

Begründung zum Bebauungsplan „Hinter der Buche“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB und Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet in Hayingen-Ehestetten

1. Erfordernis des Bebauungsplans

Aufgrund einer Anfrage von 3 konkreten Bauinteressenten, die im Sommer 2019 mit dem Neubau von Wohngebäuden mit Einliegerwohnungen beginnen möchten, soll das bereits im Flächennutzungsplan genehmigte Teilgebiet „Steige“ mit 8 Wohnbauplätzen im nördlichen Bereich realisiert werden.

1.1 Erfordernis Ergänzendes Verfahren

Der Bebauungsplan „Hinter der Buche“ vom 14.12.2017/17.05.2018/21.02.2019, die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet vom 17.05./14.11.2018/21.02.2019 sowie die Begründung vom 09.01./10.11.2018/17.01./21.02.2019 mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 21.09./10.11.2018 ist am 04.04.2019 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist im Internet unter www.hayingen.de, Rubrik Bauen, Bauleitplanung eingestellt. Eine Verknüpfung des zentralen Internetportals des Landes mit der „Homepage“ der Stadt Hayingen wurde im April 2019 beantragt und ist inzwischen hergestellt.

Es ist derzeit ein Normenkontrollverfahren beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg seit 05.08.2019 anhängig. In diesem Zusammenhang und zur Klarstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Hayingen die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens, um die nachfolgend genannten Punkte durch ergänzende Festsetzungen wie folgt zu konkretisieren und klarzustellen:

1. Klarstellung bzw. Festlegung von Straßenhöhen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan
2. Konkretisierung der Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen, Ziffer 1.2.2, schriftlicher Teil zum Bebauungsplan
3. Aufhebung des bestehenden Teilstücks Feldweg Flst. 2212 innerhalb des Geltungsbereichs und Zuordnung zum Biotopvernetzungs-konzept „als öffentliche Grünfläche“ sowie Regelung der Zufahrt zum Flst. 2135
4. Anbindung des geplanten Feldweg-Teilstücks nunmehr außerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan in Richtung Norden
5. Die bisher geplante Baum - und Gehölzbepflanzung an der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze der Bauplätze Nrn. 5 - 8 lediglich in eine Gehölzbepflanzung mit einer max. Höhe von 2,00 m zu reduzieren.

Das Ausschreibungsverfahren zur Erschließung des Baugebiets wird nach dem Satzungsbeschluss des „Ergänzenden Verfahrens“ vorgenommen.

Ferner ist der Ortschaftsrat Ehestetten nach §§ 34,70 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) bei Bebauungsplanverfahren anzuhören.

2. Ziele und Zwecke

Die in den letzten 15 Jahren erfreuliche Ansiedlung junger Familien in den Baugebieten „Obere Wiesen II, Obere Wiesen Süd und Untere Pflummershalde“ soll weiterhin vorangetrieben werden, da dies zum einen, eine Stärkung unseres ländlichen Raumes bedeutet und es sich zum anderen, bei dem Ort Hayingen-Ehestetten um den größten Stadtteil nach der Kernstadt handelt. Die Erschließung des letzten Bauabschnittes im vorhandenen Baugebiet „Untere Pflummershalde“ mit 4 Bauplätzen ist nur eine kurzfristige Lösung. Die Stadt Hayingen muss aber die Gesamtentwicklung des Ortes im Blick haben und die dargebotene Chance nutzen, dass sich die jungen Familien in Hayingen-Ehestetten wohl fühlen und die dort noch intakte „dörfliche“ Gemeinschaft stärken und mit ihr leben wollen.

Natürlich wird parallel, dort wo sich im Einzelfall Möglichkeiten eröffnen, auch eine Innenentwicklung, insbesondere Modelle zum generationenübergreifenden Wohnen vorangetrieben.

Zur baldmöglichsten Umsetzung wird das 2017 neu eingeführte Instrument mit der Möglichkeit zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, genutzt.

Das geplante Baugebiet „Hinter der Buche“ schließt sich westlich an die bestehende Wohnbebauung an der Straße „Unter der Buche“ an und die bestehende Siedlungsstruktur findet gegen Nordwesten einen sinnvollen Abschluss.

2.1 Ziele und Zwecke Ergänzendes Verfahren

Die Stadt Hayingen wollte im Zuge des Ausbau's der Wohnstraße versuchen, die Straße möglichst tief zu legen, um die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude so gering wie möglich zu halten.

Aufgrund von Gerichtsentscheidungen dient es der Rechtssicherheit, wenn die Straßenhöhen klargestellt werden, auch mit Blick auf die einzureichenden Baugesuche.

Aufgrund der Angaben zu Straßenhöhen kann auch die Höhenentwicklung der Hauptgebäude in den schriftlichen Festsetzungen eindeutig bestimmt werden.

Zur baldmöglichsten Umsetzung der Erschließung des Baugebiets „Hinter der Buche“ ist mit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens aufgrund des derzeit anhängigen Normenkontrollverfahrens beim Verwaltungsgerichtshof Mannheim eine Klarstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes beabsichtigt.

Durch ergänzende Festsetzungen zur Festlegung der Straßenhöhen und damit verbundene Ermittlung der Geschossrohfußbodenhöhen UG bei den Bauplätzen Nrn. 1 – 4 bzw. Erdgeschossrohfußbodenhöhen bei den Bauplätzen Nrn. 5 – 8, die Verminderung der Steilheit

der Anbindung des Feldwegs Flst. 2212 durch Verlegung dessen in nördliche Richtung und die Sicherung der Zufahrt zum Flst. 2135 sowie zur Bepflanzung der A/E – Fläche an den östlichen Grundstücksseiten bei den Bauplätzen Nrn. 5 – 8, sollen die bisherigen Festsetzungen klargestellt und konkretisiert werden.

Mit dem Verzicht auf Baumbepflanzung und einer Höhenbeschränkung von Gehölzen in der A/E-Fläche der Bauplätze Nrn. 5 – 8 mit max. 2,00 m, soll eine Beeinträchtigung durch den Ausgleich zu den östlich angrenzenden bebauten Grundstücken weitestgehend minimiert werden.

3. Inhalt

Die Lage der geplanten Wohnstraße mit Wendepalte ist aufgrund der Höhenverhältnisse nicht nach Osten verschiebbar; die östlichen Baugrundstücke sind stark abschüssig.

Es ergibt sich weiter die Problematik, dass die westlichen Baugrundstücke aufgrund des bestehenden besonders geschützten Biotopes am westlichen Feld – und Pflegeweg von der überbaubaren Grundstücksfläche erheblich eingeschränkt wären und eine teilweise Verlegung des Biotops (Fläche innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Länge von ca. 117 m und einer Tiefe von ca. 11 m) durch Neuanlegung auf dem Flst. 2335, Gewinn Loh, Gemarkung Ehestetten (außerhalb des Geltungsbereiches), mittels Städtebaulichem Vertrag gesichert wird.

Die ursprünglich angedachte östliche Zufahrt über den Weg Flst. 2212 (Ecke Steige/Unter der Buche) ist aufgrund der Sicht- und Höhenverhältnisse, nach inzwischen detaillierter Untersuchung durch das Ingenieurbüro Beetz, Hayingen, nicht umsetzbar.

Im Planvorentwurf vom 14.12.2017 war die Erschließungsstraße zum Baugebiet nordwestlich des Naturdenkmals „Steigbuchen“ geplant und somit die Anbindung des Feldwegs 2212 kein unlösbares Problem gewesen.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung musste dann aus Natur – und artenschutzrechtlichen Gründen die Erschließungsstraße im Abstand von mindestens 20 m zum Naturdenkmal Steigbuchen nach Nordosten verlegt werden.

Die geplante nordöstliche Zufahrt zum Wohngebiet (östlich vom bestehenden Naturdenkmal) im Entwurf vom 14.12.2017, geändert am 17.05.2018 erfolgt durch einen Einschnitt in den Hang. Die Sichtverhältnisse für den bestehenden Verkehr auf der Straße „Steige“ und der anschließenden Gemeindeverbindungsstraße nach Hohenstein-Ödenwaldstetten können durch eine flache Abböschung des Einschnittbereichs gewährleistet werden.

3.1 Inhalt Ergänzendes Verfahren

Festlegung von Straßenhöhen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Konkretisierung der Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen, Ziffer 1.2.2, Textteil zum Bebauungsplan.

Aufhebung des bestehenden Teilstücks Feldweg Flst. 2212 bis auf Höhe Flst. 2135 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und nach Renaturierung eine Zuordnung zum Biotopvernetzungs-konzept als „öffentliche Grünfläche“.

Im nordöstlichen Bereich bleibt der öffentliche Weg zur privaten Zufahrt zum Grundstück Flst. 2135 erhalten. Die rückwärtige Zufahrt zum Flst. 2135 wurde im Rahmen der Aufstockung der Garage am 25.04.1996 genehmigt. Eine Anbindung an die geplante Wohnstraße steht kostenseitig in keinem Verhältnis.

Die bisher geplante Baum - und Gehölzbepflanzung an der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze der Bauplätze Nrn. 5 - 8 lediglich in eine Gehölzbepflanzung mit einer max. Höhe von 2,00 m zu reduzieren.

Streichung bei planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.8.1 Artenlisten, Bäume 2. Ordnung (mittelkronig). Die Artenliste ist nicht mit einer Nummer versehen; es ist eine Auswahl an Sorten aufgeführt.

Korrektur bei planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.8.2 letzter Punkt FFH-Mähwiesen Typ B, Abs. 2 – vollständiger Verlust von 7.463 m² - lautet korrekt 6.544 m². Hier wurde versehentlich die komplette Fläche der Mähwiese übernommen; tatsächlich bleiben aber auf dem südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Flst. 2132 noch ca. 919 m² des Lebensraumes 6510 – Magere Flachlandwiese der Wertstufe B erhalten.

Ferner wurde bei Punkt Anpflanzung einer Feldhecke auf Flst. 2335, letzter Absatz, die Anlage 1 durch die Anlage 1 (neu) ergänzt.

Aufgrund der Rechtsprechung (u.a. Bay. VGH München) sind bei Verfahren nach § 13 b BauGB bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmte Nutzungen auszuschließen;

da ein WA beabsichtigt ist, werden Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen, und im Übrigen werden die weiteren Nutzungen des § 4 BauNVO aus städtebaulichen Gründen, aber auch mit Blick auf die maßgeblich festzusetzende Wohnnutzung ausgeschlossen.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Hinter der Buche“ wird gemäß § 13 b BauGB nach dem Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Am westlichen Rand des Plangebietes vorhandenes besonders geschütztes Biotop (Feldgehölz) hat sich seit der Flurneueordnung in Hayingen-Ehestetten nicht in der damals angedachten Höhe und Breite entwickelt. Durch dessen Ausdehnung ist nach erneuter Prüfung eine vernünftige Bebauung im oberen westlichen Bereich nur noch eingeschränkt möglich. Eine Verlegung der Erschließungsstraße in Richtung Osten ist nach eingehender Untersuchung durch das Ingenieurbüro Beetz aufgrund der Höhenverhältnisse des Geländes nicht möglich, da sonst ein

unverhältnismäßig hoher Aufwand für den Bau der geplanten Wohnstraße entstehen würde. Die Erwerbskosten für Baugrundstücke würden sich für unsere Region in der Folge unverhältnismäßig hoch entwickeln.

Es wird daher angestrebt nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz einen Antrag auf Ausnahme zur Verlegung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Biotops durch Neupflanzung im „Gewann Loh“, Flst. 2335, Gemarkung Ehestetten (außerhalb des Geltungsbereiches) zu stellen.

Die Ausnahme vom Verbot wurde mit Bescheid vom 28.12.2018, Eingang 02.01.2019 nach des § 30 Abs. 3 BNatSchG vom Landratsamt Reutlingen, Untere Naturschutzbehörde zugelassen.

Der Ausgleich für den Eingriff wurde mit Städtebaulichem Vertrag vom 08.02.2019 zwischen der Stadt Hayingen und der Eigentümerin von Flst. 2335 gesichert.

Am 11.02.2019 wurde von der unteren Naturschutzbehörde die Freigabe zur Rodung der Hecke per Email erteilt.

Das bestehende Naturdenkmal wird in die Planung mit eingebunden und mit Festsetzungen sowie entsprechender Maßnahmen dafür Sorge getragen, dass dieses erhalten bleibt und in seinem Bestand geschützt wird.

4.2. Belange Natur – und Landschaftsschutz

Das im Rahmen der Flurneuordnung entwickelte Biotopvernetzungs-konzept lfd. Nr. 44, Flst. 2211 und 2213, Gewann Steig, mit 1,51 ha, ist am östlichen Rand sehr geringfügig mit der Zufahrtsstraße von ca. 100 m² Fläche tangiert. Die geplante Abböschung des Straßeneinschnitts wird durch Anlegung des Magerrasens wieder an das angrenzende Biotopvernetzungs-konzept angepasst. Ein zusätzlicher Ausgleich ist hier nicht erforderlich.

Der Magerrasen nördlich des Naturdenkmals wird durch die Neuplanung der Zufahrtsstraße nicht mehr tangiert bzw. wie oben angeführt nur sehr geringfügig am östlichen Rand.

Das bestehende Naturdenkmal bleibt erhalten.

Das besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG am westlichen Geltungsbereich soll an anderer geeigneter Stelle im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist das Grundstück Flst. 2335, Gewann Loh, Gemarkung Ehestetten, für den Heckenausgleich geeignet.

Hierzu wurde am 08.02.2019 ein Städtebaulicher Vertrag mit der Eigentümerin abgeschlossen.

4.3. Verlegung FFH-Mähwiesen und Belange Artenschutz sowie Ergänzung Ergänzendes Verfahren

Im Plangebiet befinden sich FFH-Mähwiesen Typ B.

Diese Flächen wurden im Rahmen der Mähwiesenkartierung vom Land Baden-Württemberg ohne Mitwirkung des Landratsamts landesweit erfasst und bewertet. Nach § 19 BNatSchG i.V.m. § 3 Umweltschadensgesetz sind diese dauerhaft zu sichern.

Bei der Überprüfung der FFH-Mähwiesen in den zukünftigen Baugebieten der Stadt Hayingen mit Stadtteilen im Jahr 2015 wurde vom Landratsamt Reutlingen, Baurechtsamt, die Auskunft erteilt, dass eine Verlegung der FFH-Mähwiesen in geplanten Baugebieten unter 2 ha, nicht notwendig sei. Es wurde dann daraufhin, lediglich die betroffene Fläche im Baugebiet „Unter dem Rain-Mitte“ und Unter dem Rain „Nord-Ost“, welche die Größe von 2 ha überschritten hat, durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Land Ba-Wü, vertr. durch die untere Naturschutzbehörde, am 02.11./16.11.2015 im Verhältnis 1 : 1 auf das Flst. 5049, Gemarkung Hayingen, verlegt. Es bleibt zu prüfen, ob die damalige 2 ha-Regelung noch Bestand hat und somit auf eine Verlegung der wegfallenden FFH-Mähwiesen Typ B verzichtet werden könnte.

In dieser Angelegenheit steht lt. Auskunft vom Landratsamt Reutlingen, Baurechtsamt, noch eine juristische Entscheidung des Ministeriums aus und um das geplante Baugebiet jetzt umsetzen zu können, sollte für die FFH-Mähwiesen Typ B auf Flst. 2335, Gewinn Loh, Gemarkung Hayingen ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 geschaffen werden.

Die FFH-Mähwiese mit der Nr. 6510800046035451 auf den Flurstücken 2133 und 2134 in Hayingen-Ehestetten wird durch den Bebauungsplan „Hinter der Buche“ nach § 13b BauGB überplant.

Dies führt zum vollständigen Verlust von ca. 6544 m² des Lebensraumtyps 6510 - Magere Flachland Mähwiese der Wertstufe B.

Zur Sicherung des Lebensraumtyps 6510 Magere Flachland Mähwiese wird eine Ausgleichsfläche (Flurstück Nr. 2335 Hayingen-Ehestetten) zur Verfügung gestellt.

Ziel dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages ist die Erstellung, Sicherstellung und die anschließende Erhaltung der geplanten FFH-Mähwiese auf Flurstück Nr. 2335 in Hayingen-Ehestetten.

Nach aktuellem Rechtsstand ist nicht geklärt, ob ein Ausgleich für FFH-Mähwiesen nach § 19 BNatSchG i.V.m. § 3 Umweltschadengesetz aufgrund der Überplanung eines Bauleitplans nach § 13b BauGB erforderlich ist oder nicht.

Sollte innerhalb von fünf Jahren die Ausgleichspflicht durch eine übergeordnete Naturschutzbehörde widerlegt werden, behält sich die Eigentümerin vor, die Ausgleichsfläche der FFH-Mähwiese wieder in den ursprünglichen Zustand (teilweise Ackerfläche) zu überführen. Nach Ablauf von fünf Jahren verliert die Ackerfläche gem. Dauergrünlanderhaltungs-Verordnung ihren Status und wird als Dauergrünland angesehen.

Ebenfalls behält sich die Stadt Hayingen vor, in diesem Falle die Ausgleichsfläche anderweitigen Eingriffen zuzuordnen bzw. die Maßnahme in das baurechtliche Ökokonto zu übertragen. Dies kann nur in Abstimmung mit der der Eigentümerin von Flst. 2335 erfolgen. Die Vertragsparteien schließen hierzu einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

Die Festsetzungen bezüglich der Klärung des erforderlichen Ausgleichs bei Verfahren nach § 13 b BauGB werden aus rechtlichen Gründen aus dem Textteil zum Bebauungsplan gestrichen. Diese Erläuterung erfolgt nur noch in der Begründung mit artenschutzrechtlicher Prüfung.

Durch die notwendige Verlegung eines Teilstücks des bestehenden Feldwegs auf Flst. 2211 werden weitere FFH-Mähwiesen mit einem Umfang von ca. 416 m² tangiert.

Der Ausgleich erfolgt analog o.g. FFH-Mähwiesen im Verhältnis 1 : 1 auf Flst. 2335, Gewinn Loh, Gemarkung Ehestetten.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar und zwar unabhängig davon gelten, ob ein Bebauungsplan vorhanden ist oder nicht, wird im geplanten Textteil zum Bebauungsplan auf § 44 BNatSchG hingewiesen.

Die erforderliche Artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, am 21.09./10.11.2018 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erstellt und ist als Anlage beigelegt.

Die erforderlichen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Öffentliche Gebäude

Ehemalige Schule, jetzt Vereinsräume und Archiv sowie Kindergarten und Haus der Lilie, Obere Kirchstraße 15, Hayingen. Diese öffentlichen Gebäude befinden sich ca. 180 m bis 220 m vom geplanten Baugebiet entfernt.

Der Kindergarten Ehestetten ist 1gruppig und bietet folgende Öffnungszeiten an: Mo-Fr 7.00 - 12.45 Uhr und Mo-Do 13.30 – 15.30 Uhr.

Ferner finden in der ehemaligen Schule abends durch die Vereine jeweils 1 x wöchentlich Übungsabende des Musikvereins und des Männergesangsvereins statt.

Das Archiv der früheren Gemeinde Ehestetten ist ebenfalls in der ehemaligen Schule untergebracht.

Im Haus der Lilie finden im Durchschnitt jährlich 1 Konzert, 1 Theater, 2 Faschveranstaltungen, ca. 5 Hochzeitsfeiern, 1-2 Tagungen, ca. 5 - 10 Familien – oder Geburtstagsfeiern sowie 1 Jugendclubfest statt.

Ferner wird die Halle 1 – 2 x wöchentlich durch Gymnastik – und Sportgruppen genutzt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die südwestlich des Plangebiets vorhandenen Nutzungen in der ehemaligen Schule und im Haus der Lilie aufgrund ihrer geringen Nutzungsintensität keine schädlichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet erwarten lassen.

Aufgrund eines Gerichtsurteils ist der Lärm, welcher von spielenden Kindern des Kindergartens ausgeht, von in der Umgebung wohnenden Personen hinzunehmen.

4.4.2 Geruchsintensive Nutzungen /Tierhaltungen

In mittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich ab ca. 180 m Entfernung westlich und nordwestlich Tierhaltungen landwirtschaftlicher Betriebe und Althofstellen im Ortsgebiet des Stadtteiles Ehestetten.

Landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, Steige 7, Flst. 2122, genehmigte Plätze für 48 Kühe, 56 Jungvieh/Mastplätze, 26 Kälber sowie im Altgebäude 8 Liegeplätze Kühe und 7 Plätze Jungvieh.

Ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, Steige 12, Flst. 2019, verkauft an private Personen, Baugenehmigung zum An – und Umbau des Wohnhauses mit Scheune und ehem. Stall vom 15.02.2001.

Nebenerwerbslandwirtschaft, Steige 10, Flst. 2018, Verpachtung der landwirtschaftlichen Grundstücke, Hofstelle steht leer, keine Tierhaltung mehr, genehmigter ehemaliger Viehstall am Wohnhaus mit 9 Kuhplätzen und Schweinestall mit 25 Mastschweinen, 3 Zuchtschweinen und 10 Ferkel.

Ehemalige Nebenerwerbslandwirtschaft, Steige 8, Abbruch Scheune und Stall und Genehmigung zum Anbau eines Wohnhauses mit Garage Steige 8/1 ans bestehende Wohnhaus Steige 8 vom 14.05.2012. Bestehende Maschinen – und Geräteschuppen als private Lagerfläche genutzt und keine Tierhaltung mehr vorhanden.

Ehemalige Kleinlandwirtschaft, Steige 6, Flst. 2016, Leerstand mit genehmigten ehem. Viehstall für 8 Kühe, 6 Kälber und 3 Schweinebuchten sowie 2 Plätze für Pferde.

Pferdehaltung und Pferdereitsport, Steige 4, Flst. 2015, Reit – und Bewegungshalle mit Zubehörräumen sowie Heu – und Strohlagerraum, genehmigt am 07.10.1993
Pferdestall mit 3 Pferdeboxen, genehmigt am 20.02.1995

Landwirtschaftlicher Maschinenschuppen, Steige 24, keine Tierhaltung

Landwirtschaftlicher Maschinenschuppen, Steige 25, keine Tierhaltung

Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, Obere Kirchstraße 13, Flst. 2119, genehmigte Plätze Tierhaltung für 12 Kühe, 4 Kälber und Jungvieh seit 25.02.1980
29 Buchten für Zuchtschweine und 33 Abferkelbuchten, genehmigt seit 12.05.1976

Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle, Obere Kirchstraße 11, Flst. 2118, genehmigte Plätze Tierhaltung mit 4 Kälber, 11 Großvieh, 5 Rinder, 10 Jungvieh, 2 Buchten Ferkelzucht, 6 Ställe Mastschweine vom 26.02.1964.

Durch die geringe Intensität der vorhandenen Tierhaltungen westlich und nordwestlich des Plangebiets, der großen Entfernung und die in diesem Bereich vorherrschenden Hauptwindrichtungen aus Westen, Nordwesten und Süden (Quelle: Landesamt für Umwelt BW, 2017) wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

4.5 Immissionsschutz Ergänzendes Verfahren

4.5.1 Waldstadion

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Spielbetrieb auf dem Sportplatz auf Flurstück 2215 im Plangebiet "Hinter der Buche" in Hayingen-Ehestetten schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen verursacht werden.

Hierfür ist der Abstand zwischen der Emissionsquelle bis zum geplanten Wohngebiet mit ca. 215 Metern sowie die topographische Lage des Sportplatzes maßgebend.

Dies wird von Fachleuten unter Bezug der Geräuschentwicklung von Sportanlagen eindeutig gestützt, weshalb der Spielbetrieb auf dem Sportplatz entsprechend der vorliegenden Situation, keine für das Wohngebiet störende Lärmbelästigung erwarten lässt.

Dieser Immissionsabstand wird als ausreichend angesehen.

Der Betrieb der Gaststätte „Sportheim Ehestetten“ wurde am 31.12.2009 vom damaligen Betreiber abgemeldet und vom SV Ehestetten-Münzdorf erfolgte während des früheren 14 tägigen Spielbetriebs durch Mitglieder des Vereins nur noch die Ausgabe von Getränken und selbstgemachten Kuchen + Kaffee auf Spendenbasis. Der Betrieb ist inzwischen vollkommen eingestellt.

Es ist zwar immissionsrechtlich nicht relevant, es wird allerdings ergänzend erläutert, dass der Spielbetrieb des SV Ehestetten-Münzdorf e.V. eingestellt ist. Es gibt keine Fußballmannschaft mehr; aktuell ist allerdings noch nicht geklärt, ob und wann das „Fußballspielen“ oder sonstiges sportliches Training wieder aufgenommen wird.

5. Überörtliche Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ordnet die Stadt Hayingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kapitel 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des LEP für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land – und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs – und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit – und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts – und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan „Neckar-Alb 2013“ ist seit dem 10.04.2015 verbindlich und weist die Stadt Hayingen als Verflechtungsbereich des Kleinzentrums Zwiefalten aus (s. Planansatz 2.3.4 Z Abs. 2 Regionalplan).

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan im Bereich dargestellter Siedlungsflächen. Lediglich im nördlichen Bereich ist der regionale Grünzug (Vorranggebiet), das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, das Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung und Vorbehaltsgebiet für Erholung mit dem Zufahrtsbereich von ca. 100 m² betroffen.

Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes und der Tatsache, dass eine verkehrsrechtlich sinnvolle und sichere Zufahrt zu der bereits dargestellten Siedlungsfläche notwendig ist und eine zufahrtliche Erschließung von Süden her über den Paul-Burkhardt-Weg einen aufgrund der sehr unterschiedlich steilen Geländebeziehungen und der sehr langen Zufahrt unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen würden, wird der geplanten nordöstlichen straßenverkehrlichen Anbindung der Vorzug gegeben.

5.2.1 Regionalplanerisches Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie Korrektur

Die dargestellten Baulücken in der Raum+ Siedlungsflächendatenbank (s. Anlage) wurden bezüglich der Bauplätze Nr. 3, 8 und 102 korrigiert.

Der private Bauplatz Nr. 3 wurde im Jahr 2019 mit einem Wohnhaus bebaut.

Von der Stadt Hayingen wurde der Bauplatz Nr. 8 inzwischen verkauft und die Bauherren haben seit 28.11.2018 eine Baugenehmigung zur Erstellung eines Wohnhauses mit Garage und Carport; mit dem Bau wird im Frühjahr 2019 begonnen.

Das Teilflurstück 2203/2 zum Bauplatz Nr. 102 wurde mit einem Wohnhaus mit angebauter Doppelgarage im Jahr 2019 bebaut.

Die privaten Bauplätze 6, 2 und 7 mit privater, nicht abgeschlossener Erschließung aus den 1970igern sind nicht verfügbar; die Eigentümer wollen diese Plätze für ihre Enkel aufheben. Versuche von Seiten der Stadt Hayingen im Rahmen des Ausbau der Straße „Steige“ einen Anschluss an diese mit Regelung und Überführung der Privatstraße in eine „öffentliche Straße“ scheiterten. Die verschiedenen Parteien waren nicht bereit, hierfür einen gesetzlich vorgeschriebenen Erschließungsbeitrag „Straße“ an die Stadt Hayingen zu entrichten.

Die privaten Bauplätze 4 und 5 an der Straße „Steige“ sind trotz wiederholter Nachfragen bei den Eigentümern nicht zu erwerben. Diese Plätze sollen dem späteren Bauwunsch der Kinder vorbehalten bleiben.

Bei der gekennzeichneten Baulücke Nr. 14 handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich bewirtschaftete Wiese, die erst im Zuge der Realisierung des IV. Bauabschnittes im Baugebiet „Untere Pflummershalde“ ggf. verwirklicht werden könnte.

Die bisher private Stichstraße zu den Wohngebäuden Paul-Burkhardt-Weg 8, 10 und 12 gegenüber und oberhalb der Baulücken Nr. 9 und 11 soll dann in öffentliches Eigentum überführt werden und ein Neubau der bestehenden, zu klein dimensionierten privaten Abwasser- und Wasserleitungen sowie sonstiger fehlender Erschließung, erfolgen.

Im Zuge des Ausbau's I. Bauabschnitt wurden entsprechende langwierige Verhandlungen in den Jahren 2006/2007 mit den Eigentümern geführt.

Trotz dieser intensiven o.g. Gespräche konnte bei dieser im Jahre 1966, der damals selbständigen Gemeinde Ehestetten, geschaffenen Situation keine Einigung erzielt werden. Die betroffenen Eigentümer sehen derzeit noch keinen Grund etwas am funktionierenden Bestand zu ändern.

Erst mit dem Umstand, dass die privaten Leitungen und die private Stichstraße gravierende Schäden aufweisen und eine private Erneuerung eine größere Investition erforderlich machen würde, könnte dann eine Chance für die öffentliche Hand darstellen und in diesem Zuge die Baulücken Nr. 14 und die private Fläche Nr. 11 mit einbezogen werden.

Der Bauplatz Nr. 9 könnte bei Nachfrage ggf. von der südlich gelegenen Straße „Paul-Burkhardt-Weg“ erschlossen werden. Bisher konnte dieser Bauplatz allerdings aufgrund des südlich gegenüberliegenden gewerblichen Betriebsgebäudes mit einer Gebäudehöhe von ca. 8,35 m und damit verbundener mangelnder Sicht nach Süden, nicht veräußert werden.

Die Baulücke wird derzeit im südlichen Bereich als Parkplatz für Kunden des Betriebes „Paul-Burkhardt-Weg 5“ genutzt.

Die weitere Erschließung der Bauplätze Nrn. 111-114 ist nur eine kurzfristige Lösung. Die Stadt Hayingen muss aber die Gesamtentwicklung des Ortes im Blick haben und die dargebotene Chance nutzen, dass sich die jungen Familien in Hayingen-Ehestetten wohl fühlen und die dort noch intakte „dörfliche“ Gemeinschaft stärken und mit ihr leben wollen.

Die Baulücke Nr. 20 an der Hauptstraße wird einem späteren Projekt „generationenübergreifendes Wohnen“ im Ortsgebiet vorbehalten.

Die Baulücke Nr. 21 gehört dem Eigentümer vom Wohngebäude „Talweg 4“, der auch eine Ferienwohnung betreibt. Nach dessen Aussage im Zuge der Erschließung des Wohngebäudes „Talweg 5“ ist hier noch ein Gebäude zur Ferienwohnungsnutzung geplant.

Es wurde bisher allerdings noch keine Planung vorgelegt.

Die dargestellten Innenentwicklungspotentiale in der Raum+ Siedlungsflächendatenbank (s. Anlage) wurden bezüglich der laufenden Nrn. 19 und 12 unter Bemerkungen ergänzt.

Das Flst. 2107, Fläche Nr. 19, wird als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und liegt in der erforderlichen Abstandsfläche bezüglich Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebe „Hauptstraße 29 und Hauptstraße 21“ sowie „Obere Kirchstraße 11 und Obere Kirchstraße 13“.

Die Flst. 2117 und 97, Fläche Nr. 12, werden als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und liegen in der erforderlichen Abstandsfläche bezüglich Geruchsimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes „Obere Kirchstraße 11“.

Fazit: Diese Innenentwicklungspotentiale können erst zur Umsetzung kommen, wenn die o.g. landwirtschaftlichen Betriebe die Tierhaltung aufgeben und die geplante Änderung der nächsten Landesbauordnung Ba-Wü zum Bestandschutz „nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Ställe“ vollzieht.

Es ist vorgesehen, dass die Genehmigung für Ställe erlischt, wenn dort sechs Jahre lang keine Tiere gehalten werden. Die Frist soll auf Antrag um zwei Jahre verlängert werden; eine max. Verlängerung auf insgesamt 10 Jahre soll aus wichtigem Grund möglich sein.

Die gewerblichen Potentiale mit den Nrn. 101, 18 und 17 sind hier nicht Gegenstand der Beurteilung und werden somit nicht näher erläutert.

Langfristig wird ein Innenentwicklungskonzept entwickelt; ein Leer – und Brachflächenkataster führt die Stadt Hayingen seit 01.01.2003.

5.2.2 Bruttowohndichte für Hayingen von 45 Einwohnern pro Hektar sowie Korrektur Ergänzendes Verfahren

Im Vorentwurf „Hinter der Buche“ der Stadt Hayingen waren 9 Bauplätze vorgesehen.

Aufgrund des bestehenden geschützten Naturdenkmals und dem Biotop Nr. 44 im Rahmen der Flurneuordnung auf den Flst. 2211 und 2213, musste die Zufahrtsstraße in den östlichen Bereich verlegt werden. Aufgrund dieser Maßnahme konnte der Geltungsbereich an der nordwestlichen Ecke um ca. 1.200 m² reduziert werden.

Ferner ist die Bebauung in der Nähe des Naturdenkmals durch einen Mindestabstand von 20 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Aufgrund der einzuhaltenden Abstände und der Reduzierung des Geltungsbereiches musste eine Reduzierung auf 8 geplante Bauplätze vorgenommen werden.

Aufgrund der Steilheit des Geländes auf den Flst. 2133 und 2134 kann nach Rücksprache mit dem Planer unmöglich eine weitere Verdichtung durch Reduzierung der Grundstücksbreite erfolgen. Diese Verdichtungsmaßnahme sei auf flachen Grundstücksflächen möglich, aber nicht in derart steilem Gelände, welches einerseits von Westen nach Osten stark abfällt und andererseits starke Höhenschwankungen von Norden nach Süden aufweist. Es wären in der Bauphase unverhältnismäßig große Aufwendungen zur Absicherung des Geländes notwendig.

Die Grundstückstiefen sind durch die vorhandene Bebauung im östlich gelegenen Baugebiet „Obere Wiesen II“ und durch den neu angelegten Feldweg im Rahmen der Flurneuordnung gegeben.

Eine weitere Verdichtung durch Zulassung von höheren Gebäuden ist aufgrund der vorhandenen Topographie in einem gewachsenen, noch stark landwirtschaftlich geprägten Ort wie Ehestetten schwer vorstellbar. Erschwerend kommt hinzu, dass wir uns im geplanten Straßenbereich auf ca. 746 müNN befinden und der Ortskern bei 722 müNN festgelegt ist.

Das Baugebiet würde sich somit nicht mehr in die Landschaft einfügen, sondern weithin sichtbar herausragen und könnte für den Durchschnittsbetrachter im touristisch ländlich geprägten Raum als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Die Bauvorschriften lassen 2 Vollgeschosse zu und somit wird bei 8 Bauplätzen mit einer Fläche von insgesamt 5.876 m² eine Personenzahl von 26 Einwohnern ermittelt.

Wenn jetzt davon ausgegangen wird, dass in den Wohnhäusern auf den Plätzen Nr. 1 - 4 jeweils eine Familie mit 2 Kindern wohnt, wären dies 16 Personen.

Nach Durchsicht der Einwohnerdaten ist im Stadtteil Ehestetten bei den jungen Familien wieder ein Zuwachs an Kindern zu verzeichnen. Die Familien haben inzwischen durchschnittlich wieder 2-3 Kinder.

Auf den Baugrundstücken Nr. 5 – 8 ist es durchaus möglich, dass im UG eine weitere Wohnung entstehen kann und somit jeweils 2 Familien in einem Gebäude wohnen können, würde man hier pro Familie lediglich 2 - 3 Personen annehmen, ergibt dies ca. 20 Personen. Es können somit langfristig in diesem Gebiet ca. 36 Personen wohnen.

Selbst wenn jetzt der Gesamtgeltungsbereich mit ca. 0,80 ha Fläche (hier wurde der bestehende landwirtschaftliche Feldweg, welcher renaturiert und der öffentlichen Grünfläche zugeordnet wird sowie die Grünfläche im nordöstlichen Bereich in Abzug gebracht, zu Grunde gelegt würde, könnte die Bruttowohndichte mit den anteilig geforderten 36 Personen erfüllt werden.

Der Regionalplan sieht für Hayingen eine Dichte von 45 Einwohnern/ha vor. Die aktuelle Belegungsdichte beträgt lt. Statistischem Landesamt 2,0 Einwohner pro Wohneinheit, ergibt 1,4 Wohnungen pro Wohngebäude im Ort.

Es wird darauf geachtet, dass bei Bauvorhaben in Richtung Ortsmitte in weniger exponierten und nicht so steilen topographischen Verhältnissen umso mehr verdichtet wird und die geringere Dichte im geplanten Baugebiet „Hinter der Buche“ in der zukünftigen Ortsentwicklung ausgeglichen wird.

6. Örtliche Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im seit 13.02.2003 rechtswirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten-Hayingen und ist als „Wohngebiet (W)“ dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan „Hinter der Buche“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.2 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Wiesen II“, rechtskräftig seit 05.07.1990, Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 an. Die maximale Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten.

Südöstlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Wiesen Süd“, rechtskräftig seit 20.06.2002, Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 an. Die maximalen Traufhöhen sind auf jedem Baugrundstück festgelegt und reichen von max. 4,00 m bis 5,00 m.

Südlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Pflummershalde“,

rechtskräftig seit 29.06.2006, Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6. Die Gebäudehöhe, gemessen von Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis First darf 8,50 m nicht überschreiten.

6.3 Geltungsbereich Plangebiet sowie Ergänzung Ergänzendes Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ehestetten am nordwestlichen Siedlungsrand, direkt im Anschluss an das Wohngebiet „Obere Wiesen II“. Die geplante Zufahrt erfolgt von der Straße „Steige“. Im Norden wird es durch das Flst. 2211, im Westen durch den Feldweg Flst. 2128, im Süden durch das landwirtschaftliche genutzte Flst. 2132 und im Osten durch die bestehende Bebauung mit den Flst. 2135, 2136, 2137, 2138 und 2139 sowie des nördlichen geringfügigen Teilstücks der Straße „Unter der Buche“ begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 0,86 ha und besteht aus den Flst. 2133, 2134, Teilfst. 2212, 2211, 2213, 2010 und 2216.

6.4. Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist, bis auf einen im nördlichen Geltungsbereich verlaufenden Feldweg Flst. 2212, frei von baulichen Anlagen und wird bisher landwirtschaftlich als FFH-Mähwiesen Typ B genutzt. Im westlichen Randbereich befindet sich ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop und im nördlichen Randbereich das Naturdenkmal „Steigbuchen“. Östlich und südöstlich schließen sich Wohngebäude an. Das Gebiet wird über die Straße „Steige“, nordöstlich vom Naturdenkmal mit einer geplanten Wohnstraße erschlossen und schneidet sehr geringfügig das Biotopvernetzungs-konzept lfd. Nr. 44 im Rahmen der Flurneuordnung mit 1,51 ha in einem Umfang von ca. 100 m² am östlichen Rand.

Südlich und westlich an das Plangebiet grenzen weitere FFH-Mähwiesen Typ B an.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Erschließung

Das geplante Wohngebiet wird über eine Stichstraße mit Wendepalte von der Straße „Steige“ erschlossen.

7.1.1 Erschließung Ergänzendes Verfahren

Die geplante Erschließungsstraße wird von der Straße „Steige“ mit einer Steigung von ca. 14 % angebunden. Der geplante zu verlegende Feldweg auf Flst. 2211 außerhalb des Geltungsbereichs wird wie der bisherige Feldweg mit einer Steigung von ca. 20 % angeschlossen. Die naturschutzrechtlichen und straßenverkehrlichen Belange wurden aufeinander abgestimmt. Die Steigungen und Kurvenradien aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten wurden überprüft und sind ausreichend.

7.2 Bau – und Nutzungsstruktur

Die Bau – und Nutzungsstruktur orientiert sich im Wesentlichen am dörflichen Bestand. Es sind Wohnhäuser mit Sattel – und Walmdächern, welche pro Baugrundstück mindestens 2 Wohneinheiten erlauben, vorgesehen.

Aufgrund des dörflichen Charakters im Stadtteil Ehestetten ist an dieser exponierten Lage des Plangebietes aufgrund der Höhenlage eine weitere Verdichtung z.B. 3 Vollgeschosse aus städtebaulichen Gründen nicht zu befürworten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sowie die Stromversorgung erfolgen über die Straße „Steige“.

8.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises Reutlingen und der Stadt Hayingen gewährleistet.

8.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch die zukünftig geplante Breitbandversorgung im Rahmen der Erschließung hergestellt.

8.3.1 Fernmeldetechnische Versorgung Ergänzendes Verfahren

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat sich dafür entschieden, das bestehende Leitungsnetz im geplanten Baugebiet nicht anzuschließen.

8.4 Bodenordnung und Ergänzung Ergänzendes Verfahren

Die Bodenordnung erfolgt durch die Stadt Hayingen. Die Baugrundstücke Flst. 2133, 2134, Teilflst. 2212, 2211, 2113, 2010 und 2216 befinden sich im Eigentum der Stadt Hayingen.

Die 8 Baugrundstücke werden nach Abschluss des Ergänzenden Verfahrens nach den geplanten Grundstücksgrenzen im Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vermessen.

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung sowie Ergänzung im Ergänzenden Verfahren

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist zur Schaffung von Wohnraum gedacht. Das Allgemeine Wohngebiet soll aber erhalten bleiben und daher werden nach § 4 Abs. BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe wieder zugelassen.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig genannten Nutzungen Schank – und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zugelassen.

Um Nutzungskonflikten in der Lage entgegenzuwirken, sind die ausnahmsweise in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, nicht störende

Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese sich von ihrer Struktur und Nutzung größtenteils nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einbinden lassen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die begrenzte Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhe) hinreichend bestimmt.

9.2.1. Maß der baulichen Nutzung Ergänzendes Verfahren

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO muss nicht festgesetzt werden, soweit sichergestellt ist, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO durch die übrigen Festsetzungen nicht überschritten werden.

9.3 Höhe der baulichen Anlagen sowie Korrektur Ergänzendes Verfahren

Das Ziel des Regionalplans zur Minimierung des Flächenverbrauchs für Bauland erfordert den Nachweis der höheren Bruttowohndichte. Aufgrund der exponierten Lage und Steilheit der Topographie sowie der gegebenen Tiefe durch das angrenzende Baugebiet „Obere Wiesen II“ und den Feldweg 2128 ist eine Minimierung der jeweiligen Baugrundstücksbreite nicht möglich. Eine Verdichtung kann somit nur durch die Zulassung eines Untergeschosses als Vollgeschoss erreicht werden.

Bei den Bauplätzen Nr. 1 – 4 bietet es sich aufgrund der Topographie an, das UG möglichst ebenerdig von der Straße zu erreichen. Natürlich kann das UG auch tiefer gelegt werden, da die maximale Rohfußbodenhöhe festgelegt wird. Aufgrund der inzwischen vielfältigen Angebote von Fertighausfirmen, soll hier für den Bauherren eine individuelle Gestaltung möglich sein.

9.3.1 Konkretisierung Höhe der baulichen Anlagen Ergänzendes Verfahren

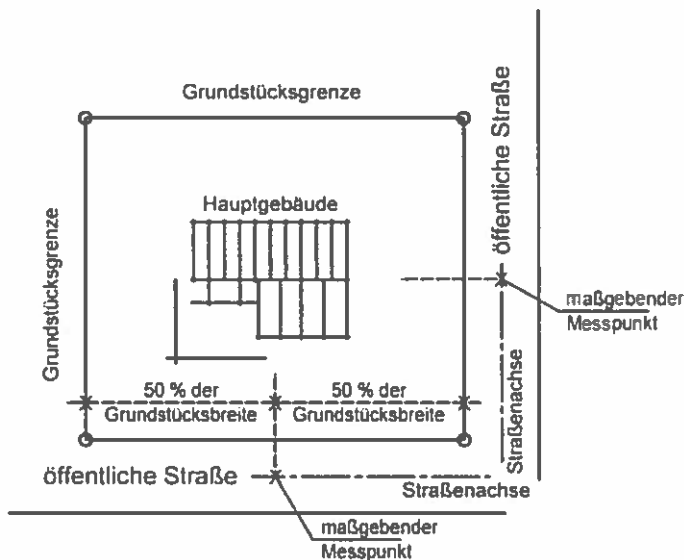
Diverse Gerichtsentscheidungen sind dahingehend auszulegen, dass fehlende Angaben zu Straßenhöhen zu unbestimmt sind und es der Rechtssicherheit dient, wenn hier Straßenhöhen festgelegt werden.

Aufgrund der Angaben zu Straßenhöhen kann auch die Höhenentwicklung der Hauptgebäude in den schriftlichen Festsetzungen eindeutig bestimmt werden.

Für jedes Baugrundstück wurde eine Bezugshöhe Straße zur Ermittlung der Rohfußboden Untergeschoss bei den Baugrundstücken Nr. 1- 4 sowie der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bei den Baugrundstücken Nr. 5 – 8, ermittelt.

Ziffer 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen wurde entsprechend ergänzt:

... Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Rohfußbodenhöhe bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Ferner wurde zur Verdeutlichung folgende Skizze eingefügt.



9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A/E) sowie Änderung Ergänzendes Verfahren

Die A/E-Flächen sind Bestandteil des Baugrundstückes und verpflichten den jeweiligen Eigentümer zum Ausgleich für den Eingriff der Bebauung durch das Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen und Befestigungen und für den Verlust für den Lebensraum von Pflanzen – und Tierarten. Die Flächen sind nicht nur anzulegen, sondern auch zu pflegen.

Es handelt sich um eine lockere Bepflanzung nach den planungsrechtlichen Festsetzungen, Artenlisten Ziffer 1.8.1, da nur 30 % der jeweils zum Grundstück gehörenden A/E-Fläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden muss. Bei den Bauplätzen Nrn. 5 – 8 wird aus Rücksicht zur bestehenden Bebauung die Gehölzbepflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze auf max. 30 % beschränkt.

Diese Bepflanzungen können in den Baugebieten „Unter dem Rain-Mitte, Hintere Wiesen und Untere Pflummershalde“ besichtigt werden. Hier hat sich in den letzten 10 Jahren ein Wandel in Richtung Natur – und Wildtierschutz vollzogen, dem sich die Stadt Hayingen nicht entziehen kann.

Die Anlegung der naturnahen Bepflanzung bzw. Anlegung der naturnahen Wiese ist spätestens im 2. Jahr nach der Baufertigstellung zu vollziehen.

Wird das Wohngebäude ohne Fertigstellung der Außenfassade bezogen, kann im Einzelfall eine

Ausnahme durch angemessene Fristverlängerung zugelassen werden, damit durch Verputzarbeiten bzw. Garten – und Hanggestaltung die angelegten Flächen nicht beschädigt oder zerstört werden.

9.4.1 Bepflanzung A/E – Fläche an östlicher Geltungsbereichsgrenze Ergänzendes Verfahren

Mit dem Verzicht auf Baumbepflanzung und einer Höhenbeschränkung von Gehölzen in der A/E-Fläche der Bauplätze Nrn. 5 – 8 mit max. 2,00 m, soll eine Beeinträchtigung durch den Ausgleich zu den östlich angrenzenden bebauten Grundstücken weitestgehend minimiert werden.

9.5 Maßnahmen Artenschutz

Das Baugrundstück ist vor Beginn der Bauarbeiten nach Nistgelegenheiten von Vögeln abzusuchen und ggf. darauf zu achten, dass diese nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ferner ist aus Artenschutzgründen eine umweltfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden.

9.6 Verlegung Feldweg Teilflst. 2212 Ergänzendes Verfahren

Die Verlegung eines Teils des bestehenden Feldwegs Flst. 2212, welcher die hinter liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke andient, ist zweckmäßig, weil bei winterlichen Verhältnissen z.B. Eisglätte, die Einmündung von der geplanten Wohnstraße bzw. die Einfahrt vom Feldweg in die Wohnstraße sehr steil ist und der Abtransport von regelmäßig benötigtem Holz des Eigentümers von Gebäude „Steige 25“ eine Gefährdung für den Verkehr in die Wohnstraße bzw. Fußgänger mit sich bringen könnte.

Die im Bebauungsplanverfahren angedachte alternative Zu – und Abfahrt über den Feldweg in Richtung Waldstadion bei Eisglätte ist aufgrund abschüssiger Feldwegführung und stärkerer Vereisung innerhalb des bewaldeten Bereichs nicht zumutbar.

Das Teilstück vom öffentlichen Feldweg Flst. 2212 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird größtenteils zurückgebaut und nach Renaturierung der Fläche „Erhaltung Biotopvernetzungs-konzept“ als „öffentliche Grünfläche“ zugeordnet.

Die Anbindung des Feldwegs erfolgt nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan in Richtung Norden.

Im östlichen Bereich bleibt der öffentliche Weg zur privaten Zufahrt zum Grundstück Flst. 2135 erhalten. Für die Anlegung und Unterhaltung der privaten Zufahrt auf städtischem Flst. 2212 ist der Eigentümer von Flst. 2135 und dessen Rechtsnachfolger zuständig. Dies wird durch Übernahme einer öffentlich-rechtlichen Baulast gesichert.

Infolge der Verlegung des Feldwegs ist auf den städtischen Grundstücken Flst. 2211 und 2213 eine FFH-Mähwiese Wertstufe B mit ca. 416 m² tangiert.

Hierzu wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Antrag gestellt.

Die vorläufige Zusage zum Ausgleich der unteren Naturschutzbehörde wurde aufgrund einer Doppelbelegung mit dem Biotop der Flurbereinigung auf Flst. 2211 bezüglich der ca. 416 m² zurück genommen.

Der Eingriff in die FFH-Mähwiese mit ca. 416 wird nun durch Ergänzung des öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Eigentümerin von Flst. 2335, Gewann Loh, Gemarkung Ehestetten, der bereits eingesäten FFH-Mähwiese zugeordnet.

Ein entsprechender Bescheid wird nach Vorlage des ergänzten öffentlich-rechtlichen Vertrags von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

9.7 Planexterne Maßnahmen Ergänzendes Verfahren

Maßnahme 1: Anpflanzung einer Feldhecke auf Flurstück 2335

Die Pflanzung einer Feldhecke auf dem Flurstück 2335 ist als Ausgleich für den Eingriff in das § 30 BNatSchG geschützte Biotop an der westlichen Gebietsgrenze und als artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme auf einer Länge von ca. 117 Metern vorzunehmen.

Die Breite entspricht dem aktuellen Bestand der bisherigen Hecke. Es sind gebietsheimische Sträucher und Bäume (nach Artenliste 1.8.4) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Entlang der Hecke ist ein Saummantel von 1 bis 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Mahd ist alle 1-2 Jahre im Spätherbst durchzuführen.

Der Standort ist dem als Anlage 1 (neu) beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1000, zu entnehmen.

Maßnahme 2: Entwickeln einer FFH-Mähwiese mit Wertstufe B (A2)

1. Die FFH-Mähwiese mit der Nr. 6510800046035451 auf den Flurstücken 2133 und 2134 in Hayingen-Ehestetten wird durch den Bebauungsplan „Hinter der Buche“ nach § 13b BauGB überplant.

Dies führt zum vollständigen Verlust von 6.544 m² des Lebensraumtyps 6510 - Magere Flachland Mähwiese der Wertstufe B.

Zur Sicherung des Lebensraumtyps 6510 Magere Flachland Mähwiese wird eine Ausgleichsfläche (Flurstück Nr. 2335 Hayingen-Ehestetten) zur Verfügung gestellt.

Ziel dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages ist die Erstellung, Sicherstellung und die anschließende Erhaltung der geplanten FFH-Mähwiese auf Flurstück Nr. 2335 in Hayingen-Ehestetten.

Nach aktuellem Rechtsstand ist nicht geklärt, ob ein Ausgleich für FFH-Mähwiesen nach § 19 BNatSchG i.V.m. § 3 Umweltschadengesetz aufgrund der Überplanung eines Bauleitplans nach § 13b BauGB erforderlich ist oder nicht.

Sollte innerhalb von fünf Jahren die Ausgleichspflicht durch eine übergeordnete

. / .

Naturschutzbehörde widerlegt werden, behält sich die Eigentümerin vor, die Ausgleichsfläche der FFH-Mähwiese wieder in den ursprünglichen Zustand (Ackerfläche) zu überführen. Nach Ablauf von fünf Jahren verliert die Ackerfläche gem. Dauergrünlanderhaltungs-Verordnung ihren Status und wird als Dauergrünland angesehen.

Ebenfalls behält sich die Stadt Hayingen vor, in diesem Falle die Ausgleichsfläche anderweitigen Eingriffen zuzuordnen bzw. die Maßnahme in das baurechtliche Ökokonto zu übertragen. Dies kann nur in Abstimmung mit der der Eigentümerin von Flst. 2335 erfolgen.

Die Vertragsparteien schließen hierzu ggf. eine weitere Ergänzung zum bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 18.02.2019, ergänzt am 28.03.2019.

Die FFH-Mähwiese auf Flst. 2335 wurde im Frühjahr 2019 lt. o.g. Vertrag nach § 2 Bewirtschaftungsverpflichtungen und –empfehlungen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftserhaltungsverband, Herrn Rochner, eingesät und gepflegt.

Der Standort ist als Anlage 1 (neu) beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1000, Textteil zum Bebauungsplan, zu entnehmen.

Der Eingriff ist lt. öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 18.02.2019, ergänzt am 28.03.2019, im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

2. Das Teilstück der FFH-Mähwiese nördlich des geplanten Baugebiets, Flst. 2211 und 2213, wird aufgrund der notwendigen Verlegung eines Teilstücks des Feldwegs Flst. 2212, tangiert.
Analog der Ziffer 1 wird die betroffene Fläche von ca. 416 m² auf das Flst. 2335 verlegt. Es wird bis zum 30.07.2020 eine Ergänzung zum o.g. öffentlich-rechtlichen Vertrag analog Ziffer 1 abgeschlossen.

Der Standort ist als Anlage 1 (neu) beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1000, Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Eingriff wird analog Ziffer 1 im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

9.8 Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser Ergänzendes Verfahren

Es ist sicherlich davon auszugehen, dass bisher die südliche Häuserzeile bzw. Grundstücke an der Straße „Unter der Buche“ am Fuß des bestehenden Hanges liegend, bei Starkregen durch Hangwasser beeinträchtigt wurden.

Durch die Bebauung des Hanges wird das Oberflächenwasser über Dachflächen, befestigte Hofflächen und Straße komplett abfangen, zur Versickerung gebracht oder in die Kanalisation eingeleitet. Dies bedeutet, dass durch die Realisierung des Baugebietes „Hinter der Buche“ eine deutliche Verbesserung der momentanen Situation erfolgt.

Die Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser, insbesondere Wasser der Dachflächen, wird durch Versickerung über eine mindestens 30 cm starke bewachsene

Bodenschicht festgesetzt, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Damit dies schadlos geschehen kann, muss ein Notüberlauf, der ins Kanalnetz entwässert, eingebaut werden. In schwierigen Fällen darf auch auf eine Versickerung auf Nachweis verzichtet werden.

Damit bei außergewöhnlichem Regen das nicht zu versickernde Wasser nicht zum tiefer gelegenen Nachbargrundstück läuft, muss ein Notüberlauf ins Kanalnetz geschaffen werden.

Um das Niederschlagswasser weiter zu reduzieren wird unter anderem unter Ziffer 1.8.3.1, Maßnahme 5, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, folgendes festgesetzt:

Zur Erhaltung der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser und Minimierung der Bodenversiegelung dürfen außerhalb der öffentlichen Verkehrsweg für die nachstehend genannten Verwendungszwecke nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch den aktuell hohen Individualitätsanspruch der Bauherren werden Regelungen zur Stellung des Gebäudes, zur Bauweise sehr offen gehalten. Um das Gebiet dennoch in die vorhandene dörfliche Struktur zu integrieren und ein gemeinsames Erscheinungsbild zu erreichen wurden die Dachformen auf Sattel – und Walmdächer bei den Hauptgebäuden beschränkt und bei Garagen zusätzlich Flachdächer zugelassen.

10.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der sparsame, schonende und haushalterische Umgang mit Boden resultiert aus dem Landesbodenschutzgesetz.

Es ist bei der Anlegung von Terrassen, Wegen und des Gartens darauf zu achten, dass zum Nachbargrundstück keine Stützmauern erforderlich werden, sondern hier möglichst ein niveaugleicher Übergang geschaffen wird.

Am besten ist hier eine vorige Abstimmung mit den Nachbarn, dass gemeinsame Lösungen geschaffen werden können.

10.3 Örtliche Bauvorschriften Ergänzendes Verfahren

Die Löschwasserversorgung erfolgt in der Haupteerschließungsstraße von der öffentlichen Wasserleitung mit Löschwasser-Entnahmestellen.

Aufgrund des Fassungsvermögens des Hochbehälters in Hayingen-Ehestetten ist im Brandfall ein Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 96 m³ erforderlich.

Der Standort ergibt sich im Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

11. Beschleunigtes Verfahren

Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, zulässig.

Der direkte Anschluss an die bebauten Ortsteile findet in westlicher Richtung zur Bebauung an der Straße „Unter der Buche“ statt.

Das Naturdenkmal wird in die Planung integriert und erhalten bzw. nicht beeinträchtigt.

12. Bürger – und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Planauslage des Bebauungsplanvorentwurfs. Der Vorentwurf mit der Begründung lag in der Zeit vom 19.01. – 09.02.2018 (je einschließlich) beim Bürgermeisteramt Hayingen, Marktstraße 1, im Flur vor dem Zimmer 12, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Am Montag – und Mittwochnachmittag war zur Einsichtnahme am Eingang Marktstraße zu läuten. Zusätzlich konnten die Unterlagen im Internet unter www.hayingen.de eingesehen werden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Behördenbeteiligung erfolgte am 22.01.2018 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.02.2018.

Da noch eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden musste, welche sich über einen längeren Beobachtungszeitraum erstreckte, war die in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 17.05.2018 beschlossene Durchführung der Auslegung erst nach Abschluss des Gutachtens und anschließender Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.-19.12.2018 (je einschließlich) beim Bürgermeisteramt Hayingen analog nach Absatz 1.

Die Behördenbeteiligung durch Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußert haben oder weiter am Verfahren beteiligt werden wollten, wurde parallel angehört.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, welche sich nicht geäußert haben, wurden nicht mehr angehört.

12.1 Bürger – und Behördenbeteiligung Ergänzendes Verfahren

Die erneute Auslegung der ergänzten bzw. geänderten Planungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 13.03.-15.04.2020 (je einschließlich) beim Bürgermeisteramt Hayingen, Zimmer 23, durchgeführt.

Zusätzlich konnten die Unterlagen im Internet unter www.hayingen.de, Rubrik Bauen, Bauleitplanung sowie im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg eingesehen werden.

Aufgrund eingeschränkter Erreichbarkeit und der teilweise fehlenden Möglichkeit zur Einsichtnahme in frei zugänglichem Raum während der Maßnahmen zur Coronakrise wurde o.g. Unterlagen in der Zeit vom 04.05.-05.06.2020 beim Bürgermeisteramt Hayingen, Sitzungssaal, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht, wiederholt öffentlich ausgelegt. Zusätzlich können die Unterlagen im selben Zeitraum auf o.g. Homepage der Stadt Hayingen und o.g. zentralen Internetportal wiederholt eingesehen werden.

Lt. den öffentlichen Bekanntmachungen vom 05.03.2020 und am 23.04.2020 im Amtsblatt der Stadt Hayingen wurde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme und zur Stellungnahme von jedermann in schriftlicher Form oder zur Niederschrift sowie per Email hingewiesen.

Die erneute Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 12.03.2020 – einschließlich 17.04.2020 durchgeführt.

Ferner wurde im Rahmen der weiteren erneuten öffentlichen Auslegung die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 14.08.-15.09.2020 (je einschließlich) beim Bürgermeisteramt Hayingen, Marktstraße 1, Sitzungssaal, während der üblichen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht durchgeführt. Es bestand für jedermann die Möglichkeit, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Zusätzlich waren die auszulegenden Unterlagen im selben Zeitraum auf der Homepage der Stadt Hayingen im Internet unter der Internet-Adresse www.hayingen.de, Rubrik Bauleitplanung und im zentralen Internetportal eingestellt.

Die erneute Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.08.2020 – 21.09.2020 (je einschließlich) durchgeführt.

Hayingen, den 09.01./10.11.2018/17.01./21.02.2019

„Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB zugrunde.

Hayingen, den 02.04.2019

Ergänzendes Verfahren

Hayingen, den 27.02./30.07./15.10.2020

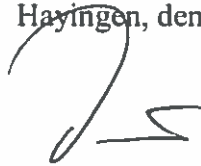


Bürgermeister
Dorner

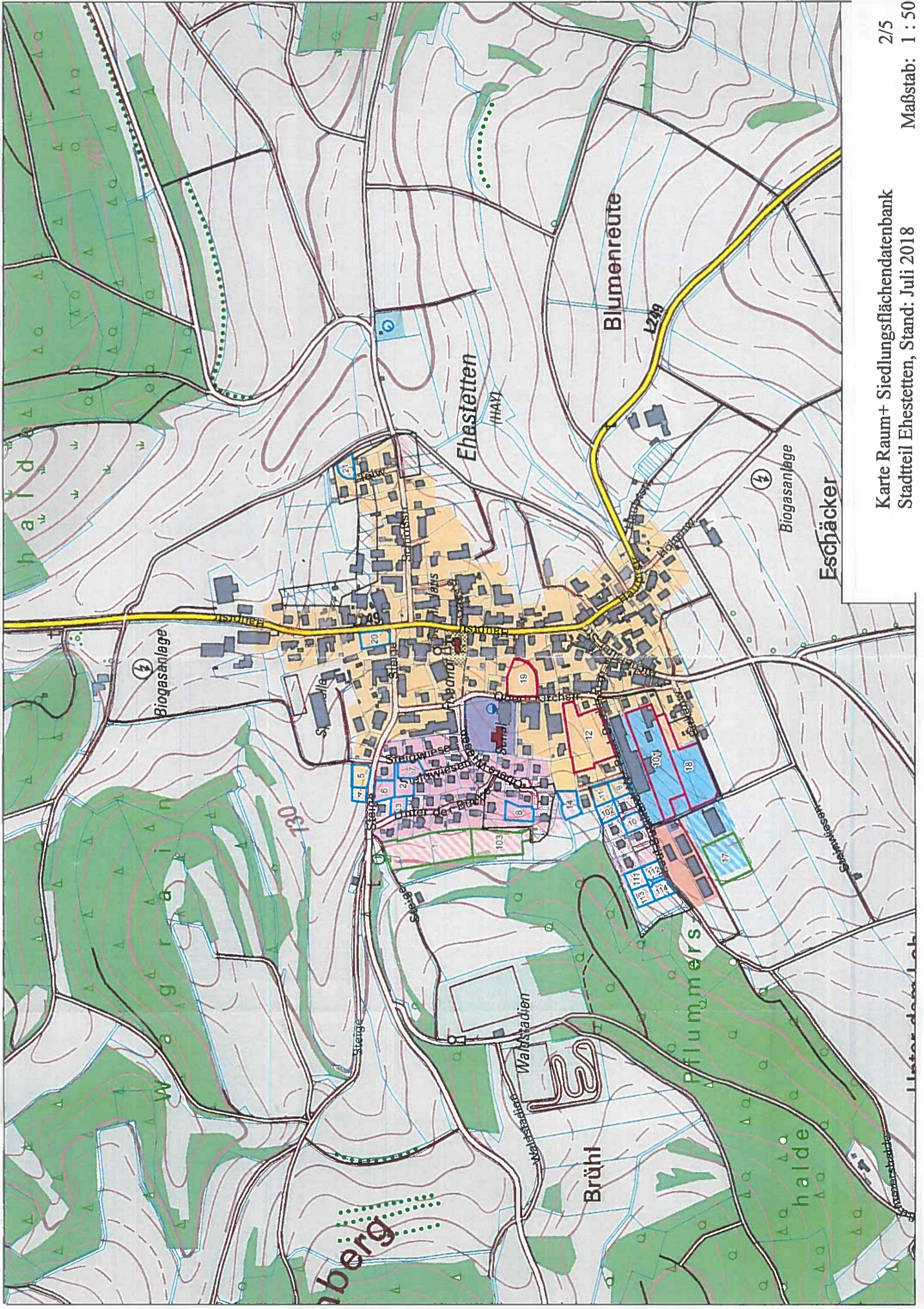


„Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB und den Örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet i.V.m. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch zugrunde.

Hayingen, den 20.10.2020



Bürgermeister“



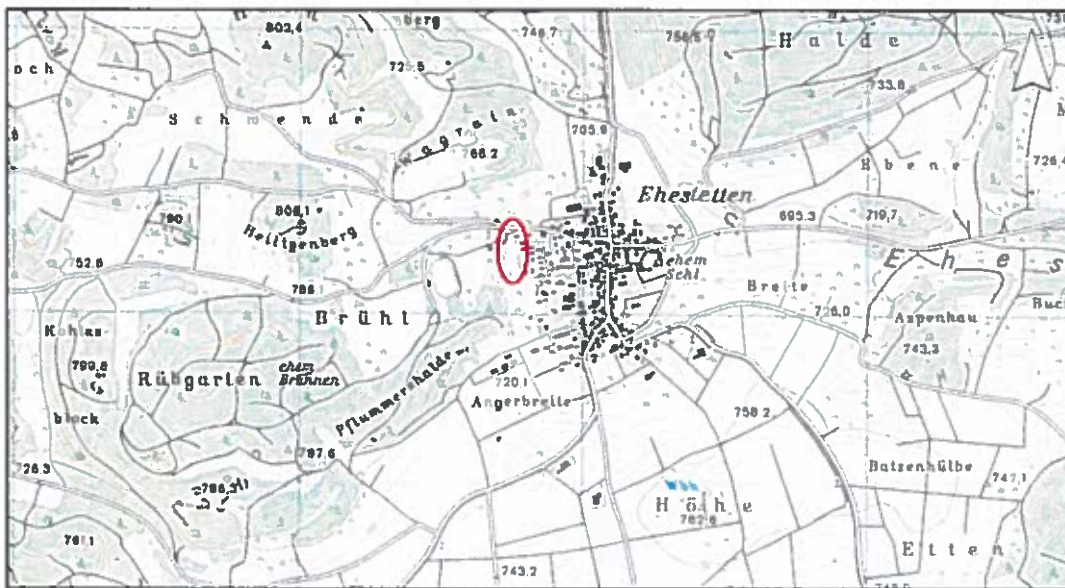
Karte Raum+ Siedlungsflächendatenbank
Stadtteil Ehestetten, Stand: Juli 2018

Stadt Hayingen Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan „Hinter der Buche“

Artenschutzrechtliche Prüfung

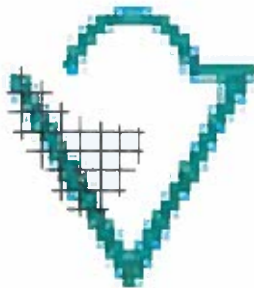
– Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan –



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7622 Hohenstein (LVA 2005)

Auftraggeber: Stadt Hayingen
Marktstraße 1
72534 Hayingen

Proj. Nr. 149318
Datum: 21.09.2018 / 10.11.2018



Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: 0 71 21 / 99 42 16
Fax: 0 71 21 / 99 42 171
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS	3
2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
3 METHODIK	4
4 PLANGEBIET UND ÖRTLICHE SITUATION	4
5 KONFLIKTANALYSE	6
5.1 Kurzbeschreibung der Planung	6
5.2 Planungsbedingte Wirkfaktoren	7
6 DURCHFÜHRUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG	7
6.1 Begehungsprotokolle	7
6.2 Habitatanalyse und Habitateignung	8
6.3 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung	10
6.3.1 Vögel	10
6.3.2 Fledermäuse	11
6.3.3 Reptilien	11
6.3.4 Haselmaus	11
6.4 Betroffenheit der Artengruppen	12
7 ZUSAMMENFASSUNG – ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN	14
8 LITERATUR UND QUELLEN	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Fotos aus dem Plangebiet und betroffene Schutzgebiete	5
Abbildung 3: Bebauungsplan „Hinter der Buche“	6

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Gehölzarten der Baumhecke	8
Tabelle 2: Betroffenheit der Artengruppen	12

1 Anlass

Der Bebauungsplan „Hinter der Buche“ in Hayingen-Ehestetten befindet sich derzeit in der Aufstellung. Das Verfahren erfolgt nach § 13 b BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Biosphärengebiet Schwäbische Alb. Die direkt von der Planung betroffene Fläche hat eine ungefähre Größe von 0,9 ha und liegt unmittelbar westlich angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet im Ortsteil Ehestetten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Landratsamt Reutlingen darauf verwiesen, dass auf Grund des naturschutzfachlich sehr wertvollen Gebiets mit geschützten FFH-Mähwiesen, geschützte Biotope sowie ein Naturdenkmal artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließend sind. Eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG wird für die Planung erforderlich.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden vom LRA Reutlingen, untere Naturschutzbehörde, Hinweise gegeben zur Anlage des Heckenbiotops als Ersatz für den wegfallenden Anteil des Heckenbiotops im Plangebiet, zur Rodung der Gehölze, zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen für Fledermäuse und die Haselmaus. Diese Anregungen betreffen ausschließlich Kapitel 7. Sie wurden dort entsprechende übernommen.

2 Rechtliche Grundlagen

Für Planungen und Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen.

Die Aufgabe besteht laut dem Gesetz darin, für das geplante Bauvorhaben zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und europäischer Vogelarten erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig.

Die ausschließlich nach nationalem Recht besonders und streng geschützten Arten sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG in der Eingriffsregelung zu behandeln. Es gilt Satz 5 entsprechend: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Diese Arten sind in der Planung z. B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

3 Methodik

1. Schritt

Bei der Durchführung der **artenschutzrechtlichen Habitatpotenzialanalyse** werden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten der FFH-RL und europäischen Vogelarten im Planungsgebiet und der vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft (**Abschichtung**).

2. Schritt (bei Bedarf)

Ergibt die artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse Hinweise auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes von streng geschützten Populationen der Anhang IV-Arten oder/und europäischer Vogelarten, sind diese Artengruppen oder Arten in einer sogenannten **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** vertieft zu untersuchen

Bei häufigen Vogelarten (z. B. Kohlmeise, Hausrotschwanz, Kleiber und andere Arten der Kulturlandschaft und Siedlungsrandbereiche) liegt im Regelfall keine erhebliche Störung/Beeinträchtigung der lokalen Population vor. Generell sind Nahrungs- und Jagdbereiche nur zu betrachten, wenn durch die Beseitigung dieses Lebensraumes die Population wesentlich beeinträchtigt wird.

Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse (vgl. Kap. 6 f.) kommt im Rahmen einer Übersichtsbegehung zum Ergebnis, dass ein Vorkommen der streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht ausgeschlossen werden kann. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit weiteren Begehungen wird erforderlich (vgl. Kap. 6).

4 Plangebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Ehestetten. Im Osten grenzt Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäuser und Süden und Westen Grünlandflächen mit Heckenbiotopen an. Das Plangebiet wird über die Straße „Steige“ und einem sich von der Steige abzweigendem asphaltiertem Feldweg erschlossen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine alte Buche, die als Naturdenkmal (Nr. 08.221 Steigbuchen) geschützt ist sowie das Biotop Nr. 176224156039, „Baumhecken am westlichen Rand von Ehestetten“. Der überwiegende zu überplanende Bereich umfasst einen Teil einer geschützten FFH-Mähwiese „Westrand von Ehestetten“. Die umliegenden weiteren geschützten Biotope und FFH-Mähwiese sind in Abbildung 1 dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Biosphärengebiet Schwäbische Alb. Weitere Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht gegeben (LUBW 2018).

Abbildung 1: Fotos aus dem Plangebiet und betroffene Schutzgebiete



Heckenbiotop im Westen des Plangebiets



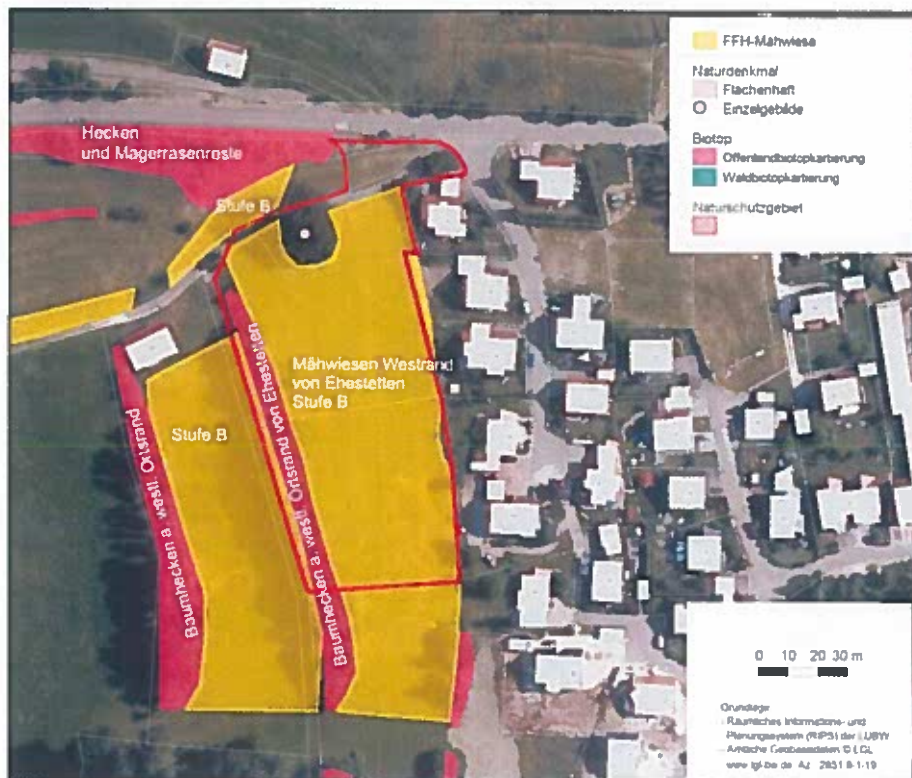
Blick Richtung Süden über das Plangebiet



Baum im Heckenbiotop mit Höhlung



Zufahrt über die Straße „Steige“ mit Naturdenkmal Steigbuchen im Hintergrund



Quelle: LUBW (2018)

5 Konfliktanalyse

5.1 Kurzbeschreibung der Planung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,9 ha. Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit 8 Wohnbauplätzen ausgewiesen. Das geplante Baugebiet „Hinter der Buche“ schließt sich westlich an die bestehende Wohnbebauung an der Straße „Unter der Buche“ an und wird über die Straße „Steige“ über eine neue Stichstraße mit Wendeschleife erschlossen.

Im Zuge der Bauplatzerschließung entfällt das am westlichen Rand geschützte Biotop „Baumhecken am westlichen Rand von Ehestetten“. Der rückwärtige Bereich der Bauplätze ist anschließend zur Eingrünung mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Abbildung 2: Bebauungsplan „Hinter der Buche“

Die unmaßstäbliche Abbildung dient hier als Orientierung. Genaue Auskunft gibt der B-Plan M 1 : 500.



5.2 Planungsbedingte Wirkfaktoren

Zu betrachten sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Darauf wird bei Bedarf in Tabelle 2 eingegangen.

Folgende **baubedingte Wirkfaktoren** sind durch die Planung möglich:

- Lärmimmissionen und optische Störungen durch Baustellenbetrieb und -verkehr
- Entfernung und Rodung von Gehölzen und Bäumen
- Flächeninanspruchnahme/-versiegelung durch Baustelleneinrichtung

Folgende **anlagebedingte Wirkfaktoren** sind durch die Planung möglich:

- Permanente Flächeninanspruchnahme und -versiegelung und damit Lebensraumveränderungen (Inanspruchnahme FFH-Mähwiese, Brut- und Nahrungshabitaten)
- Zunahme optischer Störungen durch Kulissenwirkung der Gebäude im Umfeld

Folgende **betriebsbedingte Wirkfaktoren** sind durch die Planung möglich:

- Zunahme optischer Störungen durch Verkehr und Nutzung
- Nächtliche Beleuchtung, mit Wirkung insbesondere auf nachtaktive Insekten

6 Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung

6.1 Begehungsprotokolle

Das Plangebiet wurde an fünf Terminen durch Dipl.-Biologen Michael Breitenberger begangen. Anwesende Vogelarten wurden an allen Begehungstagen optisch und / oder akustisch bestimmt und im Feld aufgelistet. Zur Kartierung von Fledermäusen wurden Echoortungslaute von Fledermäusen mit einem Fledermausdetektor (Batlogger M) aufgezeichnet, die anschließend mit der BatExplorer Software analysiert wurden.

Die Fläche und die angrenzenden Bereiche wurden an allen Begehungsterminen nach Reptilien und nach potentielltem Amphibienvorkommen abgesucht und auf die Eignung als Lebensraum für verschiedene Insektengruppen begutachtet.

Datum	12.06.2018	Uhrzeit	14:00 – 17:00 Uhr
Wetter	ca. 20 % Bewölkung, 12 °C, leicht windig		
Zweck	Übersichtsbegehung, Vögel		

Datum	17.06.2018	Uhrzeit	7:00 – 10:00 Uhr
Wetter	ca. 30 % Bewölkung, 22 °C, leicht windig		
Zweck	Vögel, Reptilien		

Datum	23.07.2018	Uhrzeit	20:00 – 23:45 Uhr
Wetter	ca. 40 % Bewölkung, 24 °C, mäßig windig		
Zweck	Fledermäuse, Vögel		

Datum	25.07.2018	Uhrzeit	8:00 – 11:30 Uhr
Wetter	ca. 10 % Bewölkung, 22 °C, kein Wind		
Zweck	Vögel, Reptilien		

Datum	19.09.2018	Uhrzeit	9:00 – 11:00 Uhr
Wetter	ca. 10 % Bewölkung, 15° Celsius, windstill		
Zweck	Haselmaus, Prüfung auf Fraßspuren		

6.2 Habitatanalyse und Habitateignung

Habitatanalyse

Westliches Heckenbiotop – Baumhecke: Die von der Planung betroffene Hecke hat eine Länge von ca. 100 lfm in nord-südlicher Richtung und eine Breite von ca. 5 m bis 10 m. Sie besteht unter anderem aus mehrjährigen heimischen Sträuchern und Bäumen (Artenliste Tabelle 1). Die Bäume haben eine Wuchshöhe von bis zu ca. 20 m. Im Baumbestand finden sich ca. 5 Baumhöhlungen unterschiedlicher Größe. Die Hecke besitzt eine durchgängige Baumschicht und einen breiten Saummantel, kleinflächig finden sich mesophile Saumstrukturen.

Tabelle 1: Gehölzarten der Baumhecke

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
„Brombeere“	<i>Rubus spec.</i>
„Hecken-,Hunds-,Apfelrose“	<i>Rosa spec.</i>

FFH-Mähwiese: Es handelt sich um eine FFH-Mähwiese (Bewertungszustand B, etwas verarmt). Die Beschreibung und Bewertung in der LUBW-Kartierung von 2012 treffen aktuell noch zu.

Grünfläche: Es handelt sich bei der Grünfläche zwischen der Straße „Steige“ und dem asphaltiertem Feldweg um eine mäßig artenreiche Fettwiese mit drei kleineren Apfelbäumen ohne artenschutzrechtlicher Relevanz.

Habitateneignung:

Das Heckenbiotop eignet sich als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten, insbesondere Heckenbrüter. Die größeren Bäume in der Hecke eignen sich als Bruthabitate für Vögel. Fledermausquartiere können in den Höhlen nicht ausgeschlossen werden.

Die Bäume sind weitestgehend in einem vitalen Zustand und die Höhlungen weisen keinen erkennbaren Mulm auf, der auf eine Habitateneignung für streng geschützte xylobionte Käferarten hinweist.

Die Heckenstrukturen weisen auch in Hinblick auf die Höhenlage von 750 m ü. NN nur ein geringes Lebensraumpotential für streng geschützte Reptilien, wie Zauneidechsen auf.

In der Hecke kann eine potentielle Lebensraumeignung für die Haselmaus nicht sicher ausgeschlossen werden. Da die Hecke jedoch keine gut vernetzte Verbindung zu einem Waldrand hat, dem eigentlich bevorzugten Lebensraum der Haselmaus und relativ nahe der bestehenden Wohnbebauung liegt (Hauskatze als Fressfeind) ist das Vorkommen der Haselmaus nicht sehr wahrscheinlich.

Auf den Wiesen ist ein Potenzial für streng geschützte relevante Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht gegeben. Die FFH-Mähwiese im Plangebiet und die Wiesen in der Umgebung sind sehr gute Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse.

Die FFH-Mähwiese und die Saumstrukturen des Heckenbiotops weisen ein großes Habitatpotential für Insekten, vor allem für Heuschrecken und Schmetterlinge aber auch für Käfer, Schwebfliegen und Wildbienen. Dabei handelt es sich um besonders geschützte Arten, lediglich bei den Bläulingen gibt es verschiedene besonders und streng geschützte Arten. Konkrete Hinweise auf die relevanten streng geschützten Arten sind nicht gegeben.

Eine Lebensraumeignung für Amphibien ist im Plangebiet und der Umgebung nicht gegeben.

Im Ergebnis sind folgende Artengruppen vertiefend zu untersuchen:

- Vögel
- Fledermäuse
- Reptilien
- Haselmaus

6.3 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

6.3.1 Vögel

Folgende Vogelarten wurden im Plangebiet und in der Umgebung nachgewiesen:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Einstufung Rote Liste Baden-Württemberg	Betroffenheit durch die Planung
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>		Nahrungsgebiet
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>		Nahrungsgebiet
Turnfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		Nahrungsgebiet
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>		Außerhalb des Plangebiets
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	V	Außerhalb des Plangebiets
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		Nahrungsgebiet
Elster	<i>Pica pica</i>		Nahrungsgebiet
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>		Nahrungsgebiet
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>		Brutverdacht
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		Brutverdacht
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>		Brutverdacht

Legende: V = Vorwarnstufe

Neben den nachgewiesenen Vogelarten, können weitere Arten als Brutvögel in den Höhlenbäumen und in den Hecken nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich (Kap. 7).

6.3.2 Fledermäuse

Folgende Fledermausarten wurden im Plangebiet und in der Umgebung nachgewiesen:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl Kontakte (Aufnahmen)	Einstufung Rote Liste Baden-Württemberg	Betroffenheit durch die Planung
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	5	3	Quartiersnutzung in den Baumhöhlen möglich
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentoni</i>	1	3	Quartiersnutzung in den Baumhöhlen möglich
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	1	3	Nahrungsgebiet

Es war eine geringe Aktivität von Fledermäusen festzustellen. Da eine Sommerquartiersnutzung in den Baumhöhlen dennoch nicht sicher ausgeschlossen werden kann, werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Kap. 7).

6.3.3 Reptilien

Es wurden keine Reptilien nachgewiesen. Mit einer Höhe von ca. 750 m ü. NN ist das Untersuchungsgebiet von den Jahrestemperaturen her gesehen ungünstig für die Zauneidechse, die auf den Hochflächen der Schwäbischen Alb Verbreitungslücken hat. Für Waldeidechse und Blindschleiche wird das Untersuchungsgebiet als zu trocken eingestuft. Auch ein Vorkommen der baden-württembergischen Schlangenarten ist nicht anzunehmen.

6.3.4 Haselmaus

Das Heckenbiotop wurde auf Fraßspuren an vorgefundenen Haselnüssen und sonstigen Hinweisen auf ein Vorkommen der Haselmaus überprüft. Ca. 5 % bis max. 10 % der Nüsse weisen Fraßspuren auf. Diese zeigen jedoch die Merkmale von Spuren des Eichhörnchens und der Gelbhalsmaus oder Rötelmaus. Ein Vorkommen der Haselmaus wird aufgrund dessen ausgeschlossen.

6.4 Betroffenheit der Artengruppen

Tabelle 2: Betroffenheit der Artengruppen

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten mit Vorkommen in Baden-Württemberg (LUBW 2010)

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse / saP: Erhebungen und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Farn- und Blütenpflanzen	Die streng geschützten Arten sind auf spezielle Lebensräume angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere	Keine Lebensraumeignung (Gewässer) gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Libellen	Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Käfer	Keine Lebensraumeignung. Die Höhlen zeigen keine Hinweise auf Vorkommen relevanter streng geschützter xylobionter Käferarten.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Schmetterlinge	Die relevanten Arten sind auf spezielle Lebensräume angewiesen (Magerrasen, feuchte Wälder, etc.), die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Amphibien und Reptilien	Amphibien: Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben. Reptilien: Kein Nachweis.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Säugetiere: Fledermäuse	<p>Geringe Aktivität von Fledermäusen wurde festgestellt.</p> <p>Eine Sommerquartiersnutzung durch Fledermäuse können in den Höhlen der Baumhecke nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden erforderlich (Kap. 7):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rodung der Bäume in der Hecke zwischen November und Februar <p><u>Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden erforderlich (Kap. 7)::</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Fledermaushöhlen aufhängen <p>Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden.</p>	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige Säuger	Keine Hinweise auf Vorkommen der Haselmaus gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse / saP: Erhebungen und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
Avifauna	<p><u>Zu den beeinträchtigten nachgewiesenen Vogelarten zählen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Heckenbrüter (Goldammer, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke) <p><u>Zu den beeinträchtigten potenziellen Vogelarten zählen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhlenbrüter (z. B. Buntspecht, Kleinspecht, Kleiber, Gartenbaumläufer) <p><u>Sonstige Vogelarten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringer Verlust an Nahrungsgebiet wird von der Umgebung kompensiert • Mehrjährige Fortpflanzungsstätten für Vögel sind in den Gehölzen nicht vorhanden • Keine erheblichen Beeinträchtigungen der potenziellen lokalen Population absehbar <p><u>Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden erforderlich (Kap. 7):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rodung der Hecke und Bäume außerhalb der Brutzeiten • Ausgleichspflanzung der Hecke 1:1 planextern <p><u>Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden erforderlich (Kap. 7):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anbringen von Nisthilfen <p>Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden.</p>	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>

7 Zusammenfassung – Artenschutzrechtliche Maßnahmen

In den Textteil zu übernehmen:

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20. BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

Rodung von Gehölzen und Bäumen im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten und außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a und § 135 a Abs. 1 BauGB)

Folgende planexterne CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) werden gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich:

Bei Baubeginn oder parallel bei Rodung der Baumhecke sind folgende Nisthilfen und Fledermausquartiere fachgerecht aufzuhängen:

- 3 Meisenhöhlen
- 4 Starenhöhlen
- 3 Fledermaushöhlen Standard „Ganzjahreshöhlen“
- 1 Haselmauskobel

Die Nisthilfen, Fledermausquartiere und der Haselmauskobel sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die Standorte sind im laufenden Bebauungsplanverfahren zu benennen.

Anpflanzung einer Feldhecke auf Flurstück 2335

Die Pflanzung einer Feldhecke auf dem Flurstück 2335 ist als Ausgleich für den Eingriff in das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop und als artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme auf einer Länge von 117 Metern vorzunehmen. Die Breite entspricht dem aktuellen Bestand der bisherigen Hecke. Es sind gebietsheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Entlang der Hecke ist ein Saummantel von 1 bis 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Mahd ist alle 1 – 2 Jahre im Spätherbst durchzuführen.

In die Hinweise des Textteils zu übernehmen:

Umweltfreundliche Beleuchtung.

Aufgrund der Lage am Ortstrand ist umweltfreundliche Beleuchtung zu verwenden, z. B. LED-Lampen mit Lichtkegel nach unten.

Datum: 21.09.2018/10.11.2018


Prof. Waltraud Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

8 Literatur und Quellen

Gesetze, Rechtsverordnungen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Richtlinie des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (2009/147/EG) Vogelschutz-Richtlinie

Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen FFH-Richtlinie (92/43/EWG) vom 21.05.1992

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) in der Fassung vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Sonstige Literatur und Quellen

HAYINGEN (2018): Bebauungsplan „Hinter der Buche“

LVA (LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG) (2005): Topographische Karte 1 : 25.000, Blatt 7622 Hohenstein

LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG) (2010): Geschützte Arten – Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten, Stand 21.07.2010

Dto. (2018): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf Daten und Schutzgebiete für das Plangebiet 22.08.2018 Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19