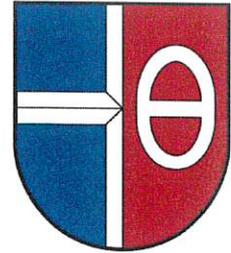


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt
Bearbeiter : Amtsleiter
Datum : 06.02.2024
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 02 / 2024**
Gremium: Gemeinderat
Kennwort : Bauleitplanung
Begriff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“

1. Abwägung über die im Zuge der Anhörung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Billigung des ergänzten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“
3. Beschluss über die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB

Befangenheit beachten!

Tagesordnungspunkt:

2

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 7115 in Malsch, Söhler Straße 12, haben im Jahr 2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Diesem hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2022 stattgegeben und den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlweg“ für dieses Grundstück fortgeschrieben bzw. geändert.

In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes intensiv erörtert und einstimmig gebilligt.

Hieraufhin wurden, entsprechend der Beschlusslage, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um ihre Stellungnahme gebeten. Parallel

hierzu wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 26.01.2023 bis 27.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange stellte die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis fest, dass bei ihnen ein Hinweis auf ein Vorkommen von streng geschützten Mauereidechsen eingegangen ist. Dieser Sachverhalt ist in Form einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch ein Fachbüro zu klären. Die mit der Naturschutzbehörde abzustimmenden Maßnahmen sind, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Des Weiteren regte im Zuge dieses Verfahrensschrittes die Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises an, das Vorhaben hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche nochmals zu prüfen. Dies erfolgte durch den Architekten des Vorhabenträgers mit dem Ergebnis, dass die Planung an der Grenze zum südwestlich angrenzenden Flst.Nr. 7116 zu modifizieren ist, um die erforderlichen Grenzabstände (Länge der zulässigen Grenzbebauung: 9,00 m) einzuhalten. Diese Änderung hatte unter anderem auch Auswirkungen auf die Anordnung der erforderlichen PKW-Stellplätze.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde durch den Vorhabenträger eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung veranlasst. Das Ergebnis des untersuchenden Fachbüros BIOPLAN, Heidelberg, liegt den aktualisierten Entwurfsunterlagen bei. Aufgrund des Nachweises streng geschützter Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebietes sind geeignete „CEF-Maßnahmen“ vor einem Baubeginn erforderlich. In unmittelbarer Nähe des Einzugsbereiches ist hierfür eine Fläche von ca. 200 m² Größe vorzusehen, auf die die Tiere vergrämt oder umgesiedelt werden können.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gingen bei der Gemeinde Malsch vier Stellungnahmen ein. Diese wurden durch das Büro Sternemann und Glup, Sinsheim, inhaltlich zusammengefasst und kommentiert.

Gemäß der in der Anlage beigefügten Synopse und den hieraus abzuleitenden Beschlussvorschlägen ergeben sich, wie oben dargestellt, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ inhaltliche Änderungen. Diese betreffen, neben einzelnen weitestgehend redaktionellen Ergänzungen im Bebauungsplan, schwerpunktmäßig den Vorhabenplan selbst. Darüber hinaus ist, abgeleitet aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die vertragliche Durchführung einer „CEF-Maßnahme“ zu vereinbaren.

Aufgrund der vorgeschlagenen Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dieser, bei einer entsprechenden Beschlussfassung, gemäß § 4 a BauGB erneut öffentlich auszulegen. Hierbei sollte bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planwerkes abgegeben werden können.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch wägt über die im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ab.

2. Der ergänzte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ wird gebilligt.
3. Beschlussfassung über die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planwerkes.

Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

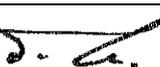
Vorhabenpläne (überarbeitet)

Zusammenfassung und Kommentierung (Synopsis)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“

Schriftliche Festsetzungen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 04.10.2023

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 26.01.2024
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 26.01.2024
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum:
Mitzeichnung durch Büro Sternemann & Glup, Sinsheim		Datum: 26.01.2024
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Greulich Handzeichen		Datum: 26.01.2024



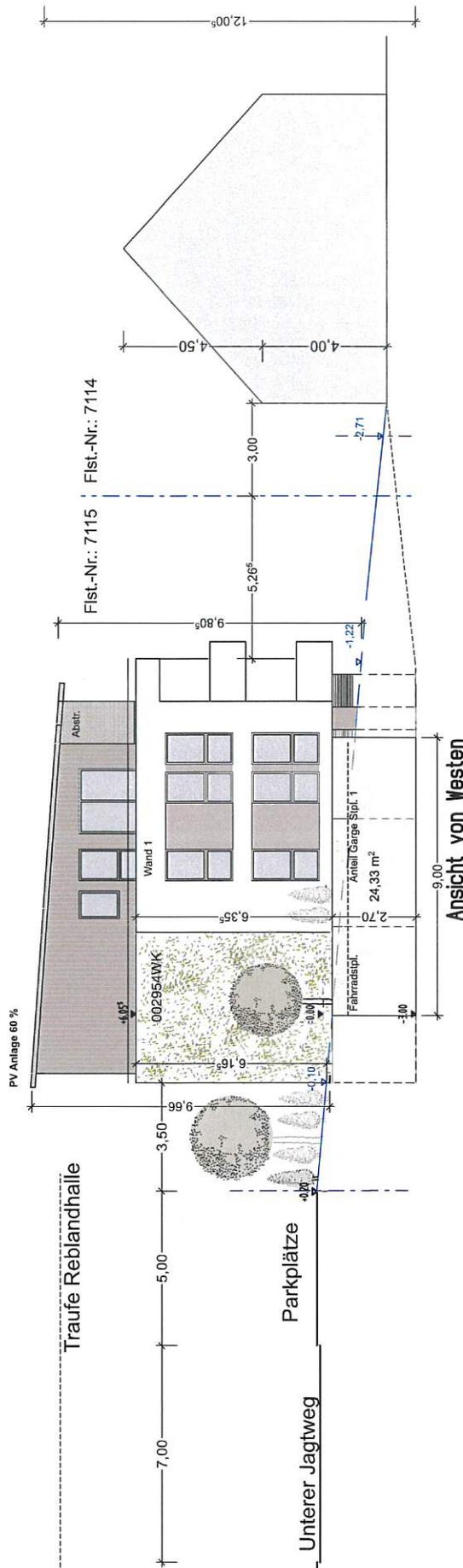
BA.03		Obergeschoss	
1.1.03	Maisch	Baugröße	Planentwurf
		Datum	walter krieger
Datum: 2023-09-10 10:20:23 Dateiname: 2023-09-10 10:20:23\BCTE\baubau\baubau\plan\obergeschoss\13_baubau\obergeschoss\13_01.dwg			

BAUVORHABEN: 04-2022 - Mehrfamilienwohnhaus Maisch Sohler Straße 69254 Maisch	AUFTRAGGEBER: BHG Santra u. Holger Mückenhausen Mückenhausen Wiesenstraße 23 69254 Maisch Tel. 07253-924690 E-Mail: info@bauunternehmer-bender.de	ARCHITEKT: architekturbüro krieger 11435 Wengertenstraße 27 74921 Heilmstadt Tel. 015123255414 E-Mail: info@krieger-architektur.de Web: www.krieger-architektur.de
---	--	--

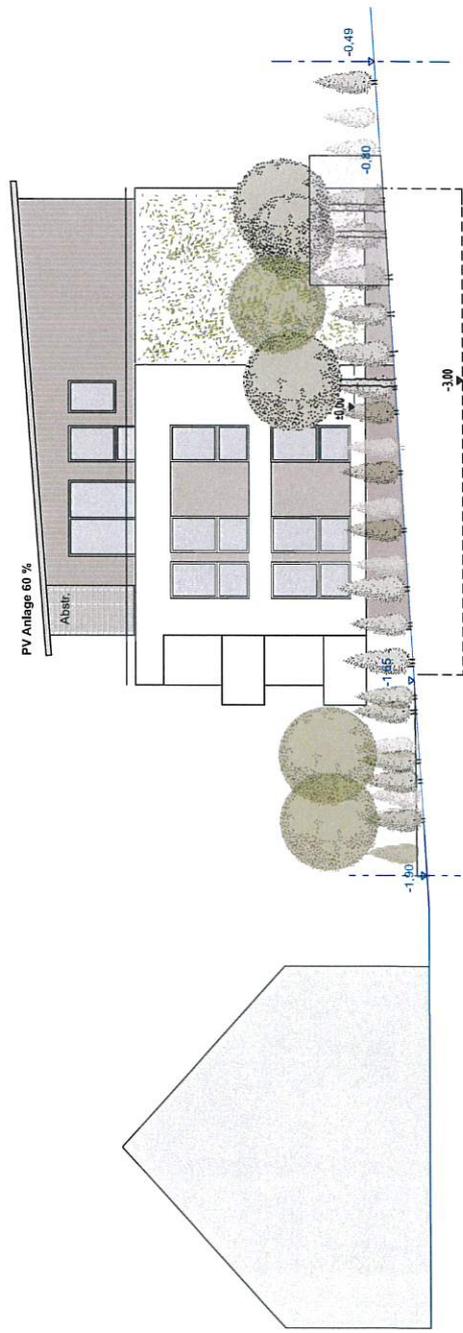
1.1.03	Maisch	Baugröße	Planentwurf
		Datum	walter krieger
Datum: 2023-09-10 10:20:23 Dateiname: 2023-09-10 10:20:23\BCTE\baubau\baubau\plan\obergeschoss\13_baubau\obergeschoss\13_01.dwg			

First Reblandhalle

Traufe Reblandhalle



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

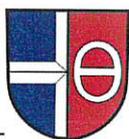
BAUVORHABEN:
04-2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch
Sohler Straße 12
69234 Malsch

AUFTRAGGEBER:
BHG Santra u. Holger Mückenhausen
Mückenhausen
Wiesenstraße 23
69234 Malsch
Tel: 07 253-924890
E-Mail: info@baunternehmen-bender.de

ARCHITEKT:
architekturbüro krieger
11435
Wiesengartenstraße 27
74613 Malsch
Tel: 0 15 122355414
Fax: -
E-Mail: info@krieger-architektur.de
Web: www.krieger-architektur.de

BA.07

4. Ansicht Nord - Süd		Datum		Ansichten Ost - West	
Maßstab	Blattgröße	09.10.2023	Blattgröße	Blattgröße	Blattgröße
1:100					
Dateiname: 24-08-2023\baubau\mckenhausen\11435\p14		Dateiname: 24-08-2023\baubau\mckenhausen\11435\p14		Dateiname: 24-08-2023\baubau\mckenhausen\11435\p14	
Pfad: D:\bau\mckenhausen\p14\p14.dwg		Pfad: D:\bau\mckenhausen\p14\p14.dwg		Pfad: D:\bau\mckenhausen\p14\p14.dwg	



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“, Gemeinde Malsch
Projekt-Nr. 113312

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 08.03.2023	
Es wird angeregt, in der Begründung im Hinblick auf den § 13 a BauGB eine Aussage zur Verfahrensvoraussetzung bezüglich des § 50, S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu treffen.	Im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird gefordert, dass Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle vermieden werden. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die in der Liste des Regierungspräsidiums geführt werden. Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen und die Begründung, um eine diesbezügliche Aussage zu ergänzen.
Es wird empfohlen, Aussagen zu den Belangen der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Mühlweg als Mischgebiet ausgewiesen. Raumordnerische Belange sind von den Inhalten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Dennoch schlagen wir vor, der Anregung zu entsprechen und die Begründung dahingehend zu ergänzen.
Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (die Fläche ist nach wie vor als Mischgebiet ausgewiesen) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Träger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzung ist dahingehend zu ergänzen.	Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß der Vorhabenpläne zur Erstellung eines Mehrfamilien-Wohnhauses. Aus formalen Gründen ist die Festsetzung, wie gefordert, zu ergänzen.
Es wird angeregt, den Bezugspunkt hinsichtlich der Angabe der zulässigen Gebäudehöhe zu konkretisieren, z. B. in der Mitte der Zufahrt auf der Mittelachse der „Söhler Straße“.	Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen und die Ziffer 1.1 der Schriftlichen Festsetzungen wie vorgeschlagen zu ergänzen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Es wird empfohlen die Artenverwendungsliste als verbindlicher Bestandteil der Festsetzung zu bezeichnen, um deren Durchsetzbarkeit zu gewährleisten.</p>	<p>Wir schlagen vor, die Formulierung in der Ziffer 5.1 wie folgt zu wählen : „Anzupflanzen ist ein geschlossener Gehölzstreifen mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken mit Gehölzen aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage dieser Festsetzung)...“.</p>
<p>Es sollte überprüft werden, ob es unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung städtebaulich erforderlich ist, die überbaubare Grundstücksfläche an bestimmten Stellen zu vergrößern.</p>	<p>Im Hinblick auf die vorgesehene Außentreppe im Norden des Gebäudes schlagen wir vor, die überbaubare Fläche wie vorgeschlagen vorhabenbezogen zu erweitern.</p>
<p>Es wird angeregt, die Planung des Vorhabens zu bearbeiten, so dass sowohl die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen als auch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur offenen Bauweise eingehalten werden.</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme des Baurechtsamtes wurde die Planung an der Grenze zum südwestlich angrenzenden Grundstück, Flurstück Nr. 7116, zwischenzeitlich modifiziert und so geändert, dass unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.</p>
<p>Nach der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Satzung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 GemO anzuzeigen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt zwei ausgefertigte Planfassungen mit Satzung, Begründung, etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fassungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p>	<p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die Bekanntmachung sowie die gewünschten Mehrfertigungen des als Satzung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>
<p>Ordnungsziffer 2 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.03.2023</p>	
<p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten oder Biotopstrukturen. Es werden aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde kleintierpassierbare Einfriedigungen angeregt, um Wanderbeziehungen flugunfähiger Kleintiere nicht zu stören. Große Fensterflächen sollten in Vogelschutzglas ausgeführt werden. Sofern Außenbeleuchtungen geplant sind, sollten diese insektenfreundlich umgesetzt werden. Es wird angeregt, flachgeneigte Dächer zu begrünen. Die geplante Fassadenbegrünung wird als Ersatz für die reduzierten Pflanzgebotsflächen begrüßt. Aufgrund des Eschetrieb-Sterbens wird empfohlen die „Gemeine Esche“ von der Artenverwendungsliste zu streichen. Stattdessen können Walnuss- oder Wildobstbäume in die Liste aufgenommen werden.</p>	<p>Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden begrüßt und sollten als solche unter dem Abschnitt „B – Hinweise und Empfehlungen“ Aufnahme in den Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen finden.</p>
<p>Es fehlen in den Entwurfsunterlagen Aussagen zu einer potenziellen Betroffenheit des besonderen Artenschutzes. Das Plangebiet besteht nach einer Bewertung des Luftbildes aus Grünland. Bei der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Hinweis auf ein Vorkommen von streng geschützten Mauereidechsen eingegangen. Der Sachverhalt ist in Form einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch ein Fachbüro zu klären.</p>	<p>Aufgrund des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde hat der Vorhabenträger zwischenzeitlich durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen. Hierbei hat sich die Annahme bestätigt, dass das Plangebiet in Randbereichen als Lebensraum von Mauereidechsen benutzt wird. Aufgrund dieses Sachverhaltes ist eine ca. 200 m² große Fläche in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereiches mit Refugien aufzuwerten.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Die mit der Naturschutzbehörde abzustimmenden Maßnahmen sind, soweit erforderlich, in den Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Hierauf sind die Tiere zu vergrämen oder umzusiedeln. Die Schriftlichen Festsetzungen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz, um die Forderung nach Durchführung einer „CEF-Maßnahme“ zu ergänzen.</p>
<p>Ordnungsziffer 3 : Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 09.03.2023</p>	
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung Es wird auf das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ aufmerksam gemacht.</p>	<p>Das Merkblatt des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.</p>
<p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Kommunalabwasser Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens bezüglich des Wasser- und Abwassers ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung, bzw. an das kommunale Abwassernetz sicherzustellen. Verwiesen wird auf das Wasserhaushaltsgesetz nach dem Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Anzustreben ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Zur Erfüllung der Grundsätze der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird die Erstellung wasserdurchlässig befestigter PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung empfohlen. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so auszubilden, dass das Niederschlagswasser versickern kann. Der Unterbau ist auf den Belag hin abzustimmen. Das Wasserrechtsamt weist darauf hin, das Niederschlagswasser im vorliegenden Fall erlaubnisfrei versickern oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden kann. Darüber hinaus gibt das Wasserrechtsamt Hinweise zu Zisternen. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm begrünt wird. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.</p>	<p>Es ist geplant, das Vorhaben in einer Baulücke im Geltungsbereich des seit dem Jahr 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlweg“ zu realisieren.</p> <p>Eingehend auf die Anregungen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Vorgabe formuliert, dass die PKW-Stellplätze einen wasserdurchlässigen Belag erhalten müssen und die fensterlosen Teile der West- und Ost-Fassaden zu begrünen sind.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Gewässeraufsicht Es bestehen keine Bedenken, da weder ein Gewässerrandstreifen noch die Gefahr von Hochwässern bestehen. Mit Starkregenereignissen muss gerechnet werden. Es wird empfohlen Untergeschosse, bzw. Keller wasserdicht und Überflutungssicher auszuführen.</p>	Wir schlagen vor, einen ergänzenden Hinweis auf mögliche Folgen von Starkregenereignissen in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.
Das Wasserrechtsamt gibt allgemeingültige Hinweise und Nebenbestimmungen, die zu beachten, bzw. in die Schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen sind.	Wir schlagen vor, entsprechende Angaben unter dem Abschnitt „B – Hinweise und Empfehlungen“ in die Schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen.
<p>Altlasten/Bodenschutz Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Bereich der Neuausweisung sind keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichneten Flächen vorhanden. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.</p>	---
<p>Ordnungsziffer 4 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Straßen- und Radwegebau, Schreiben vom 09.02.2023</p>	
Von Seiten des Amtes für Straßen- und Radwegebau bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“.	---
<p>Ordnungsziffer 5 : Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 10.03.2023</p>	
<p>Gemäß den Ausführungen unter Ziffer V. der Begründung sollen die privaten Stellplätze so angelegt werden, dass die vorhandenen öffentlichen Parkplätze am „Unterer Jagdweg“ von den Bewohnern des geplanten Vorhabens nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die privaten Stellplätze sind als sogenannte „gefangene“ (hintereinanderliegende) Stellplätze geplant. Die Erfahrungen des Straßenverkehrsamtes zeigen, dass der hinterliegende Stellplatz eher weniger genutzt und eins von zwei Fahrzeugen pro Familie jedoch eher auf öffentlichem Grund abgestellt wird. Aus verkehrlicher Sicht wird eine Umplanung/ein Ausschluss von „gefangenen“ Stellplätzen als prüfenswert erachtet.</p>	<p>Wir verweisen auf die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlweg“ vorgesehene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Diese sieht vor, dass für Wohnungen mit mehr als drei Zimmern, zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Planung berücksichtigt mit 14 PKW-Stellplätzen diese Vorgabe, wobei „gefangene Stellplätze“ lediglich für drei Wohnungen geplant sind. Eine Nutzung der öffentlichen PKW-Stellplätze durch die Bewohner kann erschwert werden, indem die nördliche Grenze des Grundstückes eine Einfriedung erhält.</p> <p>Hinweis : Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt im Untergeschoss von der südlich gelegenen Parkierungsfläche aus.</p>
<p>Ordnungsziffer 6 : Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt – Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Schreiben vom 22.02.2023</p>	
<p>Seitens des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Formuliert werden die Voraussetzungen, die für eine sichere Löschwasserversorgung gegeben sein müssen, bzw. für einen Löscheinsatz erforderlich sind.</p>	<p>Das Mischgebiet „Mühlweg“ ist vollumfänglich erschlossen, so dass die Voraussetzungen für eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sind. Auf die Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgung „Letzenberggruppe“ (Ordnungsziffer 11 dieser Zusammenfassung wird ergänzend verwiesen).</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind uneingeschränkt mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbar.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 7 : Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt/Gesundheitsschutz, Schreiben vom 06.03.2023	
Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes des Rhein-Neckar-Kreises keine Einwände.	---
Ordnungsziffer 8 : Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 21.02.2023	
Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	---
Ordnungsziffer 9 : Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim – Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 14.02.2023	
Zu dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.	---
Ordnungsziffer 10 : Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 10.03.2023	
Die IHK Rhein-Neckar bringt gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ keine grundsätzlichen Bedenken vor.	---
Ordnungsziffer 11 : Zweckverband Wasserversorgung „Letzenberggruppe“, Malsch, Schreiben vom 27.02.2023	
Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genannte Flurstück Nr. 7115 wurde im Jahr 2000 an die öffentliche Wasserversorgung des Verbandes angeschlossen.	
Ordnungsziffer 12 : Netze BW GmbH, Wiesloch, Schreiben vom 13.02.2023	
Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich vorhandene in Betrieb befindliche Anlagen der Netze BW GmbH (Niederspannungskabel 0,4 kV). Anhand der Unterlagen lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, ob und in welchem Umfang die Betriebsmittel der Netze BW GmbH geändert werden müssen. Um eine Beschädigung von Kabeln zu vermeiden, muss bei Grabarbeiten deren genaue Lage durch die Herstellung von Suchschlitzen mittels Handarbeit vor Baubeginn ermittelt werden. Werden bei Grabarbeiten Versorgungskabel freigelegt, ist das Auftragszentrum der Netze BW GmbH zu verständigen, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen abgesprochen werden können. Vor Wiederverfüllung von freigelegten Versorgungskabeln ist ebenfalls das Auftragszentrum zu informieren, damit die Kabellage abgenommen werden kann.	Die ausreichende Versorgung des Vorhabens mit elektrischer Energie ist zwischen dem Vorhabenträger und der Netze BW GmbH in Abstimmung zu bringen. Gleiches gilt für das Einholen von Planunterlagen im Hinblick auf vorhandene Versorgungsleitungen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 13 : Gemeindeverwaltung Mühlhausen, Schreiben vom 10.02.2023	
Von Seiten der Gemeinde Mühlhausen bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“.	---
Ordnungsziffer 14 : Stadtverwaltung Rauenberg, Schreiben vom 16.02.2023	
Seitens der Stadt Rauenberg werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	---

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>B – Anhörung der Öffentlichkeit</p>	
<p>Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ lag in der Zeit vom 26.01.2023 bis 27.02.2023 im Rathaus der Gemeinde Malsch öffentlich aus.</p>	
<p>Im Zuge dieses Verfahrensschrittes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein :</p>	
<p>Einwender 1 Schreiben vom 27.02.2023</p> <p>Die Einwender werden anwaltlich vertreten.</p>	
<p>Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes überschritten :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten von 4 auf 7, d. h. um 75 % ▪ Erhöhung der zulässigen Traufe, im Bauvorhaben Attika, von 6,00 m auf 8,25 m, d. h. um 2,25 m oder 37,5 % ▪ Anhebung der Firsthöhe von 11,00 m auf 11,80 m um 0,80 m ▪ Unterschreitung der Abstandsflächen nach Norden zum „Unterer Jagdweg“ um 1,50 m auf nunmehr 3,50 m, um Platz für die PKW-Stellplätze und Rangierflächen zu schaffen ▪ es ist eine Dachneigung von 4° vorgesehen, die der im Bebauungsplan festgelegten Dachneigung für Flachdächer beträgt 5° ▪ Gemäß Bebauungsplan ist ein einseitiges Pultdach nur dann zulässig, wenn die Höhe der sichtbaren Wandscheibe das Maß von 7,00 m nicht überschreitet. In der Gremien-Vorlage zum Beschluss ist eine Wandscheibe von 9,77 m und somit eine Überschreitung von 2,77 m oder 40 % dokumentiert <p>Diese Änderungen scheinen offensichtlich erforderlich zu sein, um die Anhebung der zulässigen Wohneinheiten von bisher vier auf geplante sieben Wohneinheiten umsetzen zu können. Das geplante Vorhaben fügt sich weder im Hinblick auf die Wohnkapazität noch auf die Ausmaße in die bestehende Bebauung ein. Die Summe der Überschreitungen wird als „unverhältnismäßig“ bezeichnet. Das überdimensionierte Bauwerk ist nicht in einen Einklang mit der umliegenden Bebauung zu bringen.</p>	<p>Die Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten um 3 Stück wird im Plangebiet weder die Verkehrssituation spürbar beeinträchtigen noch wird dieses für die vorhandene Siedlungsstruktur eine einschneidende Beeinträchtigung darstellen. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass sich das überplante Grundstück in einem „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) befindet. Des Weiteren verdeutlicht die bisherige Beschränkung auf vier Wohneinheiten, dass es sich gemäß der Zielsetzung des aus dem Jahr 1999 stammenden Planwerkes bei dem Baugebiet „Mühlweg“ nicht um ein Gebiet handeln sollte, welches durch Einfamilien-Wohnhäuser geprägt ist.</p> <p>Im Hinblick auf die vorgesehene Überschreitung der Traufhöhe ist anzumerken, dass diese städtebaulich unter der Voraussetzung als vertretbar angesehen wird, wenn diese, wie im vorliegenden Fall vorgesehen, durch ein Staffelgeschoss ausgebildet wird. Dieses bedeutet, dass die Außenwand des Dachgeschosses von der darunterliegenden Wandscheibe 1,25 m zurückspringt. Hierdurch wird vermieden, dass eine horizontal ungegliederte Wandscheibe in der genannten Höhe optisch in Erscheinung tritt. Ergänzend wird nochmals auf die diesbezügliche Schnittzeichnung des Vorhabens verwiesen.</p> <p>Alle weiteren hier genannten Abweichungen wurden projektbezogen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit geprüft und in der Abwägung als „städtebaulich vertretbar“ angesehen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Die Unterschreitung der zulässigen Dachneigung um ein Grad sowie die Unterschreitung der zulässigen Höhe der sichtbaren Wandscheibe um ca. 40 % waren nicht Gegenstand der Gemeinderats-Vorlage und wurden in der Begründung nicht behandelt.</p>	<p>Der Darstellung ist zu widersprechen.</p> <p>Die Überschreitung der zulässigen Dachneigung um ein Grad hat städtebaulich keine nennenswerte Relevanz.</p> <p>Die sich ergebenden Höhen sichtbarer Wandscheiben wurden anhand des vorliegenden Entwurfes im Gemeinderat intensiv erörtert. Sie werden in ihrer Wirkung durch die geplante Ausbildung des Staffelgeschosses deutlich abgemildert.</p> <p>Auf die Seite 4 der Begründung sowie die oben geführte Argumentation wird ergänzend verwiesen.</p> <p>Wir schlagen vor, in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch ergänzend auf die Ziffer 1.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsfassung „Mühlweg“ einzugehen.</p>
<p>1. Grundflächenzahl Aufgrund des Parkierungsbedarfes lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 62,5 % zu.</p>	<p>Gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung darf die Grundflächenzahl, unter Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche stets bis zu 50 % überschritten werden, d. h. im vorliegenden Fall bis zu einem Wert von 0,60. Die hier somit zugelassene Überschreitung ($0,4 \times 1,65 = 0,66$) ist geringfügig, aus der Abwägung heraus begründbar und gemäß dem Verordnungstext des § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO auch in einem Bebauungsplan rechtlich festsetzbar.</p>
<p>Das Vorhaben fügt sich nach Auffassung des Einwenders weder in die städtebauliche Struktur noch in das Landschaftsbild ein. Auf die Ortsrandlage wird verwiesen.</p>	<p>Die bestehende städtebauliche Struktur des Plangebietes hat sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen durchgeführten Änderungen entwickelt.</p> <p>Die durch den Einwender aufgeworfenen Fragen wurden zwischenzeitlich in mehreren Sitzungen intensiv erörtert.</p> <p>In der Abwägung zwischen den Zielsetzungen, ergänzenden Wohnraum in Bestandsgebieten im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen und dem Belang des „sich Einfügens“, konnte dem Vorhaben letztendlich in der vorliegenden Form zugestimmt werden.</p> <p>Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf die durch den Vorhabenträger im Zuge des Planungsprozesses im Hinblick auf den seitens des Einwenders angesprochenen Belang vorgenommenen Verbesserungen des Entwurfes. Dies betrifft u. a. die Veränderung der Dachrichtung und die verbindlich vorgegebene Fassadenbegrünung.</p>
<p>2. Begründung, rechtliche Grundlagen Entlang der „Söhler Straße“ und der „Zamardistraße“ sind 12 Grundstücke bisher noch unbebaut. Die Begründung suggeriert, dass aufgrund eines Mangels an Baugrundstücken eine intensivere Nutzung erforderlich wäre.</p>	<p>Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat sich im Jahr 2008 im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes dazu entschlossen, am Ortsrand höhere Gebäudekubaturen zuzulassen. Diese prägen im Bestand bereits das Orts- und Landschaftsbild und waren die Grundlage für den vorgenommenen Abwägungsprozess.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Bestritten wird die in der Begründung getroffene Aussage, dass die im Jahr 2008 vorgenommene Planänderung keinen wesentlichen Einfluss auf die Siedlungsstruktur hatte. Verwiesen wird auf den Umstand, dass das an das Plangebiet angrenzende Gebäude „Söhler Straße Nr. 10“ in den Jahren 2001/2002 nicht höher hätte gebaut werden dürfen, da zum damaligen Zeitpunkt eine maximal zulässige Traufhöhe Inhalt des Bebauungsplanes war.</p>	<p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der beschriebene Höhenunterschied zwischen dem geplanten Vorhaben und dem Gebäude „Söhler Straße Nr. 10“ dem Gemeinderat bei seiner Entscheidung bewusst war und dieser Sachverhalt der Darstellung in den Ansichtszeichnungen (Vorhabenplan) zu entnehmen ist.</p>
<p>3. Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung Auf dem Gelände gibt es eine Population von streng geschützten Mauereidechsen – daher ist das Bauvorhaben umweltrechtlich relevant.</p>	<p>Die Belange des Artenschutzes sind durch jeden Bauherrn eigenverantwortlich zu beachten. So muss, unabhängig der planungsrechtlichen Voraussetzungen, stets dafür Sorge getragen werden, dass das Vorhaben nicht gegen die Vorschriften des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes verstößt.</p> <p>Mit diesem Hintergrund wurde der Vorhabenträger parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgefordert, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen zu lassen.</p> <p>Das Ergebnis bestätigt die Darstellung des Einwenders, so dass aufgrund einer vorgefundenen Population an Mauereidechsen vor einer Umsetzung der Maßnahme eine „CEF-Maßnahme“ zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durchzuführen ist.</p>
<p>4. Verzerrte Darstellung der Umgebungsbebauung Die Darstellung der Umgebung in der Gremien-Vorlage stellt eine einseitig verzerrte Wiedergabe dar. Das Seniorenheim „Malscher Hof“ sowie die „Reblandhalle“ sind nicht geeignet, als Bezugsgröße für ein Wohngebäude herangezogen zu werden.</p>	<p>Wir verweisen auf die weiteren detaillierten Darstellungen in den Gemeinderats-Sitzungen sowie auf die Ortskenntnis der Gemeinderatsmitglieder. Im Zuge eines intensiven Abwägungsprozesses wurde dem vorliegenden Entwurf, unter Berücksichtigung einer ganzheitlichen Betrachtung der Bestandsbebauung, zugestimmt.</p>
<p>5. Mangelnde Bürgerbeteiligung Beklagt wird die mangelnde Beteiligung in Vorfeld des Bauleitplanverfahrens. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Änderungen wurden den Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers ausgerichtet.</p>	<p>Der Auffassung ist zu widersprechen.</p> <p>In vielen Abstimmungsgesprächen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor und während des Verfahrens nachjustiert, um zu gewährleisten, dass er sich sowohl in das Siedlungsgefüge als auch in das Landschaftsbild einfügt.</p> <p>Die Öffentlichkeit, und hier insbesondere die unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer, hatten bzw. haben die im Baugesetzbuch sowie in der Gemeindeordnung vorgegebenen Möglichkeiten, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Hiervon wurde intensiv Gebrauch gemacht.</p> <p>Es ist eine Abwägung vorzunehmen zwischen den durchaus auch berechtigten privaten Interessen einzelner Grundstückseigentümer und den kommunalen Bestrebungen, durch planungsrechtliche Festsetzungen, eine innerörtliche Nachverdichtung und damit eine intensivere Nutzung bereits in Anspruch genommener Bauflächen den Vorzug einzuräumen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Einwender 2 Schreiben vom 25.02.2023</p> <p>Der Einwender ist Eigentümer eines an das Vorhaben angrenzenden Grundstückes.</p>	
<p>Das Vorhaben fügt sich nicht in die städtebauliche Struktur und, unter Berücksichtigung der Ortsrandlage, in das Landschaftsbild ein. In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend Einfamilien-Wohnhäuser und nur wenige, deutlich kleinere Mehrfamilienhäuser. Durch die Anhebung der maximalen Firsthöhe und die Ausbildung eines Staffelgeschosses sowie durch die Erhöhung zulässiger Wohneinheiten (von bisher maximal 4 Stück auf nunmehr 7 Stück) entsteht ein für das Plangebiet unübliches Wohngebäude, welches als Fremdkörper wirken wird. Der Einwender spricht sich gegen eine Umsetzung des Vorhabens und eine erneute Rücksprache mit den Bürgern und den Anwohnern aus.</p> <p>Bei einer Umsetzung ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu beachten.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hätte sich im Vorfeld der Beratungen im Gemeinderat eine Einbeziehung in die Planung gewünscht.</p>	<p>Die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthaltenen zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sowie die Anzahl zulässiger Wohneinheiten sind das Abwägungsergebnis zwischen der Zielsetzung, im Sinne der Innenentwicklung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dem Belang „des sich Einfügens“ in das Siedlungs- und Landschaftsbild.</p> <p>Wir verweisen auf die Kommentierung zu der Stellungnahme des Einwenders 1 und schlagen vor, den diesbezüglichen Grundsatzbeschluss beizubehalten.</p> <p>Im Zuge des bisherigen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände geprüft. Aufgrund der diesbezüglich abgegebenen Stellungnahme wurde der Entwurf des Vorhabens nochmals überarbeitet. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände ist somit gewährleistet.</p> <p>Aufgrund der geänderten Vorhabenpläne schlagen wir vor, gemäß den Vorgaben des § 4 a BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nunmehr nochmals öffentlich auszulegen und damit den Bürgern und Anwohnern die Möglichkeit einzuräumen, sich nochmals zu den Planungsinhalten zu äußern. Bestandteil der erneuten öffentlichen Auslegung und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auch der Bericht über die zwischenzeitlich durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung sein.</p>
<p>Einwender 3 Schreiben vom 24.02.2023</p>	
<p>Die Einwender stimmen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes nicht zu. Sie begründen dies wie folgt :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die massive Heraufsetzung der Traufhöhe entsteht ein Gebäude, dass sich nicht in die dortige Nachbarschaft einfügt. Diese besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern, deren Bauherren sich an die bestehenden Bauvorgaben gehalten haben. 	<p>Wir verweisen auf die Kommentierungen in dieser Synopse zu gleichlautenden Bedenken.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>2. Die Anpassung der Abstandsgrenzen zur Schaffung von 14 Kfz-Stellplätzen wird als „nicht akzeptabel“ bezeichnet. In der Folge wird das Vorhaben zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen führen, mit weiteren Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Anwohner, insbesondere der des Pflegeheims „Malscher Hof“.</p>	<p>Die Reduzierung des vom „Unterer Jagdweg“ einzuhaltenen Mindestabstandes von 5,00 m auf nunmehr 3,50 m ist städtebaulich vertretbar. Hierdurch ist es möglich, unter Berücksichtigung der ausgesprochenen Stellplatzhöhung (2 Stellplätze je Wohneinheit), geordnete und damit für die zukünftigen Bewohner akzeptable Parkierungsverhältnisse, welche auch der Allgemeinheit zugutekommen, auf dem Grundstück zu erhalten.</p> <p>Das durch drei zusätzliche Wohneinheiten auf der „Söhler Straße“ entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann, auch im Bereich des Pflegeheims, vernachlässigt werden.</p>
<p>3. Es entsteht der Eindruck, dass die großzügige Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eher den wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn als einer zielgerichteten Gemeindeentwicklung dient. Die Erhöhung der Wohnungsanzahl von 4 auf 7 löst die grundsätzlichen Probleme des Wohnraumes in Malsch nicht.</p>	<p>Die mit dem Vorhaben verfolgte Zielsetzung entspricht einer Forderung des Gemeindeentwicklungskonzeptes der Gemeinde Malsch. Hierin enthalten ist die Forderung, zukünftig bestehende Bauflächen intensiver zu nutzen, um auch hierdurch den dringend benötigten Wohnraum in Malsch zu schaffen. Das konkrete Vorhaben stellt hierfür lediglich einen „Baustein“ zur Lösung des Wohnraummangels in der Gemeinde dar.</p>
<p>4. Es wird die Frage aufgeworfen, ob im Vorfeld der einschneidenden Änderung des Bebauungsplanes die betroffenen Anwohner informiert oder befragt wurden.</p>	<p>Die intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgte im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens bzw. durch einen im Vorfeld der öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde eingegangenen und im Gemeinderat behandelten Einwohnerantrag. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang nochmals, dass die Interessen der Bewohner und Grundstückseigentümer des Baugebietes, aber auch die ganzheitlichen Ziele der Gemeinde in einen ausgewogenen Abwägungsvorgang Eingang finden müssen.</p>
<p>Einwendungen 4 Schreiben vom 11.02./12.02./13.02./15.02.2023</p> <p>Die nachfolgend aufgeführten und zusammengefassten Einwendungen und Bedenken wurden wortgleich von insgesamt 12 Bewohnern der Gemeinde Malsch abgegeben.</p>	
<p>Das Einfügen des Vorhabens in die städtebauliche Struktur des Plangebietes und in das Landschaftsbild ist nach Auffassung der Einwender nicht gegeben. In der Nachbarschaft wurden bisher Einfamilien-Wohnhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser, überwiegend eingeschossig, gebaut.</p> <p>Die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlweg“ werden mit dem Vorhaben in den „allermeisten Angaben“ extrem überschritten. Aufgrund der nunmehr vorgesehenen 7 Wohneinheiten ist eine Gebäudekubatur geplant, die sich mit der bestehenden Bebauung nicht vereinbaren lässt.</p>	<p>Die vorgenommene Gliederung und Gestaltung, aber auch die Grünordnungsmaßnahmen werden dazu beitragen, dass sich das Vorhaben in der vorliegenden Form noch in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen wird.</p> <p>Die Planung stellt das Abwägungsergebnis zwischen den in dieser Synopse mehrfach beschriebenen Belangen dar.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Es wird befürchtet, dass in der Nachbarschaft auf den nicht wenigen, noch freien weiteren Grundstücken zukünftig auch Gebäude dieser Größenordnung gebaut werden. Das Vorhaben wird weitere ähnliche Änderungen nach sich ziehen, welche den Charakter des Gebietes nachhaltig verändern würden.</p>	<p>Mit seinem Beschluss hat der Gemeinderat sich gegen eine generelle Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen und der Anzahl zulässiger Wohneinheiten ausgesprochen. Im vorliegenden Fall wurde anhand eines konkret ausformulierten Gestaltungsentwurfes, aus der Abwägung heraus, eine Einzelfallentscheidung getroffen. Im Zuge des Planungsprozesses wurden durch den Gemeinderat sowie durch das beratende Büro ergänzende Festsetzungen und Planungsinhalte gefordert, welche dazu führen werden, dass sich das Vorhaben besser in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen wird.</p>
<p>Das Wohnhaus „Söhler Straße Nr. 10“, welches eine Traufhöhe von ca. 4,00 m aufweist, würde unmittelbar an den Grundstücksgrenzen, welches mit einem Gebäude mit einer Traufhöhe von 8,25 m und einer Länge von ca. 25 m bebaut wäre. Mit einer solchen Gebäudekubatur kann nicht von einem „akzeptablen Einfügen in die Nachbarschaftsbebauung“ gesprochen werden.</p>	<p>Die Auffassung des Einwenders ist zur Kenntnis zu nehmen. Auf die ausführliche Kommentierung zu gleichlautenden Bedenken dieser Synopse wird verwiesen.</p>
<p>Eine so gravierende Änderung der Vorschriften des Bebauungsplanes sollte mit den Einwohnern besprochen und nicht „über die Bevölkerung hinweg“ entschieden werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die vorgesehenen Änderungen für die Zukunft Modellcharakter haben können. Die für die Änderung genannten Argumente (Wohnraum schaffen, Baukosten) lassen sich auf praktisch jedes Grundstück übertragen.</p>	<p>Die intensive Auseinandersetzung der Verwaltung und des Gemeinderates mit dem Vorhaben sowie der Umstand, dass im vorliegenden Fall keine generelle Bebauungsplan-Änderung durchgeführt, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, belegen, dass diese Aussage nicht zutrifft. Im vorliegenden Fall wurden individuelle, auf die örtliche Situation abgestimmte Lösungen im Sinne des „sich Einfügens“ entwickelt und planungsrechtlich festgesetzt.</p>
<p>Die Einwender sprechen sich gegen den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der vorgesehenen Weise aus und plädieren für weitere Gespräche mit allen Betroffenen und Interessenten (nicht nur mit dem Vorhabenträger).</p>	<p>Wir verweisen auf das Ergebnis der Gemeinderatssitzung vom 27.06.2023, in welcher über einen eingegangenen, in der Sitzung ausführlich erörterten Einwohnerantrag beraten und ein Beschluss gefasst wurde. Hierin wurden unserer Überzeugung nach alle relevanten Argumente dargelegt, die es dem Gemeinderat ermöglichen, eine ausgewogene Entscheidung zu treffen.</p>

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 1.2. Gemischte Baulflächen (§ 1 (1) 2 BauNVO)
- 1.2.1 MI Mischgebiet (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 2.1. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
- 2.4.1 TH max = maximale Traufhöhe
- 2.4.2 → für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Vertikallinie

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. nur Einzelnah zulässig
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 4.1. → Hauptausrichtung

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- 5.1 max WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 6.1. Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

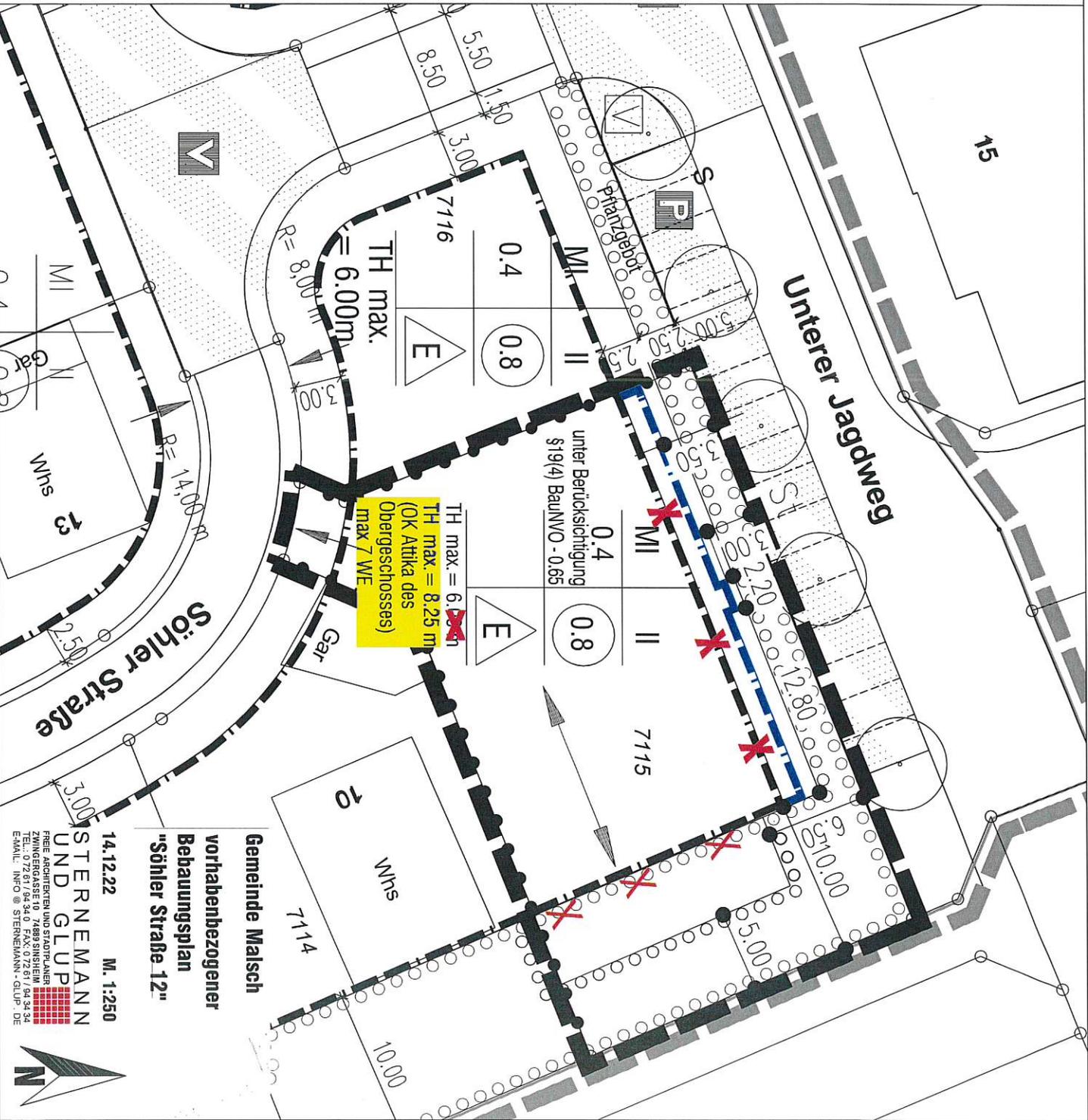


8. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



9. Sonstiges

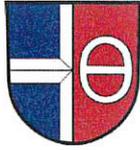
- 9.1. X Festsetzung wird aufgehoben



Gemeinde Malsch
vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Söhler Straße-12"

14.12.22 M. 1:250
STERNEMANN
UND GLUP
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
 ZWINGERGASSE 10 74893 SINSHEIM
 TEL.: 0 72 61 / 94 94 0 FAX: 0 72 61 / 94 94 24
 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE





Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“,
Gemeinde Malsch

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzung

Im „Mischgebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 6 Abs. 2 BauNVO unter den Ziffern 6., 7. und 8. genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebieten).

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzung

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten in sonstigen Gebieten).

1.1.3 Zulässigkeit gemäß dem Durchführungsvertrag

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung (hier : „Mischgebiet“) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlager baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Gebäudehöhe

2.1.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenmauer mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion eines geneigten Daches bzw. die Oberkante der Attika einer dem Staffelgeschoss vorgelagerten Dachterrasse. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche („Söhler Straße 12“), in der Mitte der geplanten Zufahrt.

2.1.2 Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer 2.1.1 festgesetzte Traufhöhe um maximal 3,50 m überschreiten.

2.2. Zahl zulässiger Vollgeschosse

Zugelassen sind maximal zwei Vollgeschoss.

Garagengeschosse werden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

2.3. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 62,5 v.H. überschritten werden.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung des Gebäudes sind parallel zu dem im Lageplan eingetragenen Richtungspfeil zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird für das Plangebiet auf maximal 7 Wohneinheiten beschränkt.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

5.1. Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Bebauung (Ost- und West-Seite) sind auf einer Fläche mit einer Breite von mindestens 4,00 m mittels einer Rankhilfe, bis auf die Unterkante der Decke über dem 1. Obergeschoss, zu begrünen. Die Begrünung ist zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2. PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken

PKW-Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen oder bedingt wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten. Dieses sind u. a. wasserdurchlässige Pflastersteine oder Betonsteinpflaster mit Drain-Rasenfugen.

6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

6.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist auf 75 v.H. der ausgewiesenen Fläche ein geschlossener Gehölzstreifen mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken der **Artenverwendungsliste (siehe Anlage)** zur Eingrünung des Ortsrandes auszubilden.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen **nicht blickdichte** Einfriedungen (**Maschendraht- oder Stabmattenzaun**), sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig ist an Apflanzen von Koniferen.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2022/06.02.2024 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Tobias Greulich, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste für Gehölzanpflanzungen

Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus rubor</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Ackerrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Glanzrose	<i>Rosa nitida</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Beauftragt durch:

~~Holger und Santra Mürkenhausen~~

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Söhler Str. 12“ in Malsch



Stand: 04.10.2023

Bearbeitung: M. Sc. Marie-Christine Rieger

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
2.0	Bestandsbeschreibung der Biotoptypen	1
3.0	Artenschutzrechtliche Grundlage	5
3.1	Gesetzliche Vorschriften	5
3.2	Ablaufschema artenschutzrechtliche Prüfung	5
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände und zur Kompensation des Eingriffs	8
3.4	Schutzgebiete	9
3.5	Geschützte Arten – Fachgutachterliche Einschätzung	10
3.5.1	FFH-Arten	11
3.5.2	Europäische Vogelarten	15
4.0	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	17
4.1	Reptilien	17
4.1.1	Methodik	17
4.1.2	Ergebnisse und Bewertung	17
4.1.3	Maßnahmen	22
5.0	Tabellarische Maßnahmenübersicht	23
6.0	Gesamtfazit	23
7.0	Verwendete Literatur	24
8.0	Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmenzeiträume	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Schutzgebiete in der Umgebung des Eingriffsbereichs	9
Tabelle 2:	Ermittlung potenziell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg)	11
Tabelle 3:	Ermittlung potenziell betroffener Artengruppen der Vogelschutzrichtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Strukturen im Gebiet)	15
Tabelle 4:	Wetterdaten der Begehungen	17
Tabelle 5:	Nachgewiesene Reptilienart im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung.....	17
Tabelle 6:	Anzahl der gesichteten Individuen unterteilt in Altersklassen	18
Tabelle 7:	Übersicht über alle im Untersuchungsgebiet mit Umgebung nachgewiesenen Reptilien inklusive Alter und Beobachtungsdatum	19
Tabelle 8:	Übersicht über die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (ASM).....	23

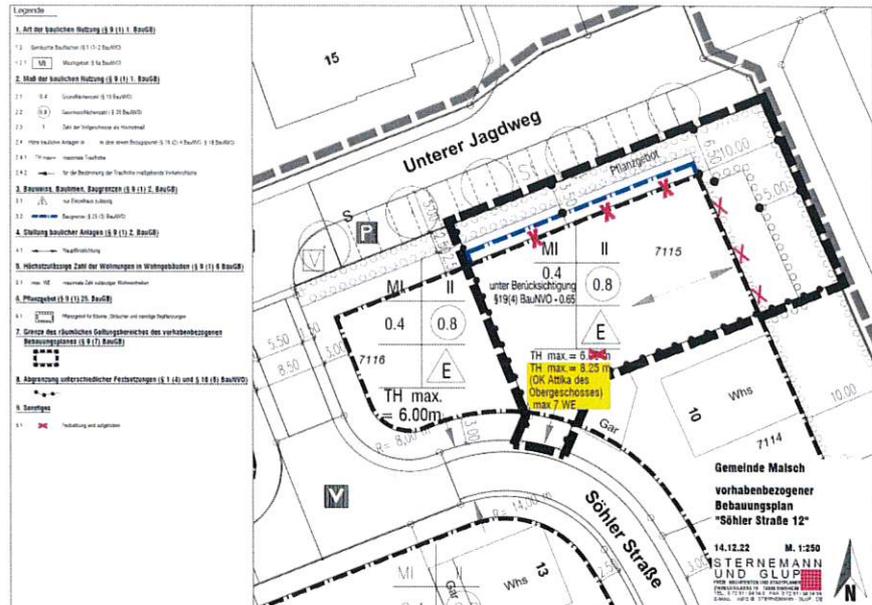
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Aktueller Planungsstand „Söhler Straße 12“ in Malsch (Quelle: Sternemann und Glup, Stand: 14.12.2022)	1
Abbildung 2:	Untersuchungsgebiet (gelb umrandet) in Malsch (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW))......	2
Abbildung 3:	Ablaufschema zur artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben nach §44 Abs. 1 und 5 BNatSchG.	6
Abbildung 4:	Ablaufschema zur Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.....	7
Abbildung 5:	Schutzgebiete in der Umgebung des Eingriffsbereichs (gelb umrandet) (Quelle: LUBW).....	9
Abbildung 6:	Fundpunkte aller Reptilien im Planungsgebiet (gelb) und seiner Umgebung.	18
Abbildung 7:	Fundpunkte aller adulten Mauereidechsen im Planungsgebiet (gelb) und seiner Umgebung.	18

1.0 Vorbemerkungen

Anlass Familie **Mückenhausen** plant den Bau eines Mehrfamilienhauses auf Flurstück Nr. 7115 im Osten von Malsch im Rhein-Neckar-Kreis (Abbildung 1). Hierfür soll eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

Abbildung 1:
Aktueller Planungsstand
„Söhler Straße 12“ in
Malsch
(Quelle: Sternemann
und Glup, Stand:
14.12.2022)



Artenschutzrechtliche Voruntersuchung Am 30.03.2022 wurde eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten.

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen Eine Betroffenheit relevanter Arten konnte nicht ausgeschlossen werden, daher wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu der Artengruppe Reptilien durchgeführt. Ergebnisse finden sich in Kapitel 4.0.

2.0 Bestandsbeschreibung der Biototypen

Untersuchungsgebiet Das Untersuchungsgebiet umfasst eine etwa 900 m² große Fläche im östlichen Teil von Malsch (Abbildung 2). Sie umfasst Flurstück Nr. 7115. Die Fläche liegt südlich der Reblandhalle am östlichen Ortsrand von Malsch und grenzt an Weinberg und Grünland an. Es befinden sich keine Gehölze auf dem Flurstück. Nördlich grenzen Bäume der Parkplatzbegrünung direkt an das Grundstück an. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück eine größtenteils umgebrochene Wiese.

Abbildung 2:
Untersuchungsgebiet
(gelb umrandet) in
Malsch
(Quelle: Landesanstalt
für Umwelt Baden-
Württemberg (LUBW)).



Foto 1:
Blick auf den östlich ge-
legenen Grundstücks-
teil, der an einen Wirt-
schaftsweg grenzt. Die
Ortslage ist in diesem
Bereich von Grünland
und Weinbergen umge-
ben. Blick nach Osten.



Foto 2:
Im Süden des Flurstücks
grenzt bestehende
Wohnbebauung an.
Blick nach Südosten.



Foto 3:
Im Westen grenzt ein
unbebautes Grundstück
an das Planungsgebiet.
Zum Zeitpunkt der Be-
gehung befand sich auf
dem unbebauten
Grundstück (Hinter-
grund) eine Wiese. Blick
nach Westen.



Foto 4:
In den nicht umgegrabenen Randbereichen des Vorhabensgebiets befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Zaun- und Mauereidechsen. Blick nach Süden.



Foto 5:
Die Bäume auf den nördlich angrenzenden Parkplatzflächen weisen keine besonderen Habitatstrukturen für Fledermäuse oder Vögel (z. B. Rindenspalten oder Baumhöhlen) auf. Durch die Lage und rege Nutzung der Parkplätze sind sie außerdem relativ stark frequentiert und damit auch für Freibrüter ungeeignet. Blick nach Westen.



3.0 Artenschutzrechtliche Grundlage

3.1 Gesetzliche Vorschriften

§ 44 Bundesnatur-
schutzgesetz (BNatSchG)
(Fassung 01.03.2010)
Zugriffsverbote

- (1) 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 (Tötungsverbot),
 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 während bestimmter Zeiten),
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten),
 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 (Schutz von Pflanzen gegen Zugriff).

relevante Arten

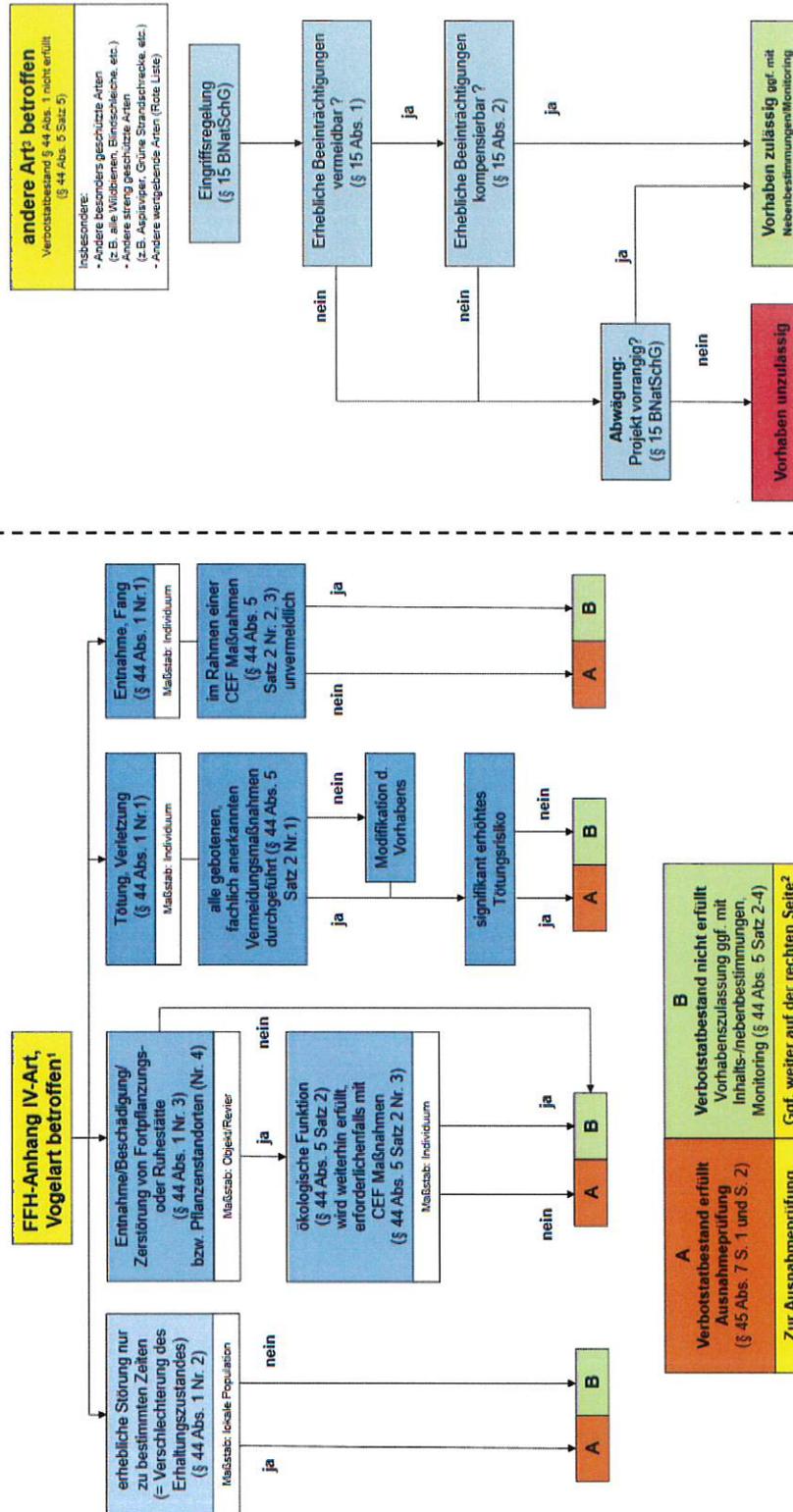
Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für Planungsvorhaben alle Arten der FFH-Richtlinie-Anhang-IV sowie alle europäische Vogelarten Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Trautner 2008). Zusätzlich kann die Naturschutzbehörde Untersuchungen zu weiteren besonders und streng geschützten Arten vorschreiben.

3.2 Ablaufschema artenschutzrechtliche Prüfung

Das folgende Schema stellt in aller Kürze den Ablauf einer artenschutzrechtlichen Prüfung und die möglicherweise daraus folgenden Aspekte dar:

Abbildung 3:
Ablaufschema
zur artenschutzrecht-
lichen Prü-
fung bei Vorha-
ben nach § 44
Abs. 1 und 5
BNatSchG.

Artenschutzrechtliche Prüfung bei Vorhaben
nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG



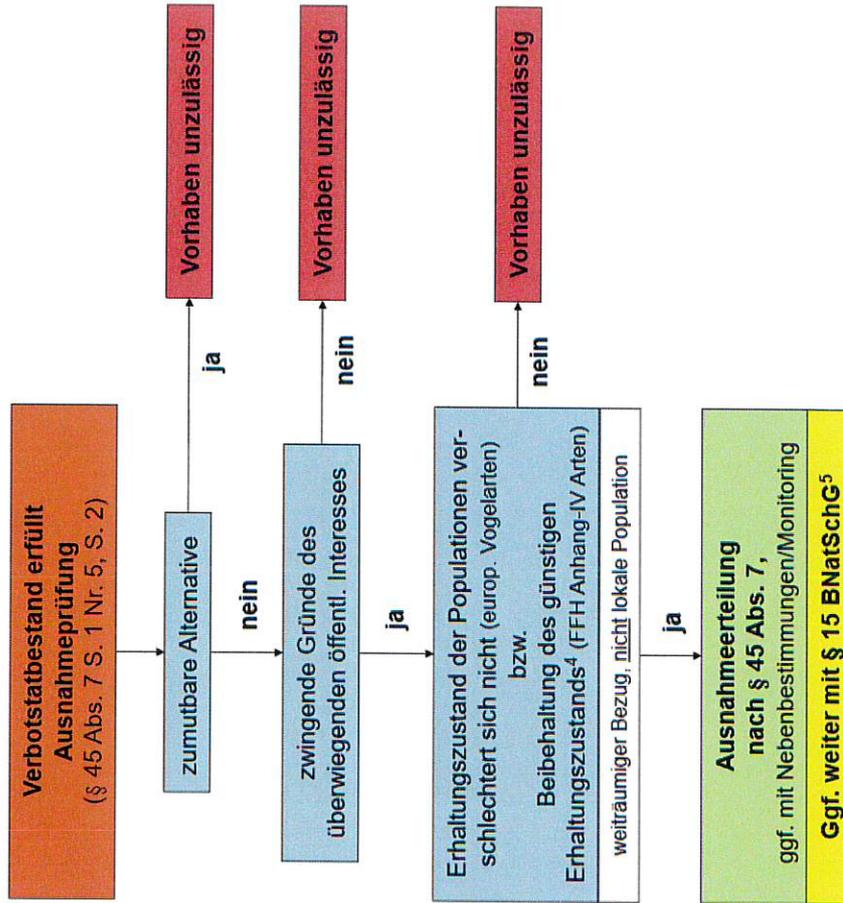
1 Arten, für die eine nationale Verantwortung besteht, können den europarechtlich geschützten Arten gleich gestellt werden (§54 (1) 2 BNatSchG).

2 Die Aspekte, die nicht von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 erfasst sind (z.B. Nahrungsraub) sind ggf. im Rahmen der Eingriffsregelung (s. rechte Spalte) zu prüfen.

3 Sondersfall FFH-Anhang II-Arten: Soweit Erhaltungsziel eines FFH-Gebiets betroffen ist, LP nach § 38 BNatSchG. Im Übrigen, soweit sich FFH-Anhang IV-Art betroffen, nach linker Spalte, ansonsten wie „andere Art“ (z.B. Bachneunauge, Hirschkäfer, Heilmazurjungfer). Dabei ist § 19 BNatSchG zu berücksichtigen; die Anhang II-Arten sind mögliche nachteilige Auswirkungen anzugeben zu ermitteln!

Abbildung 4:
Ablaufschema
zur Ausnahme-
prüfung nach
§ 45 Abs. 7
BNatSchG.

Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG



⁴ Wenn kein günstiger Erhaltungszustand als Ausgangslage vorhanden ist, kann unter „außergewöhnlichen Umständen“ die Ausnahme trotzdem erteilt werden (siehe hierzu Urteil des EuGH vom 14.8.2007 (C-342/05)).

⁵ Die Aspekte, die nicht von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 erfasst sind (z.B. Nahrungsstrategie) sind ggf. im Rahmen der Eingriffsregelung zu prüfen.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände und zur Kompensation des Eingriffs

§ 44 Abs.5 BNatSchG regelt für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe und für Vorhaben nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB, dass durch diese Vorhaben keine Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG erfolgen, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird – ggf. auch durch die Festsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung der o. g. Verbotstatbestände müssen lt. Leitfaden der EU-Kommission (EU-Kommission 2007) den Charakter von schadensbegrenzenden Maßnahmen haben.

Grundsätzlich kann zwischen folgenden Maßnahmentypen unterschieden werden:

- | | |
|---|--|
| A) Vermeidungsmaßnahmen | Projektbezogene Vermeidungsmaßnahmen zielen auf die Schonung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder auf den Schutz vor Störungen ab. Projekt- oder bauwerksbezogene Vermeidungsmaßnahmen umfassen Vorkehrungen, die dafür sorgen, dass sich bestimmte Wirkungen gar nicht erst entfalten können. Dazu zählen z. B. anlagenbezogene Maßnahmen wie Querungshilfen, frühzeitige Baufeldräumung außerhalb der Aktivitätszeit betroffener Arten sowie Bauen außerhalb von Brutzeiten als baubezogene Maßnahmen. |
| B) Vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen | CEF-Maßnahmen („Measures to ensure the continued ecological functionality“) zielen auf eine aktive Verbesserung oder Erweiterung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ab. Dies bedeutet, dass durch Planungsvorhaben die ökologische Funktion von Brutplätzen und Ruhestätten relevanter Arten (FFH-Anhang IV und europäische Vogelarten) gesichert sein muss (EU-Kommission 2021). Dabei ist zu beachten, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dauerhaft und bruchlos gewährleistet sein muss, d. h. der Eintritt des Verbotstatbestandes kann nur vermieden werden, wenn die CEF-Maßnahmen zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits vollumfänglich funktionstüchtig sind.

Diese Maßnahmen können z. B. die Erweiterung der Stätte oder die Schaffung neuer Habitate innerhalb oder in direkter funktioneller Verbindung zu einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte umfassen. Sie ergänzen das Habitatangebot der lokal betroffenen Teilpopulation um die eingriffsbedingt verloren gehenden Flächen bzw. Funktionen. Hinsichtlich der Wirksamkeit möglicher Maßnahmen und ihrer Eignung als CEF-Maßnahmen geben Runge <i>et al.</i> (2010) wertvolle Hinweise, bei denen gerade die erforderlichen Entwicklungszeiten von Habitaten bzw. Biotoptypen untersucht werden. |
| C) Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen | § 15 des BNatSchG fordert, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Allerdings sind natürlich nicht alle erheblichen Beeinträchtigungen zu vermeiden. Diese nicht-vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind daher durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung umfassen z. B. die Kompensation einer von Brutvögeln genutzten Hecke, die im Zuge einer Planung entfernt werden muss oder die Neuanlage eines Gewässers für Amphibien. |

3.4 Schutzgebiete

In Tabelle 1 sind alle Schutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile aufgeführt, die in der Umgebung des Eingriffsbereichs liegen. Abbildung 5 zeigt eine Übersicht im Satellitenbild.

Tabelle 1: Schutzgebiete in der Umgebung des Eingriffsbereichs			
Schutzgebietskategorie	Name (und Nr.) des Schutzgebiets	Lage relativ zum Eingriff	Betroffenheit zu erwarten
FFH-Gebiet (Natura 2000)	-	-	-
Vogelschutzgebiet (Natura 2000)	-	-	-
Naturschutzgebiet (NSG)	-	-	-
Gesetzlich geschütztes Biotop	Flachland Mähwiese Mühlweg östlich Malsch (MW-Nummer 6510022646232433)	ca. 120 m süd-östlich	nein
Naturdenkmal	-	-	-
Landschaftsschutzgebiet	-	-	-

Abbildung 5: Schutzgebiete in der Umgebung des Eingriffsbereichs (gelb umrandet) (Quelle: LUBW)



Betroffenheit

Vom geplanten Eingriff sind keine Schutzgebiete betroffen.

3.5 Geschützte Arten – Fachgutachterliche Einschätzung

Die Einschätzung von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsgebiet basiert auf drei Säulen:

Vorkommen in Baden-Württemberg

Die erste Säule ist die Liste von in Baden-Württemberg bekannten Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II und/oder IV der FFH-Richtlinie aufgeführt bzw. der Vogelschutzrichtlinie gelistet sind.

Verbreitung in Baden-Württemberg

Die zweite Säule ist die Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg entsprechend den Angaben aus den Grundlagenwerken Baden-Württembergs, dem Atlas Deutscher Brutvogelarten sowie weiterer Quellen.

Kenntnis der Lebensraumansprüche

Die dritte Säule ist die Kenntnis der artspezifischen Standort- und Lebensraumansprüche der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten sowie der Biotopausstattung des Plangebiets.

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten (Tabelle 2) wurden die Habitatstrukturen im Vorhabensgebiet und der angrenzenden Umgebung bei der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung begutachtet. Dabei wurden Bäume, Sträucher und Gebäude auf Niststandorte wie Baumhöhlen, Freibrüternester und Horste kontrolliert. Säume und Randlinien wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Reptilienhabitate bewertet. Senken wurden auf ihre Eignung als Habitate für Amphibien und streng geschützte Wirbellose kontrolliert und Bäume und Gebäude wurden von außen auf mögliche Fledermausquartiere bzw. Spuren und Hinweise auf Fledermäuse überprüft.

3.5.1 FFH-Arten

In Tabelle 2 sind die Ergebnisse der Habitatbewertung für die Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Tabelle 2: Ermittlung potenziell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg)			
Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind rot hervorgehoben.			
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH-Anh.	Vorkommen im Untersuchungsgebiet
Fauna			
Mammalia (pars)	Säugetiere (Teil)		
<i>Castor fiber</i>	Biber	II, IV	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Cricetus cricetus</i>	Feldhamster	IV	
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	IV	
<i>Lynx lynx</i>	Luchs	II, IV	
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	IV	
Chiroptera	Fledermäuse		
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II, IV	Da keine Bäume oder Gebäude mit Quartiereignung gefällt bzw. abgerissen werden sollen, ist eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen auszuschließen. Auch eine Betroffenheit essenzieller Nahrungshabitate oder Leitstrukturen ist auszuschließen.
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	IV	
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	IV	
<i>Miniopterus schreibersii</i>	Langflügel-Fledermaus	II, IV	
<i>Myotis alcathoe</i>	Nymphenfledermaus	IV	
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	II, IV	
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	IV	
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	IV	
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimperfledermaus	II, IV	
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II, IV	
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	IV	
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	IV	
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	IV	
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	IV	
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißrandfledermaus	IV	
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	IV	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	IV	
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	IV	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	IV	
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	IV	
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	II, IV	
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Kleine Hufeisennase	II, IV	
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus	IV	

Tabelle 2: Ermittlung potenziell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg)

Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind farblich hervorgehoben.			
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH-Anh.	Vorkommen im Untersuchungsgebiet
Reptilia	Kriechtiere		
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	IV	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II, IV	
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	IV	Ein Vorkommen der Art ist insbesondere an Rand- und Saumstrukturen grundsätzlich möglich. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden durchgeführt (Kapitel 4.1).
<i>Lacerta bilineata</i>	Westliche Smaragdeidechse	IV	Ein Vorkommen der Art ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	IV	Ein Vorkommen der Art ist insbesondere an Rand- und Saumstrukturen grundsätzlich möglich. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden durchgeführt (Kapitel 4.1).
<i>Zamenis longissimus</i>	Äskulapnatter	IV	Ein Vorkommen der Art ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Amphibia	Lurche		
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	IV	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen. Es sind keine Fortpflanzungsstätten oder potenziell gut geeignete Landlebensräume in Eingriffsbereich vorhanden.
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	II, IV	
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	IV	
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	IV	
<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	IV	
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	IV	
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	IV	
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	IV	
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	IV	
<i>Salamandra atra</i>	Alpensalamander	IV	
<i>Triturus cristatus</i>	Nördlicher Kammmolch	II, IV	
Pisces	Fische		
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen. Es sind keine Gewässer vorhanden.
<i>Alosa fallax</i>	Finte	II	
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II	
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II	
<i>Cottus gobio</i>	Groppe, Mühlkoppe	II	
<i>Hucho hucho</i>	Huchen	II	

Tabelle 2: Ermittlung potenziell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg)

Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind blau hervorgehoben.			
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH-Anh.	Vorkommen im Untersuchungsgebiet
<i>Leuciscus souffla agassizii</i>	Strömer	II	
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II	
<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II	
<i>Salmo salar</i>	Atlantischer Lachs	II	
<i>Zingel streber</i>	Streber	II	
Petromyzontidae	Rundmäuler		
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen. Es sind keine Gewässer vorhanden.
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II	
<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II	
Decapoda	Krebse		
<i>Austropotamobius pallipes</i>	Dohlenkreb	II	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen. Es sind keine Gewässer vorhanden.
<i>Austropotamobius torrentium</i>	Steinkreb	II	
Coleoptera	Käfer		
<i>Bolbelasmus unicornis</i>	Vierzähliger Mistkäfer	IV	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Buprestis splendens</i>	Goldstreifiger Prachtkäfer	II, IV	
<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	IV	
<i>Cucujus cinnaberinus</i>	Scharlachkäfer	IV	
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrandkäfer	IV	
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalblindiger Breitflügel-Tauchkäfer	IV	
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II	
<i>Osmoderma eremita</i>	Juchtenkäfer/Eremit	IV	
<i>Rosalia alpina</i>	Alpenbock	II, IV	
Lepidoptera	Schmetterlinge		
<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	Spanische Fahne	II	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen. Es sind keine geeigneten Raupennahrungspflanzen vorhanden.
<i>Coenonympha hero</i>	Wald-Wiesenvögelchen	IV	
<i>Eurodryas aurinia</i>	Goldener Scheckenfalter	II	
<i>Gortyna borellii</i>	Haarstrangwurzeleule	II, IV	
<i>Hypodryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	II, IV	
<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	IV	
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II, IV	
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II, IV	
<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	IV	

Tabelle 2: Ermittlung potenziell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg)			
Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind  hervorgehoben.			
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH-Anh.	Vorkommen im Untersuchungsgebiet
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	II, IV	
<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	II, IV	
<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter	IV	
<i>Parnassius mnemosyne</i>	Schwarzer Apollofalter	IV	
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	IV	
Odonata	Libellen		
<i>Coenagrion mercuriale</i>	Helm-Azurjungfer	II	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Coenagrion ornatum</i>	Vogel-Azurjungfer	II	
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	IV	
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	IV	
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II, IV	
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	II, IV	
<i>Sympetma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	IV	
Arachnida	Spinnentiere		
<i>Anthrenochernes stellae</i>	Stellas Pseudoskorpion	II	Ein Vorkommen der Art ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Mollusca	Weichtiere		
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II, IV	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Unio crassus</i>	Bachmuschel	II, IV	
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II	
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II	
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II	
Flora			
Pteridophyta et Spermatophyta	Farn- und Blütenpflanzen		
<i>Apium repens</i>	Kriechender Sellerie	II, IV	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Bromus grossus</i>	Dicke Trespe	II, IV	
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II, IV	
<i>Gladiolus palustris</i>	Sumpf-Gladiole	II, IV	
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	II, IV	
<i>Lindernia procumbens</i>	Liegendes Büchsenkraut	IV	
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkräut	II, IV	
<i>Marsilea quadrifolia</i>	Kleefarn	II, IV	
<i>Myosotis rehsteineri</i>	Bodensee-Vergissmeinnicht	II, IV	

Tabelle 2: Ermittlung potenziell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg)

Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind farblich hervorgehoben.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH-Anh.	Vorkommen im Untersuchungsgebiet
<i>Najas flexilis</i>	Biegsames Nixenkraut	II, IV	
<i>Spiranthes aestivalis</i>	Sommer-Schraubenstendel	IV	
<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnfarn	II, IV	
Bryophyta	Moose		
<i>Buxbaumia viridis</i>	Grünes Koboldmoos	II	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II	
<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisländendes Sichelmoos	II	
<i>Orthotrichum rogeri</i>	Rogers Goldhaarmoos	II	

3.5.2 Europäische Vogelarten

Europäische Vogelarten Entsprechend der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 2009/147/EG), kurz Vogelschutzrichtlinie, sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG alle einheimischen Vogelarten besonders geschützt. Zudem sind Arten wie etwa Eisvogel und Weißstorch, aber auch Taxa wie Greifvögel, Falken und Eulen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Für Baden-Württemberg sind 69 streng geschützte Arten als regelmäßige Brutvögel bekannt, viele weitere kommen regelmäßig als Durchzügler und Wintergäste vor.

In Tabelle 3 werden die verschiedenen Vogelarten in Bezug auf ihre Ansprüche an Bruthabitate und die Strukturen im Planungsgebiet und dem artspezifischen Wirkraum abgeprüft. Das Untersuchungsgebiet wurde darüber hinaus auf seine Eignung als essenzielles Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungshabitat hin überprüft.

Tabelle 3: Ermittlung potenziell betroffener Artengruppen der Vogelschutzrichtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Strukturen im Gebiet)

Artengruppen, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind farblich hervorgehoben.

Brutplatz	Strukturbeispiele	Einschätzung
Gebäude	Gebäude, Behelfsbauten, Stalungen	Im Untersuchungsgebiet selbst befinden keine Gebäude. Die Gebäude in der Nachbarschaft weisen nur wenige Habitatstrukturen auf. Durch die geplante Wohnbebauung im Planungsgebiet sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf Gebäudebrüter zu erwarten.
Höhlen	Baumhöhlen, Nistkästen, Höhlen in Felswänden	Im Planungsgebiet und der direkten Umgebung sind keine geeigneten Strukturen für Höhlenbrüter vorhanden.

Tabelle 3: Ermittlung potenziell betroffener Artengruppen der Vogelschutzrichtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Strukturen im Gebiet)		
Artengruppen, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind rot hervorgehoben.		
Brutplatz	Strukturbeispiele	Einschätzung
Nischen-/Halbhöhlen	Felswände, Balkenkonstruktionen, Strommasten, Nistkästen, Baumhalbhöhlen/-nischen	Auch für Nischen- und Halbhöhlenbrüter sind im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Strukturen vorhanden.
Gehölze	Bäume, Hecken, Sträucher	Es sind keine Gehölze im Untersuchungsgebiet vorhanden, die Habitatpotenzial für Frei- und Heckenbrüter bieten. Die Bäume im Bereich der Parkplätze der Reblandhalle bieten allenfalls für besonders Störungstolerante Freibrüter geringes Potenzial. Ein Vorkommen ist sehr unwahrscheinlich, eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten.
Boden (Feldvögel)	Äcker, Wiesen, Weiden	Das Untersuchungsgebiet ist für bodenbrütende Feldvögel, wie z. B. die Feldlerche, aufgrund der Ortslage ungeeignet.
Boden (ohne Feldvögel und Heckenbrüter)	Feuchtgrünland, Wiesen, Krautige Vegetation	Das Untersuchungsgebiet bietet anderen bodenbrütenden Vogelarten, wie z. B. der Schafstelze, kein Habitatpotenzial.
Brutschmarotzer	Brutvorkommen der Wirtsvogelarten	Ein Brutvorkommen des Kuckucks im Untersuchungsgebiet ist aufgrund fehlender Strukturen für Wirtsvogelarten auszuschließen.
Wasser/Ufer	Gewässer und Gewässerrandstrukturen	Ein Vorkommen von gewässergebundenen Brutvogelarten, wie z. B. der Wasserramsel oder der Gebirgsstelze, aufgrund fehlender Gewässer auszuschließen.

Betroffenheit	<p>Aufgrund der Lage und Habitatausstattung kann ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Brutvogelarten ausgeschlossen werden.</p> <p>Auch eine Eignung des Geländes und seiner Bestandteile als essenzielles Mauser-, Rast- oder Überwinterungshabitat für europäische Vogelarten kann ausgeschlossen werden.</p>
Fazit	Es wurden keine speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen der Artengruppe Vögel durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.0 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

4.1 Reptilien

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen
 Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung konnte eine Betroffenheit streng geschützter Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde diese Artengruppe am 17.07., 31.07., 15.08. und 30.08.2023 untersucht.

4.1.1 Methodik

Reptilienkartierung
 Die Reptilienbegehungen erfolgten unter besonderer Berücksichtigung typischer Kleinstrukturen, wie zum Beispiel Sonnenplätze (Holz, Steine, offener Boden, Altgras), insbesondere entlang von Grenzstrukturen. Dabei wurde auch auf rasche Geräusche flüchtender Tiere geachtet. Die Begehungen fanden unter geeigneten Wetterbedingungen statt (Tabelle 4).

Datum	Wetter	Nachweis Reptilien
17.07.2023	27 °C, leicht bewölkt, windig	ja
31.07.2023	21 °C, leicht bewölkt, windig	ja
15.08.2023	27 °C, bewölkt, leichte Brise	ja
30.08.2023	18-19 °C sonnig, leichte Brise	ja

4.1.2 Ergebnisse und Bewertung

Ergebnisse
 Es konnten Mauereidechsen im Plangebiet (sowie außerhalb davon) nachgewiesen werden (Tabelle 5, Tabelle 6, Tabelle 7, Abbildung 6, Abbildung 7). Bei den Funden handelt es sich um allochthone Mauereidechsen bzw. sehr wahrscheinlich eine Mischpopulation aus der heimischen Ostfranzösischen Linie (*Podarcis muralis brongniardii*) und einer nicht heimischen, grünrückigen Unterart (Foto 6, Foto 7, Foto 8).

Nr.	Art	Wiss. Name	Anz	N Beob	Max	Schutz	RL BW
1	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	38	38	1	s	2

Erläuterungen zur Tabelle
 Anz = Anzahl Individuen, kumulativ
 N Beob = Anzahl Beobachtungen
 Max = Maximalzahl pro Beobachtung
 Schutz = Schutzstatus nach § 7 BNatSchG
 s streng geschützt
 RL BW = Rote Liste Status Baden-Württemberg nach Laufer&Waltmann (2022)
 2 Bestand stark gefährdet

Abbildung 6:
Fundpunkte aller Reptilien im Planungsgebiet (gelb) und seiner Umgebung.

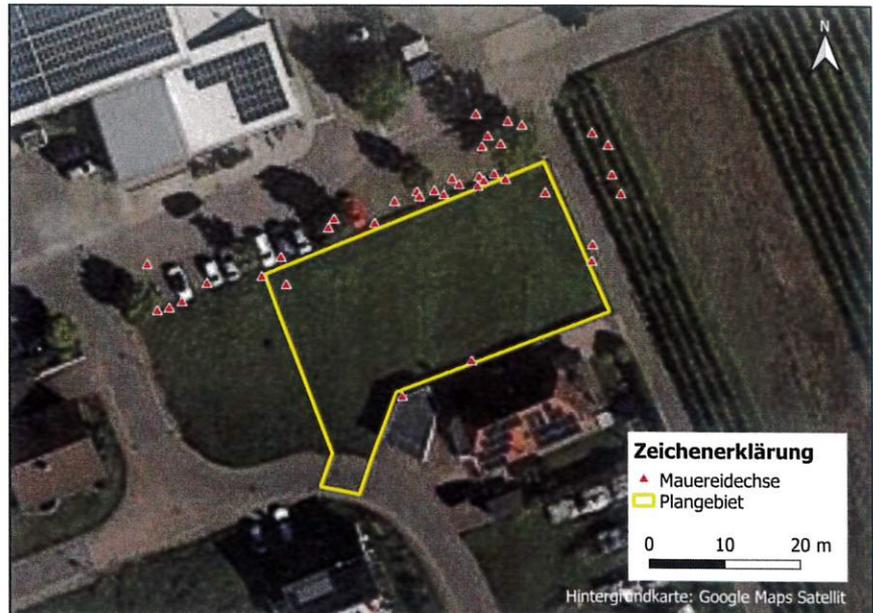


Abbildung 7:
Fundpunkte aller adulten Mauereidechsen im Planungsgebiet (gelb) und seiner Umgebung.

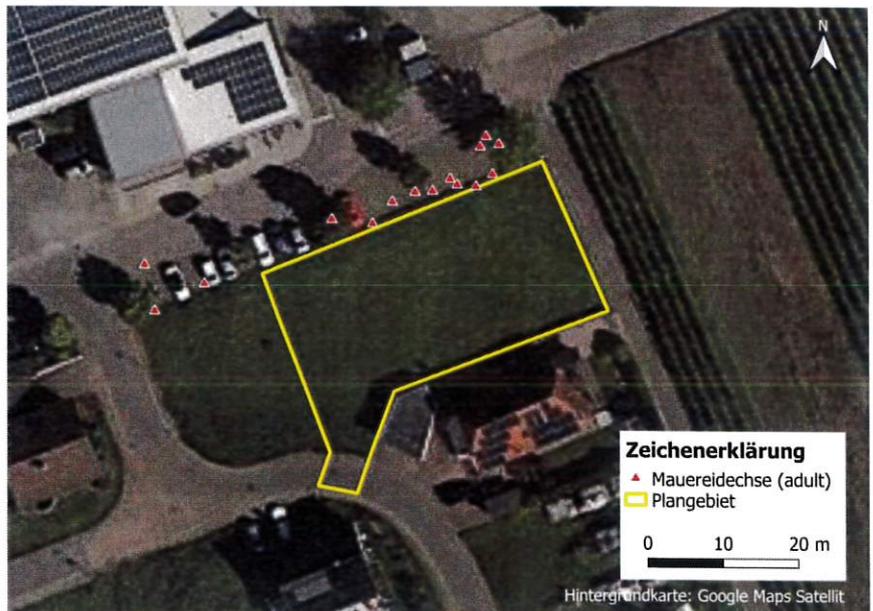


Tabelle 6: Anzahl der gesichteten Individuen unterteilt in Altersklassen				
Zahlen in Klammern = davon außerhalb des Planungsgebietes				
Art	Wissenschaftlicher Name	adult	subadult	juvenil
Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	(15)	(10)	4 (9)

Tabelle 7: Übersicht über alle im Untersuchungsgebiet mit Umgebung nachgewiesenen Reptilien inklusive Alter und Beobachtungsdatum

Nr.	Art	Wissenschaftlicher Name	Datum	Anzahl	Alter
1	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	juvenil
2	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	adult
3	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	adult
4	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	adult
5	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	subadult
6	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	adult
7	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	juvenil
8	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	juvenil
9	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	juvenil
10	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	juvenil
11	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	17.07.2023	1	subadult
12	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	31.07.2023	1	adult
13	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	31.07.2023	1	adult
14	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	31.07.2023	1	adult
15	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	31.07.2023	1	adult
16	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	juvenil
17	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	subadult
18	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	adult
19	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	juvenil
20	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	adult
21	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	juvenil
22	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	adult
23	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	subadult
24	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	juvenil
25	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	adult
26	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	subadult
27	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	subadult
28	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	15.08.2023	1	juvenil
29	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	30.08.2023	1	subadult
30	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	30.08.2023	1	subadult
31	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	30.08.2023	1	adult
32	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	30.08.2023	1	subadult
33	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	30.08.2023	1	subadult
34	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	30.08.2023	1	juvenil
35	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	30.08.2023	1	juvenil
36	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	30.08.2023	1	adult
37	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	30.08.2023	1	juvenil
38	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	30.08.2023	1	adult

Foto 6:
Grünrückige Mauereidechse im Bereich der
Parkplätze nördlich des
Untersuchungsgebiets.



Foto 7:
Grünrückige Mauereidechse im Fugenbereich
am Rande des Untersu-
chungsgebiets.



Foto 8:
Grünrückige Mauereidechse im Bereich der Parkplätze nördlich des Untersuchungsgebiets.



Foto 9:
Blick auf das Plangebiet von West nach Ost. Vorne links im Bild der Bereich zwischen Parkplatzfläche und Plangebiet, wo der Großteil der Mauereidechsen erfasst wurde.



Bewertung der Ergebnisse (Mauereidechsen)

Adulte Mauereidechsen wurden vorwiegend am nördlichen Randbereich, knapp außerhalb des Plangebiets, nachgewiesen (Abbildung 6, Abbildung 7). Die dortige Fuge zwischen Parkplatzfläche und Begrenzungsstein (Foto 9) dient den Mauereidechsen als Lebensraum und wird stark von diesen frequentiert. Während der Begehungen befanden sich auch Mauereidechsen auf der Wiese des Plangebiets, welche zu besagter Fuge flüchteten und diese als Versteck und Fluchtkorridor nutzten. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass ursprünglich mehr Fundpunkte innerhalb des Plangebiets lagen. Zudem ist stark anzunehmen, dass das Plangebiet als Jagd- und Nahrungshabitat fungiert und somit zum Gesamtlebensraum zählt. Im Zuge fortschreitender Planung könnten somit mehr Tiere vom Bauvorhaben betroffen sein, als die Fundpunkte vermuten lassen.

4.1.3 Maßnahmen

Aufgrund des Nachweises streng geschützter Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebietes, sind geeignete CEF-Maßnahmen erforderlich.

Nach Laufer (2014) sind alle im Eingriffsbereich nachgewiesenen adulten Mauereidechsen, je nach Übersichtlichkeit des Geländes, mit einem Korrekturfaktor von mindestens 4 zu multiplizieren, um die tatsächlich betroffene Populationsgröße zu ermitteln, da bei Erhebungen nie alle Tiere kartiert werden können.

Alle adulten Mauereidechsen wurden knapp außerhalb des Plangebiets erfasst, eine Nutzung des Plangebiets als Lebensraum kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Daher werden die adulten Tiere im direkten Randbereich des Plangebiets zur Hochrechnung genutzt: Pro Begehung wurden maximal zwei adulte Tiere an der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Fuge erfasst. Multipliziert mit vier ergibt dies acht adulte Mauereidechsen, für die ein Ausgleich nötig ist.

Die Naturschutzbehörde fordert üblicherweise pro adulte Mauereidechse 80 m² an Ausgleichsfläche. Da es sich bei den erfassten Tieren allerdings um allochthone Mauereidechsen bzw. eine Mischpopulation handelt, deren Ausbreitung an sich nicht gefördert werden soll, wird eine Fläche von 25 m² pro adulte Mauereidechse empfohlen.

Flächenbedarf und Aufwertung durch Refugien (Mauereidechsen)

In Anbetracht von ca. 25 m² Ausgleichsfläche pro adulte Mauereidechse ist eine CEF-Fläche von ca. 200 m² in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereichs vorzusehen, auf die die Tiere vergrämt und umgesiedelt werden können. Die CEF-Fläche muss mit mehreren Refugien aufgewertet werden. Als Richtmaß dient hier ein Refugium für drei Individuen; somit sind mindestens zwei Refugien einzurichten. Die Refugien sind mit allen für Mauereidechsen relevanten Habitatstrukturen zu errichten (Eiablageplätze, Sonn- und Versteckmöglichkeiten, Überwinterungshabitat).

CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig sein. Die innerhalb des Plangebiets vorgefundenen Reptilien sind fachgerecht zu vergrämen oder zu fangen und auf die bereits entwickelte CEF-Fläche umzusiedeln. Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Fläche ist dauerhaft zu sichern und durch eine Funktionskontrolle in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen.

Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der CEF-Maßnahmen sind sofortige Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen. Für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist von einem Fachbüro eine gesonderte artenschutzfachliche Ausführungsplanung (Konzept zur Umsiedlung von Reptilien als CEF-Maßnahme) zu erstellen. Die Umsetzung der Planung ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Vermeidungsmaßnahme Vergrämung und Reptilienzaun

Vor Beginn der Bauzeit sind die Reptilien aus dem Eingriffsbereich (per Mahd, Strukturentwertung etc.) zu vergrämen. Anschließend ist der Eingriffsbereich während der gesamten Bauzeit mit einem Reptilienzaun einzuzäunen, um die (Wieder-)Einwanderung von Reptilien zu vermeiden. Noch im Gebiet befindliche Reptilien sind auf die CEF-Fläche umzusiedeln.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

5.0 Tabellarische Maßnahmenübersicht

Eine Übersicht über die erforderlichen CEF-Maßnahmen und weitere Maßnahmen für einzelne Arten bzw. Artengruppen gibt Tabelle 8.

Tabelle 8: Übersicht über die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (ASM)				
CEF = CEF-Maßnahme, V = Vermeidungsmaßnahme				
Nr.	Maßnahmenart	Maßnahme	Bemerkungen	Gruppe
ASM1	CEF	CEF-Fläche mit mind. 200 m ² Jagdhabitat und 2 Refugien herstellen	Vor Baubeginn (vgl. Kapitel 8.0)	Reptilien (Mauereidechsen)
ASM2	V	Vergrämung und Umsiedlung von Reptilien	Vor Baubeginn (vgl. Kapitel 8.0)	Reptilien (Mauereidechsen)
ASM3	V	Reptilienzaun um das Vorhabensgebiet herum aufstellen, um das Einwandern von Reptilien zu vermeiden	Während Bauzeit (vgl. Kapitel 8.0)	Reptilien (Mauereidechsen)

6.0 Gesamtfazit

Reptilien

Innerhalb und randlich des Planungsgebiets konnten Mauereidechsen nachgewiesen werden, für die geeignete Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

7.0 Verwendete Literatur

Albrecht, K., T. Hör, F. W. Henning, G. Töpfer-Hofmann & C. Grünfelder (2014): Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch das Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 geändert worden ist.

EU-Kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG. Online unter: https://ec.europa.eu/environment/nature/conservation/species/guidance/pdf/guidance_de.pdf

EU-Kommission (2021): Mitteilung der Kommission – Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie. Online unter: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/a17dbc76-2b51-11ec-bd8e-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-search>

EU-Richtlinie (2007): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie). Online unter: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1992L0043:20070101:DE:PDF>

EU-Richtlinie (2010): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Online unter: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/166603/CELEX%253A32009L0147%253ADE%253ATXT.pdf/e9c09ff3-6c2c-495f-9a98-ac0c10837b6c>

Kramer, M., H.-G. Bauer, F. Bindrich, J. Einstein & U. Mahler (2022): Rote Liste der Brutvögel Baden-Württembergs. 7. Fassung, Stand 31.12.2019. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (Hrsg.) (2008): Geschützte Arten - Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2018): Offenland-Biotopkartierung: Geschützte Lebensräume werden erfasst! Online unter: <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/85102>

Laufer, H. & M. Waitzmann (2022): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. 4. Fassung, Stand 31.12.2020. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 16

Laufer, H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg, Band 77. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Hrsg.).

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg & Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (Hrsg.) (2016): Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. 6. Auflage.

Trautner, J. (2008): Artenschutz im novellierten BNatSchG. Naturschutz in Recht und Praxis – online (1): 1-20

Zielartenkonzept Baden-Württemberg

8.0 Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmenzeiträume

Fauna: Aktivitätszeiten	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Mauereidechse: Aktivität	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mauereidechse: Fortpflanzung												
Eingriff	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Reptilien: Umsiedlungsmaßnahmen	5	5	5	5	4	4	4	3	3	3	3	3
Reptilien: Vergrämung	5	5	5	5	4	4	4	3	3	3	3	3
Reptilien: Eingriffe in die Vegetationstragschicht (bis 10 cm tief)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ausgleichsmaßnahmen / Pflege	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Reptilien: Erstellen von Refugien: Sand, Steine, Holz / Wurzeln	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Reptilien: Reptilienzaun stellen, ca. 20 cm tief im Boden, ca. 50 cm über Boden	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Reptilien: Mahdregime 1- bis 2-schürig; Abräumen; teilw. Altgras erhalten	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4
Legende												
Nebenphase	1											
Hauptphase	2											
Eingriff / Maßnahme am günstigsten	3											
Eingriff / Maßnahme weniger günstig	4											
Eingriff / Maßnahme ungünstig	5											