Südosten
<b>Dorngrasmücke</b>	-	-	(C)	südwestlich knapp außerhalb des überplanten Bereichs
Eichelhäher	-	-	N	
Elster	-	-	N	
<b>Gartengrasmücke</b>	-	-	C	brütete in der Gehölzsukzession im Westteil
Goldammer	V	V	(C)	nordöstlich außerhalb des überplanten Bereichs
Hausrotschwanz	-	-	(C)	in Siedlung nördlich
Haussperling	V	V	N, (C)	brütet mehrfach in Siedlung nordöstlich
<b>Klappergrasmücke</b>	V	-	(C)	in Hecken östlich außerhalb des überplanten Bereichs
Kohlmeise	-	-	N	brütet vermutlich in Nistkasten in Siedlung nordöstlich
Mauersegler	3	3	N/U	
Mäusebussard	-	-	N/U	
Mehlschwalbe	V	3	N/U	
<b>Mönchsgrasmücke</b>	-	-	C	brütete in der Gehölzsukzession mehr oder weniger mittig
<b>Neuntöter</b>	-	-	(B)	südlich knapp außerhalb
Rabenkrähe	-	-	N/U	
Rauchschwalbe	3	3	N/U	
Ringeltaube	-	-	N	
Rotmilan	-	-	N/U	
Star	-	-	N	brütet vermutlich in Nistkasten in Siedlung nordöstlich
Stieglitz	-	-	N/Z	
Turmfalke	V	-	N/U	
Wacholderdrossel	-	-	N	
<b>Zaunkönig</b>	-	-	C	am Südostrand, evtl. schon knapp außerhalb
<b>Zilpzalp</b>	-	-	B	am Südostrand

RL BW: Rote Liste Vögel Baden-Württemberg (2015): - = nicht gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste.

RL D: Rote Liste Vögel Deutschland (2016); dto.

Status: A = möglicherweise brütend; B = wahrscheinlich brütend, C = sicher brütend, N = nur Nahrungsgast, Ü = Überflug, Z = Beobachtung zur Zugzeit; () = außerhalb

fett: Gehölzbrüter



Von Anwohnern wurde berichtet, dass im alten Steinbruch unterhalb seltenerer Arten wie Rotmilan oder Uhu vorkommen und auch brüten sollen. Der Steinbruch wurde nicht untersucht, die die Bebauung oben hinter die Hangkante zurückversetzt ist und somit dort nicht wahrgenommen werden kann; insofern kann dazu keine gesicherte Aussage getroffen werden, es wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, dass die genannten Arten dort brüten (auch örtlichen Ornithologen waren keine Bruten bekannt dort), sie können aber durchaus als Nahrungsgäste auftreten. Selbst dann wären sie durch die Bebauung zuerst einmal nicht oder nur unerheblich betroffen. Probleme könnten aber dadurch entstehen, dass Zugänge zu den bisher relativ beruhigten Bereichen geschaffen werden. Dies soll aber durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden (vgl. Kap. 6.1).

Ebenfalls von Anwohnern stammt der Hinweis, dass die überplante Fläche als Rastplatz für durchziehende „Vogelschwärme“ dienen soll. Dies dürfte angesichts der Nachbarschaft zum Siedlungsrand nur sehr selten passieren; denkbar sind zur Zugzeit übliche Ansammlungen beispielsweise von Staren. Allerdings gibt es in der Umgebung ausreichend andere, ähnliche Habitate, in die diese Tiere zur Zugzeit ausweichen könnten.

### 3.2.3 Reptilien

Art		RL BW	RL D	Status	Bemerkung
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	-	-	?	potenziell möglich
<b>Zauneidechse</b>	<b><i>Lacerta agilis</i></b>	V	3	sb	einzelne Tiere an Säumen, Wegböschung etc.
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	3	3	?	potenziell möglich

RL = Rote Liste Reptilien (LAUFER 1999).

Entlang des Schotterwegs südlich des überplanten Gebiets sowie am Rand des Magerrasenbiotops im Nordwesten konnten einzelne Zauneidechsen nachgewiesen werden (vgl. Abb. 3), jedoch immer nur 1-2 Individuen pro Begang, und jeweils nur Adulte und Subadulte. Spaziergänger und Anwohner berichteten außerdem von Eidechsen in ihren Gärten, u. a. auch in dem großen, unbebauten Gartengrundstück nördlich des Südostrands des geplanten Baugebiets.

Schlingnattern oder Blindschleichen konnten nicht nachgewiesen werden, sind aber durchaus möglich.

### 3.2.4 Sonstige Arten

Weitere relevante Arten waren nicht nachzuweisen. Für sie fehlen geeignete Lebensräume, bzw. für großräumig wandernde Arten wie Luchs oder Wolf sowie für die Wildkatze dürfte die unmittelbare Siedlungsnähe abschreckend wirken.

Anwohner berichteten von Bergmolchen und (Erd-) Kröten in ihren Grundstücken nördlich der Oberberghofstraße. Vermutlich gibt es dort mehrere Gartenteiche. Diese Arten sind nicht saP-relevant, darüber hinaus ist auch nicht davon auszugehen, dass die überplante Fläche für diese Tiere essenziell ist, da in den Gärten selber auch Landlebensräume und Winterquartiere vorhanden sind.



## 4 WIRKUNG DER VORHABENS

Der B-Plan sieht zwölf Einzelhäuser à 4-6 Wohnungen vor (Abb. 5). Innerhalb des ca. 0,7 ha großen Geltungsbereichs müssen die Gehölze entfernt werden. Massive Auffüllungen sind nicht vorgesehen, der Höhenunterschied muss mit den Gebäuden abgefangen werden, wodurch z.T. zwei Untergeschoße entstehen.



**Abb. 5: Planung.**  
Quelle: Büro Wassermüller (Ausschnitt).

Innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Flächen (grüner Streifen südwestlich der Bauplätze in Abb. 5) sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 3,00 m Höhe zulässig. Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,50 m unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsregelungen zulässig. Bei stufenweiser Gestaltung von Geländeunterschieden mit Stützmauern muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,75 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen ist, soweit zur Abstützung erforderlich, eine geschlossene Natursteinmauer als Abgrenzung zur freien Landschaft anzulegen. Die Natursteinmauer darf maximal 2,00 m hoch sein. Die Abstandsregelungen gem. LBO und Nachbarrecht dürfen in diesem Bereich unterschritten werden. Zur Abgrenzung nach Südwesten ist ein geschlossener Zaun festgesetzt, ohne Zugang zur freien Landschaft.

Die Wegeverbindung zwischen der Oberberghofstraße und der Lindenstraße wird durch einen neuen asphaltierten Weg sichergestellt.

Im Folgenden werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen bzw. Konflikte der Planung auf Pflanzen und Tiere beschrieben. Als Wirkraum wird der überplante Bereich sowie



ein Umfeld von ca. 50 m nach Süden (da das Gelände hier stark abfällt) und ca. 100 m auf die anderen Seiten definiert.

#### **4.1 Konflikt Überbauung (Flächenentzug und Arbeiten selber)**

Durch die Überbauung und weitgehende Versiegelung der überplanten Flächen verschwinden Lebensräume streng geschützter Arten, durch die Baumaßnahmen können Tiere gestört, verletzt oder getötet werden.

#### **4.2 Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung**

Durch die Baumaßnahmen werden (Teil-) Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert, dass sie von diesen Arten hinterher nicht mehr nutzbar sind.

#### **4.3 Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren**

Der anstehende Boden wird abgedeckt oder abgegraben.

#### **4.4 Konflikt Störung / Emissionen**

Durch Baumaßnahmen und Betrieb werden unmittelbar benachbart lebende oder vorbeiziehende Arten durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen o. ä. gestört. Insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken. Auch ist am Anfang mit Abwanderungen von Tieren aus derart gestörten, „unangenehmen“ Lebensräumen zu rechnen, was möglicherweise dazu führt, dass diese beim Überqueren der angrenzenden Straßen zusätzlich durch den Verkehr gefährdet sind.

#### **4.5 Konflikt Kollisionswirkung (Vogelschlag)**

Heutige Bauwerke werden oft „transparent“ und mit viel Glas ausgeführt. Allerdings stellen Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel, (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas und Ähnliches latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das oft auch noch die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen, dagegenfliegen und sich in aller Regel das Genick brechen. Derartige „transparente“ Konstruktionen sind besonders bei der Lage der Grundstücke mit freiem, weitem Blick über das Blautal zu erwarten.

#### **4.6 Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht**

Vom Wohngebiet sowie von der Oberberghofstraße gehen allgemeine Störungen aus. Spaziergänger mit – oft frei laufenden – Hunden sowie streunende oder verwilderte Hauskatzen sind weitere Vorbelastungen aus Sicht des Artenschutzes.

Die Verbuschung des ehemaligen Magerrasens in den letzten Jahrzehnten ist zwar natur-schutzfachlich ungünstig, auch da hier eine wichtige Ost-West-Verbindung stark reduziert wurde, kann aber hier nicht als Vorbelastung gewertet werden.



## 5 VORPRÜFUNG / RELEVANZPRÜFUNG

In Baden-Württemberg sind derzeit fast 500 Tier- und Pflanzenarten als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. als Vogelarten zu berücksichtigen. Der saP brauchen jedoch nur die Arten unterzogen werden, die durch das jeweilige Projekt tatsächlich betroffen sind (sog. Relevanzschwelle). Ausschlusskriterien sind:

1. Die Art ist entsprechend den Roten Listen Baden-Württembergs ausgestorben oder verschollen (RL 0) oder kommt nicht vor;
2. der Wirkraum (Definition siehe Kap. 4) liegt außerhalb des bekannten bzw. anzunehmenden Verbreitungsgebiets der Art;
3. der erforderliche Lebensraum / Standort der Art kommt im Wirkraum des Vorhabens nicht vor (mit Erfassung der vorhandenen Strukturen im Gelände; so genannte Gastvögel wurden nicht berücksichtigt, da das Gebiet zu klein ist);
4. die Wirkungs-Empfindlichkeit der Art ist vorhabensspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (relevant für mobile, euryöke, weit verbreitete, ungefährdete Arten bzw. allg. geringe, unerhebliche Wirkungsintensität).

Nur Arten, die nicht diese Kriterien erfüllten, wurden entsprechend in Kap. 4 ff. geprüft:

Zur Beschreibung von Verbreitung und Ökologie der Arten siehe die Internet-Seiten der LUBW sowie der bayerischen LfU-Arbeitshilfe zur saP.

### 5.1 Arten nach Anhang IV FFH-RL

#### 5.1.1 Fledermäuse und übrige Säugetiere

Es ist davon auszugehen, dass die überplante Fläche von Fledermäusen als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt wird. Allerdings ist der Verlust an Jagdhabitaten für alle Fledermaus-Arten sicher nicht erheblich, da einerseits in den angrenzenden Offenflächen mehr Insekten zu erwarten sind, andererseits im weiteren Umfeld zahlreiche ähnliche Strukturen vorhanden sind.

Quartiere sind auf der überplanten Fläche nicht vorhanden, aber an den Gebäuden der Oberberghofstraße möglich. Allerdings sind auch hier aufgrund der Vorbelastungen keine (bzw. keine neuen) Betroffenheiten zu erwarten. Höhlenbäume auf der Fläche oder in der unmittelbaren Umgebung fehlen.

Haselmäuse konnten nicht nachgewiesen werden. Für die anderen relevanten Säuger-Arten gibt es im UG entweder keine geeigneten Habitate (z. B. Biber), oder das UG liegt außerhalb der bekannten und derzeit anzunehmenden Verbreitungsgebiete bzw. Wanderkorridore dieser Arten (z. B. Luchs, Wildkatze, Wolf).

Insofern sind relevante Vorkommen von streng geschützten Säuger-Arten und damit erhebliche Beeinträchtigungen mit Sicherheit auszuschließen.

#### 5.1.2 Kriechtiere (Reptilien)

Die Ränder der überplanten Fläche sowie der im Osten die Bebauung derzeit noch querende, später entfallende Schotterweg sind teilweise von Zauneidechsen besiedelt → **Betroffenheit prüfen**. Da es auch nördlich der Oberberghofstraße Eidechsenvorkommen gibt, ist hier möglicherweise eine gewisse „Verbindung“ über die Straße hinweg vorhanden; wahrscheinlicher ist aber, dass diese eher weiter östlich und westlich am Rand der Bebauung über naturnähere Strukturen erfolgt. In diese Betroffenheitsprüfung wird dann auch die schwer nachzuweisende Schlingnatter mit einbezogen.

Der durch die Gehölze beschattete Südrand der Oberberghofstraße, die Gehölze selber und die Wiese im Südosten sind zu dicht / zu schattig und damit als Habitate ungeeignet.



Vorkommen und damit erhebliche Beeinträchtigungen weiterer Arten dieser Artengruppen sind mit Sicherheit auszuschließen.

### 5.1.3 Lurche (Amphibien), Fische, Käfer, Tag- u. Nachtfalter, Libellen, Schnecken u. Muscheln

Für keine dieser Arten gibt es im UG aktuell geeignete, dauerhaft oder regelmäßig nutzbare, essenzielle Habitate, oder das UG liegt außerhalb der bekannten und derzeit anzunehmenden Verbreitungsgebiete dieser Arten. Insofern sind Vorkommen und damit erhebliche Beeinträchtigungen dieser Artengruppen mit Sicherheit auszuschließen.

### 5.1.4 Gefäßpflanzen

Vorkommen und verbotstatbeständige Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe sind sicher auszuschließen.

## 5.2 Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Folgende Vogel-Arten sind grundsätzlich saP-relevant:

- RL-Arten Deutschland (neu 2016) und Baden-Württemberg (2015) ohne RL-Status "0" (ausgestorben oder verschollen) und RL-Status "V" (Arten der Vorwarnliste),
- Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie,
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 VS-RL,
- streng geschützt nach BArtSchVO,
- Koloniebrüter,
- Arten, für die Deutschland oder Baden-Württemberg eine besondere Verantwortung tragen,

Bei weit verbreiteten Arten ("Allerweltsarten") reicht jedoch regelmäßig eine vereinfachte Betrachtung aus. Sie wären nur dann in die weitere Prüfung einzubeziehen, wenn im konkreten Einzelfall aufgrund einer besonderen Fallkonstellation ausnahmsweise eine größere Anzahl von Individuen oder Brutpaaren dieser weitverbreiteten und häufigen Art von einem Vorhaben betroffen sein kann; dies ist hier nicht der Fall. Aus folgenden Gründen sind keine relevanten Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des Tötungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) werde durch „Standard“-Vermeidungsmaßnahmen, primär Abschieben des Oberbodens bzw. Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (im Sinne von § 39 (5) 2 BNatSchG), Schädigungen von Individuen oder Entwicklungsformen ausgeschlossen.
- Hinsichtlich des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Da viele der nachgewiesenen Arten außerhalb des überplanten Bereichs brüten und hier nur als Nahrungsgäste auftreten oder den Luftraum darüber regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen, können Betroffenheiten dieser Arten ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für weitere potenziell vorkommende Arten wie andere Greifvögel, Eulen usw. Damit verbleiben nur **Gehölzbrüter**, für die – auch wenn derzeit nur kommune Arten bekannt sind – eine **Betroffenheit geprüft wird**.

Weitere episodische Nahrungsgäste (Rastvögel) beispielsweise zur Zugzeit sind denkbar. Für diese sind Betroffenheiten auszuschließen, da ihnen in der Region weiterhin sehr große, ähnliche Flächen zur Verfügung stehen.



## 6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR WAHRUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

### 6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Das überplante Gebiet wurde im Lauf des Planungsprozesses im Südosten so verkleinert, dass hier mögliche erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Der Baubeginn der Häuser muss vor oder nach der Hauptbrutzeit (= vor April oder nach Juli) erfolgen, damit durch die entsprechenden Störungen in den angrenzenden Gehölzen keine Nester mit bebrüteten Eiern oder noch nicht flügge Jungvögel verlassen werden. Baulager o. ä. Baustelleneinrichtungsf lächen südlich der Baugrenze sind nicht gestattet.

Entlang der südlichen Baugrenze – im Osten und Westen mit Ausläufern nach Norden bis zum Rand der Oberberghofstraße – ist nach der Rodung der Gehölze und noch vor Baubeginn ein Reptilienzaun zu ziehen, damit vermieden werden kann, dass Eidechsen oder Schlangen in die Baufelder einwandern und dort zu Schaden kommen. Der Zaun kann nach Fertigstellung der Grundstücke wieder abgebaut werden.

Zum Schutz der an die Grundstücke angrenzenden Freiflächen ist während der Bauausführung ein Bauzaun zu errichten. Die angrenzenden Flächen dürfen weder befahren noch als Baulager verwendet werden.

Als dauerhafte Abgrenzung zu den Biotopen sowie der Feldgehölze ist bei sämtlichen Grundstücken ein geschlossener Zaun mit mindestens 0,80 m und maximal 1,50 m Höhe an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Gartentore und Zugänge zur freien Landschaft (insbesondere in das Biotop im Südwesten) sind unzulässig.

Die Ablagerung jeglichen Materials (Grüngut etc.) in den an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen und Biotopen, insbesondere auch im Umfeld der Reptilienbiotope (s. Kap. 6.2.), ist unzulässig.

Die Gehölze dürfen nur zwischen Anfang September und Mitte März entfernt werden; am besten ist, sich an die Zeiten des § 39 (5) BNatSchG zu halten. Dadurch können Beeinträchtigungen aller Vogelarten ausgeschlossen werden.

Die in Kap. 4.5 genannten großflächigen, transparenten Glas-Elemente sind insbesondere im Süden entweder grundsätzlich zu vermeiden, oder es müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand angebracht werden (vgl. BAYLFU 2019). Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist nicht automatisch wirksam!

### 6.2 CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität<sup>2</sup>)

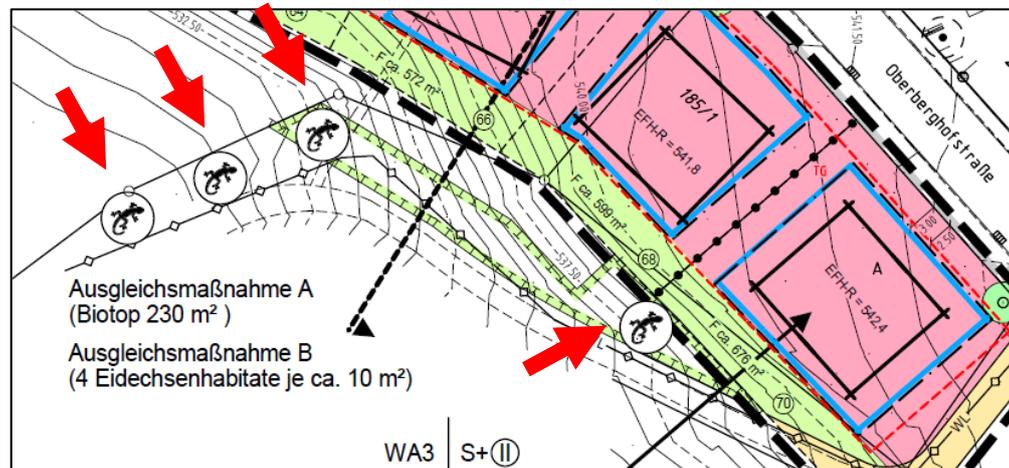
Für die Zauneidechse sind am Unterrand, d. h. auf der Südseite der geplante Bebauung (und ebenfalls mit ausreichendem Rückschnitt der Verbuschung nach Süden), vier geeignete Ersatzhabitate anzulegen (Abb. 6).

Geeignet sind Haufwerke aus Steinen mit Totholz und Ästen plus Sandlinsen (z. B. ASSMANN & ZAHN 2019), eventuell in Kombination mit Trockensteinmauern. Dabei ist zu beachten, dass diese Strukturen von den neuen Grundstücken aus nicht zugänglich sind. Eine Beschilderung

<sup>2</sup> „CEF“ ist die Abkürzung für den englischen Begriff „continued ecological functionality“, auf Deutsch „ununterbrochene ökologische Funktionsweise“; CEF-Maßnahmen werden auch als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ bezeichnet.



„Reptilienbiotop – nicht stören“ o. ä. wird empfohlen. Die zukünftigen Bewohner sind darauf hinzuweisen, dass frei laufende Katzen (oder Hunde) hier nicht erwünscht sind, da sie nachweislich Wildtiere in größerer Zahl töten oder verletzen.



**Abb. 6: Lage der CEF-Maßnahmen Reptilien (Pfeile).**

Quelle: Büro Wassermüller (vergrößerter Ausschnitt aus Abb. 5).

Die Habitate müssen alle 1-2 Jahre kontrolliert und von stärkerem Aufwuchs befreit werden; ggf. ist auch zu stark beschattender Gehölzaufwuchs im Umfeld zurückzuschneiden.

Für den Verlust an Bruthabitaten für die betroffenen Gehölzvögel werden keine Maßnahmen vorgesehen, da es sich einerseits um commune Vogelarten handelt, andererseits um strukturarme Sukzessionsflächen, die in ähnlicher Ausprägung in der Region vielfach vorhanden sind.



## 7 PRÜFUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND VERBOTSTATBESTÄNDE

Nach Abschluss der Relevanzprüfung könnten nur Zauneidechsen (und Schlingnattern) sowie gehölzbrütende Vogelarten beeinträchtigt werden.

### 7.1 Gesetzliche Grundlagen und fachliche Definitionen

#### 7.1.1 Spezieller Artenschutz im BNatSchG

Die so genannten „Zugriffsverbote“ sowie eine „Relativierung auf funktionaler Ebene“ sind im § 44 BNatSchG wie folgt definiert:

##### § 44, Absatz 1 [Zugriffsverbote]

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,  
[Schädigungsverbot Individuen]
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,  
[Störungsverbot]
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,  
[Schädigungsverbot Habitats]
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  
[hier nicht relevant]

##### § 44, Absatz 5 [Relativierung auf funktionaler Ebene]

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, 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 das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 u. 3 entsprechend. ...

#### 7.1.2 Lokale Populationen und räumlicher Zusammenhang

Gemäß LANA (2009) richtet sich die Abgrenzung von „lokalen“ Populationen bei punktuell oder kleinräumig-zerstreut verbreiteten Arten oder solchen mit lokalen Dichtezentren an kleinflächigen Landschaftseinheiten (Waldgebiet, Offenlandkomplex, Gewässer/-system), oder – bei großflächig verbreiteten oder agierenden Arten – an größeren naturräumlichen Landschaftseinheiten, eventuell auch an planerischen oder administrativen Grenzen.

Die in § 44 (1) und (5) BNatSchG genannten Beurteilungsgrundlagen – „lokale Populationen“ und „räumlicher Zusammenhang“ – werden für die Reptilien auf den südexponierten Hang um den ehemaligen Steinbruch, für die Gehölzvögel auf die strukturreiche Umgebung von ganz Blaustein mit diversen Gehölzen, Magerrasenkomplexen etc. beschränkt.



### 7.1.3 Erhaltungszustände

Die Erhaltungszustände der Zauneidechse sind auf Ebene der kontinentalen biogeografischen Region ungünstig-unzureichend, die der Schlingnatter günstig (BFN 2019, LUBW 2019). Gleiches dürfte auch für die Erhaltungszustände der lokalen Populationen gelten, auch wenn insbesondere für die Schlingnatter in Siedlungsnähe (vor allem wegen Hauskatzen) eher von einem ebenfalls ungünstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Nach diversen Angaben (u. a. BFN 2019; auch LUBW und Verbände DDA, NABU, OGBW) sind die Erhaltungszustände vieler Gehölzbrüter in Baden-Württemberg, in Deutschland sowie auf Ebene der gesamten kontinentalen biogeografischen Region ungünstig-unzureichend, auch wenn derzeit einige nur auf der Vorwarnliste und (noch) nicht auf der Roten Liste der gefährdeten Arten stehen. Auch die Erhaltungszustände der lokalen Populationen dieser Arten dürften primär wegen einer schlechten Nahrungsverfügbarkeit (Stichwort „Insektensterben“), aber auch wegen zahlreicher wildernder Hauskatzen (vgl. Kap. 4.6), eher ungünstig sind.

## 7.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Siehe hierzu auch die Formblätter im Anhang.

### 7.2.1 Schädigungsverbot Individuen – Art. 44 (1) 1 BNatSchG

*Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 14.9.2011 zur Ortsumgehung Freiberg (BVerwG 2011) hat sich diese Vorgabe so verschärft, dass jetzt tatsächlich auf praktisch jedes Individuum zu achten ist. D.h. der sog. „Zugriffstatbestand“ wird bereits dann erfüllt, wenn „einzelne Tiere“ durch eine Maßnahme getötet werden (können) – sofern dies nicht im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos dieser Arten stattfindet (sog. Colbitz-Urteil, BVerwG 2014).*

#### Reptilien:

Durch den Reptilienzaun kann vermieden werden, dass Eidechsen oder Schlangen über das normale Lebensrisiko am Siedlungsrand hinaus verletzt oder getötet werden.

#### Vögel:

Durch Berücksichtigung der unter 6.1 angeführten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Schädigungen von Gehölzbrütern oder anderen Vogelarten zu erwarten. Sollten tatsächlich einzelne Individuen vorhanden sein und dann beim Bau der Häuser – außerhalb der Brutzeiten – betroffen sein bzw. gestört werden, werden sie selber davonfliegen.

### 7.2.2 Störungsverbot – Art. 44 (1) 2 BNatSchG

*Nicht jede störende Handlung löst das Störungsverbot aus, sondern nur erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der „lokalen Population“ verschlechtern. Der Erhaltungszustand verschlechtert sich immer dann, wenn sich Größe oder Fortpflanzungserfolg der „lokalen Population“ signifikant und nachhaltig verringern. (vgl. LANA 2009)*

#### Reptilien:

Die vorübergehenden Störungen bei den Baumaßnahmen werden aufgrund der nur vereinzelten Vorkommen der beobachteten Eidechsen als unerheblich eingestuft. Die späteren Störungen durch das „Eindringen“ der Grundstücke in die bisher eher weniger gestörten Lebensräume am Hang sind dann nicht erheblich, wenn es gelingt, den zweiten Teil der in Kap. 6.1. genannten Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Vögel:

Sowohl die vorübergehende als auch die spätere dauerhafte Störung der verbleibenden Gehölze einerseits als auch der Komplettverlust der Gehölze unterhalb der Oberberghofstraße andererseits, jeweils als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, wird für alle lokalen Populationen in der vorliegenden Größenordnung als nicht derart gravierend eingeschätzt, dass diese dadurch signifikant kleiner (und damit schlechter) werden würden.

**7.2.3 Schädigungsverbot Habitats – Art. 44 (1) 3 BNatSchG**

*Beim Schädigungsverbot von Habitats ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von nicht standorttreuen Tierarten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln, außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen den Artenschutz. Das gilt jedoch nicht für Vogelarten, die zwar ihre Nester, nicht aber ihre Brutreviere regelmäßig wechseln; ein Verstoß läge dann vor, wenn dieses Revier aufgegeben würde. Bei standorttreuen Tierarten, die regelmäßig zu einer Lebensstätte zurückkehren, ist diese auch dann geschützt, wenn sie gerade nicht bewohnt wird. (vgl. LANA 2009)*

Reptilien:

Wenn die in Kap. .6.2 genannten CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, können die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Reptilien-Habitats problemlos kompensiert werden. Es mag komisch klingen, aber durch die Öffnung der Gehölze in Verbindung mit der Anböschung der Grundstücke entlang der Südgrenze dürften sich die Bedingungen für Reptilien (als Wärme liebende Tierarten) insgesamt sogar noch verbessern.

Vögel:

Da nur kommune Arten betroffen sind, ist anzunehmen, dass die ökologische Funktion – also primär das Brüten und Junge aufziehen – in den Gehölzen um Blaustein im räumlichen Zusammenhang in ausreichendem Umfang gegeben ist. Der Flächenverlust muss deshalb nicht kompensiert werden.



## 8 ÖKOLOGISCHE BEGLEITUNG UND MONITORING

Zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Reptilien ist eine ökologische Begleitung durch eine/n erfahrene/n Reptilienkundler/in erforderlich.

Der Erfolg der CEF-Maßnahmen ist gemäß EU-Leitfaden (KOM 2007) im Rahmen eines Monitorings nachzuweisen, u. a. auch damit bei Bedarf rasch nachgesteuert und z. B. Reparaturen bzw. Korrekturen durchgeführt oder die Nutzungsbedingungen geändert werden können.

Folgender Monitoring-Umfang wird vorgeschlagen:

- Koordination und Kontrolle der Vermeidungs- und der CEF-Maßnahmen, Protokolle.
- Erfassung der Eidechsen auf den CEF-Maßnahmenflächen und im Umfeld jeweils im Frühjahr und Spätsommer, bis ein ausreichenden Fortpflanzungserfolg eintritt; jeweils am Ende des Jahres ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Ergebnisbericht (Kurzdokumentation) vorzulegen.

## 9 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG – GUTACHTLICHES FAZIT

Durch das geplante Baugebiet „Südlich Oberberghofstraße“ am Blausteiner Stadtrand sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Zauneidechsen und Gehölzvögel sind Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – Neuschaffung geeigneter Habitats in der Nähe – erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.

In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.



## 10 LITERATUR

- ASSMANN, O. & A. ZAHN (2019): Erhaltung und Entwicklung von Reptilienlebensräumen. – In: ANDRÄ, E., O. ASSMANN, T. DÜRST, G. HANSBAUER & A. ZAHN (Bearb.): Amphibien und Reptilien in Bayern: 575-590. – Ulmer.
- BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11; 241 S. (pdf).
- BAYLFU = BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2019): Vogelschlag an Glasflächen. – Merkblattreihe UmweltWissen – Natur; pdf, 10 S.
- BFN = BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019): Zustand der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Bericht 2019). – pdf-Datei; Download von Homepage.
- BVERWG = BUNDESVERWALTUNGSGERICHT (2011): Urteil vom 14.9.2011 zur Ortsumgehung Freiberg (9 A 12.10).
- BVERWG = BUNDESVERWALTUNGSGERICHT (2014): Urteil vom 8.1.2014 zum Neubau der Bundesautobahn A 14 im Abschnitt B 189 nördlich Colbitz bis Dolle/ L 29 einschließlich Streckenabschnitt 1.2N (VKE 1.3/1.2N) (9 A 4.13)..
- GLUTZ VON BLOTZHEIM, U.N. (Hrsg.): Handbuch der Vögel Mitteleuropas, Bände 1-14. CD-ROM
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2016): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. – Ber. Vogelschutz 52/2015: 19-67.
- KOM = EUROPÄISCHE KOMMISSION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG.
- LANA = LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. – pdf, 26 S.
- LAUFER, H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs (3. Fassung, Stand 31.10.1998). - Naturschutz u. Landschaftspflege Bad.-Württ. 73: 103-133.
- LUBW = LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2019): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2019 der Arten in Baden-Württemberg. – pdf, 5 S.
- MLR = MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; 9 S.
- MWAW BW = MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg., 2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben - Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. – 79 S.

### Abkürzungen:

- BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 V v. 19.6.2020 I 1328 (BGBl. I S. 1328)
- FFH-RL = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992



## **ANHANG: FORMBLÄTTER REPTILIEN UND GEHÖLZVÖGEL (NACH MLR 2012)**



# Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP)

– Reptilien –

Stand der Vorlage: Mai 2012

Zutreffendes bitte ausfüllen bzw. ankreuzen

**Hinweise:**

- Dieses Formblatt ersetzt nicht die erforderliche fachgutachterliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und ggf. die Begründung der Ausnahmevoraussetzungen.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten. Die übrigen besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) bzw. in der Bauleitplanung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. BauGB abzuarbeiten.
- Mit diesem Formblatt wird das Vorhaben bzw. die Planung nur auf eine betroffene Art (bzw. Gilde bei Europäischen Vogelarten) geprüft. Sind mehrere europarechtlich geschützte Arten betroffen, sind jeweils gesonderte Formblätter vorzulegen. Eine Aussage, ob das Vorhaben bzw. die Planung insgesamt artenschutzrechtlich zulässig ist, kann nur im Rahmen der erforderlichen fachgutachterlichen Gesamtprüfung erfolgen.
- Auf die Ausfüllung einzelner Abschnitte des Formblatts kann verzichtet werden, wenn diese im konkreten Einzelfall nicht relevant sind (z.B. wenn eine Ausnahmeprüfung nach Ziffer 5 nicht erforderlich ist).

**1. Vorhaben bzw. Planung**

Kurze Vorhabens- bzw. Planungsbeschreibung.

B-Plan Blaustein „Südlich Oberberghofstraße

Für die saP relevante Planunterlagen:

- B-Plan und Begründung, Büro Wassermüller

**2. Schutz- und Gefährdungsstatus der betroffenen Art<sup>1</sup>**

Art des Anhangs IV der FFH-RL

Europäische Vogelart<sup>2</sup>

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Status in Deutschland	Rote Liste Status in BaWü
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	3 (gefährdet)	V (Vorwarnliste)
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	3 (gefährdet)	3 (gefährdet)

<sup>1</sup> Es sind nur die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die Europäischen Vogelarten darzustellen, weil der Erlass einer Rechtsverordnung für die Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenwärtig noch aussteht.

<sup>2</sup> Einzeln zu behandeln sind nur die Vogelarten der Roten Listen. Die übrigen Vogelarten können zu Gilden zusammengefasst werden.



### 3. Charakterisierung der betroffenen Tierart<sup>3</sup>

#### 3.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

siehe

<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/-/zauneidechse-lacerta-agilis-linnaeus-1758>

<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/-/schlingnatter-coronella-austriaca-laurenti-1768>

<sup>3</sup> Angaben bei Pflanzen entsprechend anpassen.

<sup>4</sup> Zum Beispiel: Grundlagenwerke BaWü, Zielartenkonzept BaWü (ZAK) oder Artensteckbriefe.

#### 3.2 Verbreitung im Untersuchungsraum

Zauneidechse

nachgewiesen

Schlingnatter

potenziell möglich

Kurzbeschreibung mit Quellenangaben, insbesondere zur:

- Bedeutung des Vorkommens (lokal, regional, landesweit, bundesweit, europaweit),
- Lage zum Vorhaben,
- Art des Habitats (z.B. Brut- oder Nahrungshabitat).

Lokal bedeutsames Vorkommen am Siedlungsrand, von vier Seiten durch Bebauung oder Straßen mehr oder weniger isoliert, beeinträchtigt durch langjährige, teils sehr starke Sukzession des Habitats (alter Steinbruch). Vollhabitat (Fortpflanzung, Winterquartier, Nahrungshabitat, Sonn- und Ruheplätze)

Im Fall eines nur potenziellen Vorkommens ist darzulegen,

- welche Gegebenheiten (insb. Biotopstrukturen) für die Möglichkeit des Vorkommens der Art sprechen und
- aus welchen Gründen der Nachweis des Vorkommens nicht geführt werden konnte (Worst-case-Analysen sind allerdings nur zulässig, wenn wissenschaftliche Erkenntnislücken vorhanden sind, die nicht behebbbar sind) bzw. nicht geführt werden muss (z.B. wenn die Art durch die Vorhabenwirkungen nicht in verbotsrelevanter Weise betroffen werden kann oder wenn eine Ermittlung des Artvorkommens unverhältnismäßig wäre, was jedoch von der zuständigen Naturschutzbehörde festzustellen wäre).

Schlingnatter wurde nicht nachgewiesen (allgemein schwer nachweisbar), Vorkommen sind aber aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht auszuschließen

#### 3.3 Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Kurzbeschreibung der vom Vorhaben betroffenen lokalen Population einschließlich ihrer Abgrenzung; Begründung des Erhaltungszustandes (Zustand der Population, Habitatqualität, Beeinträchtigungen).

Be-

siehe Artenschutzgutachten

#### 3.4 Kartografische Darstellung

siehe Artenschutzgutachten



<sup>5</sup> Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

#### 4. Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

##### 4.1 Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?

ja  nein

*Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sowie der konkret betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.*

Im Bereich des Fußwegs und am Rand des Biotops werden Habitate überbaut.

- b) Werden Nahrungs- und/oder andere essenzielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt?

ja  nein

(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 3. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

*Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf Nahrungshabitate und oder andere essenzielle Teilhabitate sowie Einschätzung der Rückwirkungen auf die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.*

-

- c) Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt, dass diese nicht mehr nutzbar sind?

ja  nein

(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 2. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

*Beschreibung der Auswirkungen.*

Während des Baus der Häuser und im späteren „Betrieb“ sind derartige Störungen anzunehmen.

- d) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

ja  nein

*Kurze Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen; ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.*

Eine Schonung der Habitate durch Aussparen der entsprechenden Baugrundstücke ist nicht verhältnismäßig.

*Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: [siehe Artenschutzgutachten](#).*

- e) Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?

ja  nein

(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

*Kurze Begründung, dass die Eingriffsregelung korrekt abgearbeitet worden ist, und Verweis auf die detaillierten Planunterlagen.*



siehe B-Plan

- f) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?**  ja  nein

*Prüfung, ob im räumlichen Zusammenhang geeignete (und nicht bereits anderweitig besetzte) Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Individuen bestehen.*

Durch die großflächige Sukzession und die vorhandenen Vorbelastungen am Siedlungsrand (Spaziergänger, frei laufenden Hunde und Hauskatzen) sind Ausweichmöglichkeiten unwahrscheinlich.

- g) **Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)?**  ja  nein

<i>Beschreibung der Maßnahmen, die zum Funktionserhalt der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang vorgesehen sind, mit Angaben zu:</i>	
<i>– Art und Umfang der Maßnahmen,</i>	Anlage von 4 Reptilienhabitaten
<i>– der ökologischen Wirkungsweise,</i>	als Ersatzlebensräume insbesondere zur Fortpflanzung
<i>– dem räumlichen Zusammenhang,</i>	direkt unterhalb der neuen Bebauung vor Baubeginn
<i>– Beginn und Dauer der Maßnahmen (Umsetzungszeitrahmen),</i>	
<i>– der Prognose, wann die ökologische Funktion erreicht sein wird,</i>	Nachweis des Fortpflanzungserfolgs innerhalb von 1-2 Jahren zu erwarten
<i>– der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,</i>	alle 1-2 Jahre Kontrolle bzgl. Aufwuchs und beschattendem Gehölzaufwuchs
<i>– der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement</i>	jährliches Monitoring
<i>– der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).</i>	nicht erforderlich, da städtisches Grundstück

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: [siehe Artenschutzgutachten](#).

- h) **Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.**

-

**Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird erfüllt:**

- ja  
 nein

**4.2 Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

- a) **Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?**  ja  nein

*Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben*



ausgehenden Wirkungen sowie Darstellung und ggf. Quantifizierung von Beeinträchtigungen.

Während des Baus des neuen Fußwegs und der Häuser können Tiere verletzt oder getötet werden.

- b) Kann das Vorhaben bzw. die Planung zu einer signifikanten Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren führen?

ja  nein

Darstellung des signifikant erhöhten Verletzungs- bzw. Tötungsrisikos.

Bisher sind die Tiere im Bereich des alten Steinbruchs – von den o. g. Vorbelastungen abgesehen – relativ ungestört.

Bei einem signifikant erhöhten Kollisionsrisiko sind Angaben zu:

- den artspezifischen Verhaltensweisen,
- der häufigen Frequentierung des Einflussbereichs des Vorhabens bzw. der Planung und/oder
- der Wirksamkeit vorgesehener Schutzmaßnahmen erforderlich.

entfällt

Wenn nein: Begründung, warum keine signifikante Schädigung prognostiziert wird.

-

- c) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

ja  nein

Kurze Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Maßnahmen für kollisionsgefährdete Tierarten); ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.

Entlang der südlichen Baugrenze – im Osten und Westen mit Ausläufern nach Norden bis zum Rand der Oberberghofstraße – ist nach der Rodung der Gehölze und noch vor Baubeginn ein Reptilienzaun zu ziehen, damit vermieden werden kann, dass Eidechsen oder Schlangen in die Baufelder einwandern und dort zu Schaden kommen.

Direkte Zugänge von den neuen Grundstücken in den alten Steinbruch sind zu untersagen. Ebenso ist darauf zu achten, dass die Südböschungen, insbesondere aber das Umfeld der Reptilienbiotope, nicht zum Abkippen von Rasenschnitt oder Ähnlichem missbraucht werden.

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: [siehe Artenschutzgutachten](#).

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird erfüllt:

ja

nein

#### 4.3 Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört?

ja  nein

Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben



ausgehenden Wirkungen (z.B. Lärm- oder Lichtimmissionen, Barriere- bzw. Trennwirkungen und/oder genetische Verinselung) auf die lokale Population sowie Darstellung und ggf. Quantifizierung von Beeinträchtigungen.

Während des Baus des neuen Fußwegs und der Häuser können erhebliche Störungen auftreten.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

ja  nein

Kurze Beschreibung der (ggf. vorgezogen durchzuführenden) Vermeidungsmaßnahmen, Angaben zur Wirksamkeit (Zeitpunkt, Plausibilität, etc.) und ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.

[siehe 4.2](#)

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: [siehe Artenschutzgutachten](#).

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erfüllt:

ja

nein

4.4 Entnahme von wildlebenden Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

entfällt

4.5 Kartografische Darstellung

Kartografische Darstellung der in 4.1 - 4.4 aufgeführten Konflikte sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und / oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)<sup>6</sup>.

[siehe Artenschutzgutachten](#)

<sup>6</sup> Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

5. entfällt

6. Fazit

6.1 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG

nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

erfüllt - weiter mit Pkt. 6.2.

6.2 entfällt.





## Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP)

– Gehölzvögel –

Stand der Vorlage: Mai 2012

Zutreffendes bitte ausfüllen bzw. ankreuzen

**Hinweise:**

- Dieses Formblatt ersetzt nicht die erforderliche fachgutachterliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und ggf. die Begründung der Ausnahmevoraussetzungen.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten. Die übrigen besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) bzw. in der Bauleitplanung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. BauGB abzuarbeiten.
- Mit diesem Formblatt wird das Vorhaben bzw. die Planung nur auf eine betroffene Art (bzw. Gilde bei Europäischen Vogelarten) geprüft. Sind mehrere europarechtlich geschützte Arten betroffen, sind jeweils gesonderte Formblätter vorzulegen. Eine Aussage, ob das Vorhaben bzw. die Planung insgesamt artenschutzrechtlich zulässig ist, kann nur im Rahmen der erforderlichen fachgutachterlichen Gesamtprüfung erfolgen.
- Auf die Ausfüllung einzelner Abschnitte des Formblatts kann verzichtet werden, wenn diese im konkreten Einzelfall nicht relevant sind (z.B. wenn eine Ausnahmeprüfung nach Ziffer 5 nicht erforderlich ist).

**1. Vorhaben bzw. Planung**

Kurze Vorhabens- bzw. Planungsbeschreibung.

B-Plan Blaustein „Südlich Oberberghofstraße

Für die saP relevante Planunterlagen:

- B-Plan und Begründung, Büro Wassermüller

**2. Schutz- und Gefährdungsstatus der betroffenen Art<sup>1</sup>**

Art des Anhangs IV der FFH-RL

Europäische Vogelart<sup>2</sup>

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Status in Deutschland	Rote Liste Status in BaWü
Gilde der Gehölzvögel	div.	ungefährdet V (Vorwarnliste) 3 (gefährdet)	ungefährdet V (Vorwarnliste) 3 (gefährdet)

<sup>1</sup> Es sind nur die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die Europäischen Vogelarten darzustellen, weil der Erlass einer Rechtsverordnung für die Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenwärtig noch aussteht.

<sup>2</sup> Einzeln zu behandeln sind nur die Vogelarten der Roten Listen. Die übrigen Vogelarten können zu Gilden zusammengefasst werden.



### 3. Charakterisierung der betroffenen Tierart<sup>3</sup>

#### 3.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

siehe z. B.

[https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/232616/rote\\_liste\\_Brutvogelarten\\_6te\\_Fassung.pdf](https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/232616/rote_liste_Brutvogelarten_6te_Fassung.pdf)

<sup>3</sup> Angaben bei Pflanzen entsprechend anpassen.

<sup>4</sup> Zum Beispiel: Grundlagenwerke BaWü, Zielartenkonzept BaWü (ZAK) oder Artensteckbriefe.

#### 3.2 Verbreitung im Untersuchungsraum

nachgewiesen       potenziell möglich

Kurzbeschreibung mit Quellenangaben, insbesondere zur:

- Bedeutung des Vorkommens (lokal, regional, landesweit, bundesweit, europaweit),
- Lage zum Vorhaben,
- Art des Habitats (z.B. Brut- oder Nahrungshabitat).

Lokal bedeutsame Vorkommen am Siedlungsrand, von vier Seiten durch Bebauung oder Straßen mehr oder weniger isoliert. Brutplätze und Nahrungshabitate

Im Fall eines nur potenziellen Vorkommens ist darzulegen,

– ...  
entfällt

#### 3.3 Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Kurzbeschreibung der vom Vorhaben betroffenen lokalen Population einschließlich ihrer Abgrenzung; Begründung des Erhaltungszustandes (Zustand der Population, Habitatqualität, Beeinträchtigungen). Be-

siehe Artenschutzgutachten

#### 3.4 Kartografische Darstellung

siehe Artenschutzgutachten

<sup>5</sup> Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

### 4. Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

#### 4.1 Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?

ja    nein

Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sowie der konkret betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.



Auf der ganzen Länge unterhalb der Oberberghofstr. werden Habitate überbaut.

- b) **Werden Nahrungs- und/oder andere essenzielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt?**  ja  nein

(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 3. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

*Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf Nahrungshabitate und oder andere essenzielle Teilhabitate sowie Einschätzung der Rückwirkungen auf die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.*

entfällt

- c) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt, dass diese nicht mehr nutzbar sind?**  ja  nein

(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 2. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

*Beschreibung der Auswirkungen.*

Während des Baus der Häuser und im späteren „Betrieb“ sind derartige Störungen zu erwarten.

- d) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?**  ja  nein

*Kurze Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen; ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.*

Der Baubeginn der Häuser muss vor oder nach der Hauptbrutzeit (= vor April oder nach Juli) erfolgen.

Als Abgrenzung zum südwestlichen Biotop sowie dessen Pufferzone ist ein geschlossener Zaun an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten; während der Bauausführung ist ein Bauzaun zu errichten. Gartentore und Zugänge zur freien Landschaft (insbesondere in das Biotop im Südwesten) sind unzulässig. Die angrenzenden Flächen dürfen weder befahren noch als Baulager verwendet werden.

Das Baugebiet wurde darüber hinaus verkleinert.

*Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: [siehe Artenschutzgutachten](#).*

- e) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?**  ja  nein

(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

*Kurze Begründung, dass die Eingriffsregelung korrekt abgearbeitet worden ist, und Verweis auf die detaillierten Planunterlagen.*

siehe B-Plan

- f) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?**  ja  nein

*Prüfung, ob im räumlichen Zusammenhang geeignete (und nicht bereits anderweitig besetzte) Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Individuen bestehen.*



Seltene Arten sind nicht betroffen, für die übrigen kommen Ausweichmöglichkeiten in der Region anzunehmen.

- g) Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)?  ja  nein

nicht erforderlich

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: [siehe Artenschutzgutachten](#).

- h) Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.

-

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird erfüllt:

- ja  
 nein

#### 4.2 Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

- a) Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?  ja  nein

Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sowie Darstellung und ggf. Quantifizierung von Beeinträchtigungen.

Während des Baus des neuen Fußwegs und der Häuser könnten durch Störungen der Bruten in den benachbarten Gehölzen bebrütete Nester verlassen werden und dann Eier erkalten oder Jungtiere nicht mehr gefüttert werden.

- b) Kann das Vorhaben bzw. die Planung zu einer signifikanten Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren führen?  ja  nein

Darstellung des signifikant erhöhten Verletzungs- bzw. Tötungsrisikos.

Bisher sind die Tiere unterhalb der Straße relativ ungestört.

Bei einem signifikant erhöhten Kollisionsrisiko sind Angaben zu:

- den artspezifischen Verhaltensweisen,
- der häufigen Frequentierung des Einflussbereichs des Vorhabens bzw. der Planung und/oder
- der Wirksamkeit vorgesehener Schutzmaßnahmen erforderlich.

Durch großzügige Verglasungen der in exponierter Lage zu errichtenden Häuser sind Kollisionen (sog. Vogelschlag) zu erwarten, da die meisten Vögel Fensterglas nicht als Hindernis erkennen können.

Wenn nein: Begründung, warum keine signifikante Schädigung prognostiziert wird.

-

- c) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?  ja  nein

Kurze Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung,



Maßnahmen für kollisionsgefährdete Tierarten); ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.

Die Gehölze dürfen nur zwischen Anfang September und Mitte März entfernt werden; am besten ist, sich an die Zeiten des § 39 (5) BNatSchG zu halten. Dadurch können Beeinträchtigungen aller Vogelarten ausgeschlossen werden.

Der Baubeginn der Häusern muss vor oder nach der Hauptbrutzeit (= vor April oder nach Juli) erfolgen, damit durch die entsprechenden Störungen in den angrenzenden Gehölzen keine Nester mit bebrüteten Eiern oder noch nicht flügge Jungvögel verlassen werden. Baulager o. ä. Baustelleneinrichtungsflächen südlich der Baugrenze sind nicht gestattet.

Großflächige, transparente Glas-Elemente sind insbesondere im Süden entweder grundsätzlich zu vermeiden, oder es müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand angebracht werden (vgl. BAYLFU 2014). Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist nicht automatisch wirksam!

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: [siehe Artenschutzgutachten](#).

**Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird erfüllt:**

- ja  
 nein

#### 4.3 Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) **Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört?**  ja  nein

*Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen (z.B. Lärm- oder Lichtimmissionen, Barriere- bzw. Trennwirkungen und/oder genetische Verinselung) auf die lokale Population sowie Darstellung und ggf. Quantifizierung von Beeinträchtigungen.*

Während des Baus des neuen Fußwegs und der Häuser können erhebliche Störungen in den benachbarten Gehölzen auftreten.

- b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?**  ja  nein

*Kurze Beschreibung der (ggf. vorgezogen durchzuführenden) Vermeidungsmaßnahmen, Angaben zur Wirksamkeit (Zeitpunkt, Plausibilität, etc.) und ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.*

[siehe 4.2, erste beiden Maßnahmen](#)

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: [siehe Artenschutzgutachten](#).

**Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erfüllt:**

- ja  
 nein



**4.4 Entnahme von wildlebenden Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)**

entfällt

**4.5 Kartografische Darstellung**

*Kartografische Darstellung der in 4.1 - 4.4 aufgeführten Konflikte sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und / oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)<sup>6</sup>.*

[siehe Artenschutzgutachten](#)

<sup>6</sup> Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

**5. entfällt**

**6. Fazit**

**6.1 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG**

- nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.
- erfüllt - weiter mit Pkt. 6.2.

**6.2 entfällt.**

## Anlage 6



Ausschnitt Städtebauliche Entwicklung „Oberer Scheibenberg“ vom 06.08.2019 mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ (rot)  
Quelle: Büro Hähmig / Gemmeke

## ***Mustervorlage Kommunalen Nachhaltigkeitscheck (N!-Check)***

Diese Mustervorlage zur Einschätzung der Nachhaltigkeit von kommunalen Vorhaben lehnt sich inhaltlich an die Mustervorlage für die Erstellung von kommunalen Nachhaltigkeitsberichten des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg an und wurde von kommunalen Vertretern in Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsbüro der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) erarbeitet.

Die wichtigsten Informationen sind in der folgenden Anleitung zusammengestellt, zusätzlich gibt es ein Begleitheft mit weiteren Hinweisen.

### **Was ist der N!-Check?**

Der N!-Check ist ein dialog-orientiertes Instrument zur *Einschätzung der Nachhaltigkeit von kommunalen Vorhaben*. In ihm sind die drei Bereiche der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Soziales) sowie die Rahmenbedingungen und Fernwirkungen von kommunalen Vorhaben abgebildet. Der N!-Check gibt Anhaltspunkte und Denkanstöße: Wie nachhaltig ist ein kommunales Vorhaben? Wie kann es nachhaltiger werden?

Nachhaltig handeln heißt, nicht auf Kosten von Menschen in anderen Regionen der Erde zu leben und die Erfüllung der Bedürfnisse zukünftiger Generationen und deren Gestaltungsfreiheit nicht zu gefährden. Wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte sind dabei gleichermaßen zu berücksichtigen. Die gute Lebensqualität und Gesundheit für alle Menschen ist das Ziel, die Belastbarkeit der Erde und der Natur bildet die absolute Grenze.

Für die Dokumentation des N!-Checks gibt es eine zweiseitige Vorlage, die für sich selbst stehen kann und z. B. eine Beschlussvorlage ergänzen kann. Sie wird durch eine kurze verbale Zusammenfassung der Nachhaltigkeitseinschätzung abgerundet.

### **Wozu dient der N!-Check?**

Der N!-Check dient primär als *Hilfsmittel für das bessere Verständnis der Vorhaben und gute Entscheidungen*, die durch einen strukturierten Austausch und die Diskussion eines Vorhabens gemeinsam erarbeitet werden. Der N!-Check erlaubt einen *umfassenden Blick* auf ein Vorhaben. Gleichzeitig ermöglicht er die *ganzheitliche Einschätzung der Wirkung* eines Projekts, denn er ist eine Anleitung zur systematischen und strukturierten Erörterung der Nachhaltigkeit eines Vorhabens. Er ist so konzipiert, dass jedes kommunale Vorhaben dieser Einschätzung unterzogen werden kann, z. B. geplante Projekte, Konzepte und Maßnahmen, sowie einzelne Maßnahmen und Projekte aus Stadtentwicklungskonzepten. (Bei der Anwendung für Konzepte ist vorher zu klären, ob das Konzept an sich eingeschätzt werden soll oder die dadurch erhoffte Wirkung.)

Der N!-Check dient nicht als abschließende Bewertung auf Nachhaltigkeit. Vielmehr zeigt er kurz und prägnant die Auswirkungen eines Vorhabens in den verschiedenen Handlungsfeldern auf. Er *sensibilisiert dadurch für die Belange der Nachhaltigkeit und integriert sie in die tägliche Arbeit*. Er *fördert das Verständnis und das lösungsorientierte Denken über einzelne*

*Fachbereiche hinaus.* Der NI-Check ist damit auch ein *Reflexions- und Kommunikationsinstrument* und kann gut für den Vergleich mehrerer Projekte bzw. Projektvarianten genutzt werden. Es ist durchaus möglich, dass das Ergebnis je nach Auslegung der Frage bzw. der Rahmenbedingungen subjektiv ausfällt. Auch kann das Ergebnis bei der Einschätzung eines Projekts durch verschiedene Teams abweichen. Die Dokumentation sorgt für *Transparenz*.

### **Wie wird der NI-Check durchgeführt?**

Die Wirkung eines Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und farblich dargestellt. Rot steht für eine hemmende Wirkung und Grün für eine fördernde Wirkung. Eine schwache Auswirkung kann durch einen farbigen Kreis dargestellt werden. Wenn keine Auswirkung zu erwarten ist, wird das mit einem grauen Punkt dargestellt. Ist keine Aussage zu treffen (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Punkt im Feld für Anmerkungen vermerkt. Die Entscheidung des Bearbeitungsteams wird durch kurze Begründungen bzw. Anmerkungen im Formular transparent und nachvollziehbar gemacht.

In der **Anlage zum NI-Check** sind zu jeder Leitfrage Anhaltspunkte aufgelistet, die zum besseren Verständnis der Frage beitragen sollen. Nach der Beantwortung aller Fragen entsteht ein farbiges Gesamtbild zu den Auswirkungen eines Vorhabens.

### **Wer macht den NI-Check?**

Der NI-Check wird vorzugsweise von interdisziplinären Teams durchgeführt, die über die Verwaltung hinaus auch für Externe geöffnet werden können. Eine fachübergreifende Bearbeitung ermöglicht verschiedene Blickwinkel und erlaubt integrative Lösungsansätze.

Bei größeren Teams (mehr als 5 Personen) wird eine Aufteilung empfohlen; es wird dann pro Kleinteam ein NI-Check erstellt. In einem zweiten Schritt werden die einzelnen Gruppenergebnisse vom gesamten Team zu einem NI-Check zusammengeführt.

### **Wann wird der NI-Check durchgeführt?**

Der NI-Check ist vor allem in der Entwurfsphase eines Vorhabens einzusetzen, um festzustellen, ob alle Aspekte beachtet werden. Je früher der NI-Check für ein Projekt angewendet wird, desto mehr besteht die Chance, verändernd einzuwirken. Gegebenenfalls kann der NI-Check auch mehrmals während der Planungsphase durchgeführt werden.

Bei Bebauungsplänen und Bauvorhaben etc. empfiehlt sich die Durchführung des NI-Checks in der Entwurfsphase, da hier Planungsänderungen noch gut berücksichtigt werden können.

### **Wo gibt es Unterstützung zum NI-Check?**

Die Einführung des NI-Checks in den Kommunen mithilfe externer Berater wird im Rahmen der Kommunalen Initiative Nachhaltigkeit des Landes Baden-Württemberg gefördert.

Weitere Informationen: Nachhaltigkeitsbüro der LUBW  
nachhaltigkeitsbuero@lubw.bwl.de  
Tel. 0721/5600-1406  
<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/nachhaltigkeit>

## Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für "B-Plan Südlich Oberberghofstraße"

(Projektname eintragen)

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Punkten in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch einen unausgefüllten Punkt dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Kreis im Feld für Anmerkungen vermerkt.

Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
					Information liegt nicht vor

Ökologische Tragfähigkeit					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Klimaschutz</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?				
<b>Energie</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?				Hohe Dichte- wenig Energieverbrauch, regenerative Energieformen sind lukrativ
<b>Flächeninanspruchnahme</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?				Nachverdichtung im Innenbereich
<b>natürliche Ressourcen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?				15% weniger Flächenverbrauch durch vorhandene Erschließung, hohe Dichte bedeutet in Relation wenig Material
<b>Biologische Vielfalt</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?				Magerer Standort wird reduziert
<b>Anpassung an den Klimawandel</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?				Hohe Wohndichte bedeutet weniger Energieverbrauch, weniger Außenfläche bedeutet weniger Überhitzung

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Wirtschaftsstandort</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?				
<b>Arbeitsplatzangebot</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?				
<b>Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?				
<b>lokale und regionale Wertschöpfung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?				Mehr Einwohner bedeuten mehr Konsum
<b>Fiskalische Nachhaltigkeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?				Grundstücke im Eigentum der Stadt, keine Erschließung notwendig
<b>Mobilität</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?				Zentrale Lage fördert E-Autos, (E-) Bikes, Zu-Fuß-Gehen

Soziales und Gesellschaft					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Gesundheit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
<b>Sicherheit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?	○			Sozialkontrolle durch Bebauung
<b>Kultur und Freizeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?		●		
<b>Gesellschaftliche Veränderung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?	●			Unterschiedliche barrierefreie Wohnraumangebote bieten allen Altersgruppen Platz an
<b>Wohnraumangebot</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	○			Reduzierung der Wohnraumnot verringert die Preisspirale, ältere Wohnungen werden zu günstigeren Bedingungen frei
<b>Chancengerechtigkeit und Teilhabe</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?		●		

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Partizipation</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?		●		
<b>Bürgerschaftliches Engagement</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
<b>Regionale und interkommunale Zusammenarbeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
<b>Überregionale Auswirkungen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
<b>Bildung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
<b>Innovation</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?	○			Hochwertiger Wohnraum für Familien im Geschosswohnungsbau soll auch im ländlichen Raum etabliert werden, um weiteren Flächenverbrauch zu verringern

Zusammenfassende Einschätzung:
<p>Die Revitalisierung einer Konversionsfläche in zentraler Lage bedeutet viele Vorteile in der nachhaltigen Nutzung. Variable Wohnformen mit hoher Dichte bieten Raum zur Entfaltung. Nachhaltige Energiekonzepte werden durch die hohe Abnahme wirtschaftlich. Die Erschließung ist bereits vorhanden und wird intensiver genutzt.</p> <p>Dennoch wird durch jede Neubebauung der Natur Freiraum genommen. In diesem Fall wird durch die Vornutzung als Kalkabbaufläche ein in der Region wenig vorkommender, magerer Standort reduziert.</p>
Bearbeitet von: Sandra Pianezzola
Datum: 21.07.2020

## Anlage zum Kommunalen NI-Check: Anhaltspunkte zu den Leitfragen

<b>Ökologische Tragfähigkeit</b>		
<b>Handlungsfeld</b>	<b>Leitfrage</b>	<b>Anhaltspunkte</b>
<b>Klimaschutz</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?	- Senkung des Ausstoßes von Kohlendioxid, Methan und anderer Treibhausgase
<b>Energie</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?	- Erschließung von Einsparpotentialen und Energieeffizienz - Ausbau regenerative Energien und Kraft-Wärme-Kopplung - vorhabenbezogenes Energiekonzept liegt vor
<b>Flächeninanspruchnahme</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?	- Erhalt der Natur-/ Kulturlandschaft - Erhalt und Qualität innerstädtischer Freiflächen - sparsame Flächenbebauung - Versiegelungsgrad
<b>natürliche Ressourcen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?	- Qualität von Boden, Wasser, Luft - Natur- und Landschaft - Suffizienz (z. B. Rohstoffschonung) - Erhalt der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts
<b>Biologische Vielfalt</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt und Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?	- wertvolle Flächen und Biotope für die Artenvielfalt schützen und entwickeln - Biotop-Vernetzung
<b>Anpassung an den Klimawandel</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?	- Risikominderung (z. B. Hochwasserschutz) - Vermeidung starker Aufwärmung (z. B. Frischluftschneisen, Hitzeinseln)

<b>Wirtschaft, Arbeit und Mobilität</b>		
<b>Handlungsfeld</b>	<b>Leitfrage</b>	<b>Anhaltspunkte</b>
<b>Wirtschaftsstandort</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?	- vorhandene Wirtschaftszweige erhalten und ausbauen bzw. neue Zweige fördern - Infrastruktur bzw. Anbindung (real und virtuell)
<b>Arbeitsplatzangebot</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?	- qualitativ - quantitativ
<b>Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?	- Einzelhandel - öffentliche und private Dienstleistungen
<b>lokale und regionale Wertschöpfung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?	- Förderung des regionalen Gewerbes
<b>Fiskalische Nachhaltigkeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?	- ausgeglichener Haushalt - Folgekosten/Abschreibungen/Amortisation - zukunftsorientierte Investitionen - Handlungsspielräume zukünftiger Generationen
<b>Mobilität</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?	- ÖPNV-Anbindung, Taktung und Verbund - Rad-/Fußverkehr - innovativ-umweltverträgliche Verkehrsmittel - Verkehrsentlastung - kurze Wege

<b>Soziales und Gesellschaft</b>		
<b>Handlungsfeld</b>	<b>Leitfrage</b>	<b>Anhaltspunkte</b>
<b>Gesundheit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsschutz (Luft/Lärm)</li> <li>- Erholungsräume</li> <li>- gesunde Lebensmittel</li> <li>- Prävention durch Sport usw.</li> </ul>
<b>Sicherheit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angsträume vermeiden</li> <li>- Kriminalität vorbeugen</li> <li>- rechtzeitige Notfallhilfe</li> <li>- Katastrophenschutz, Risikomanagement</li> </ul>
<b>Kultur und Freizeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vielfältiges und bezahlbares Angebot</li> <li>- Qualität des Angebots</li> <li>- Erreichbarkeit</li> </ul>
<b>Gesellschaftliche Veränderung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- demographischer Wandel</li> <li>- familien- und kinderfreundliche Gesellschaft</li> <li>- Zu-/Abwanderung</li> </ul>
<b>Wohnraumangebot</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnumfeld</li> <li>- sozialer Wohnungsbau</li> <li>- Barrierefreiheit</li> </ul>
<b>Chancengerechtigkeit und Teilhabe</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eigenständige Existenzsicherung</li> <li>- gesellschaftliche Durchlässigkeit</li> <li>- Inklusion und Integration</li> </ul>

<b>Rahmenbedingungen und Fernwirkungen</b>		
<b>Handlungsfeld</b>	<b>Leitfrage</b>	<b>Anhaltspunkte</b>
<b>Partizipation</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information und offene Kommunikation</li> <li>- Transparenz der Planungs- und Entscheidungsprozesse</li> </ul>
<b>Bürgerschaftliches Engagement</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung von Initiativen und Vereinen</li> <li>- Gemeinwohlorientierung: soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung</li> <li>- Hilfe zur Selbsthilfe</li> </ul>
<b>Regionale und interkommunale Zusammenarbeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeinsame Lösungen mit (Nachbar-) Kommunen</li> <li>- Förderung der regionalen Entwicklung</li> </ul>
<b>Überregionale Auswirkungen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ökologische und soziale Lebens-, Arbeits- und Produktionsbedingungen in anderen Teilen der Welt (z. B. Fairer Handel)</li> </ul>
<b>Bildung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lebenslanges Lernen</li> <li>- Bildung für nachhaltige Entwicklung</li> <li>- Bildungsgerechtigkeit</li> <li>- Durchlässigkeit der Bildungswege</li> </ul>
<b>Innovation</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Digitalisierung</li> <li>- Förderung von Start-ups und Unternehmensgründungen</li> <li>- neue Wohnformen</li> <li>- alternative Konsum- und Lebensstile</li> </ul>