

Stadt Neckarsteinach



7. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „Im Hofgut“

26.09.2011

 **BÜRO** Stadtplanung und
Landschaftsarchitektur
GROSSER-SEEGER

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-3931270
Fax 0911-3931271
www.grosser-seeger.de

INHALT

I. Textliche Festsetzungen	4
II. Begründung	7
1. Planungsanlass und Verfahren	7
2. Räumlicher Geltungsbereich	7
3. Ziele der Raumordnung.....	8
4. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
5. Bestandsbeschreibung – Bisherige Festsetzungen	9
6. Erschließung	10
7. Geplante Bebauung	11
8. Nebenanlagen und Stellplätze	11
9. Einfriedungen	12
10. Funde und Bodendenkmäler	12
11. Altablagerungen und Altstandorte	12
12. Befristete Festsetzungen.....	13
III. Grünordnung	14
1. Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	14
2. Beschreibung des derzeitigen Zustands	14
3. Bewertung des Eingriffs	15
4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	15
5. Eingriffsbilanzierung	16
6. Externe Ausgleichsmaßnahmen	17
7. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete	20
8. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	22
IV. Pflanzempfehlung	24

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Neckarsteinach erlässt auf Grundlage von §§ 2, 9 und 10 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)) in Verbindung mit § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721), die folgende Siebte Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Im Hofgut“ als Satzung:

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (9) BauNVO)

- (1) Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie der Grund- und Nahversorgung dienen.

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

- (1) Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.
- (2) Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.
- (3) Die maximale Traufhöhe, gemessen in der Gebäudemitte, beträgt 9,0 m über der Oberkante Bürgersteig.

§ 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

§ 5 Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)

- (1) Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der im Planblatt festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen, außer:
 - ein überdachter Sammelplatz für Einkaufswagen bis max. 20 m² Grundfläche, innerhalb der Fläche für Stellplätze
 - Einfriedungen bis 1,50 m Höhe
 - Anlagen für die Versorgung und Abwasserbeseitigung
 - Stützmauern bis 1,50 m Höhe
 - Ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit Höhe von max. 10 m über OK Bürgersteig und einer Werbeanlage bis zu 4 m².

- (3) Wertstoff- und Abfallbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen und, soweit sie nicht in geschlossenen Räumen untergebracht werden, mit einem begrünten Sichtschutz zu umgeben.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- (1) Die Außenwandflächen und außen sichtbaren Konstruktions- und Gestaltungselemente sind in Farbe und Formgebung, Struktur und Materialwahl landschaftsgerecht abzustimmen.
- (2) Putz und Anstriche sind nur in gedeckten Erdfarben zugelassen.
- (3) Ausnahmen können für Werbezwecke zugelassen werden, wenn die Größe der erforderlichen Fläche eine Breite von 3,0 m und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreitet. Es dürfen nur Farben verwendet werden, die mit Verkehrssignalfarben nicht zu verwechseln sind.
- (4) Die Dachneigung beträgt 0 – 25°. Ausnahmen können bei zweigeschossiger Bauweise bis 45° zugelassen werden.

§ 7 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- (1) Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie müssen als sockellose und lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter- oder Holzzäune oder als Hecken ausgeführt werden. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- (2) Türen und Tore in Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen. Zugelassen sind je Grundstück bis zu 2 Tore von bis zu 9,00 m Breite.

§ 8 Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 und (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- (1) Auffüllungen sind bis maximal 2,00 m Höhe über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.
- (2) Stützmauern sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Größere Geländesprünge sind zu terrassieren.

§ 9 Außenanlagen, Grünflächen, Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- (1) Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- (2) Entlang der westlichen Grenze der von Osten anzufahrenden Stellplatzanlage ist ein Grünstreifen von mindestens 1 m Tiefe anzulegen.
- (3) Für je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum (min. 3 x v., StU 16 – 18, siehe Pflanzempfehlung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) An den im Planblatt mit Pflanzgebot belegten Standorten sind heimische Laubbäume (min. 3 x v., StU 16 – 18, siehe Pflanzempfehlung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Aus technischen Gründen sind geringfügige Abweichungen von den Standorten zulässig. Diese Bäume werden auf die nach Abs. 2 erforderlichen Pflanzungen angerechnet. Weitere nach Abs. 2 erforderliche Baumstandorte sind frei wählbar.
- (5) Die Ost- und Westfassaden sind auf einer Gesamtlänge von 60 m dauerhaft mit Kletter- bzw. Rankpflanzen (siehe Pflanzempfehlung) zu begrünen, wobei mindestens 60 cm

breite und 40 cm tiefe Grundbeete vorzusehen sind. Diese lichten Weiten sind auch im unterirdischen Wurzelbereich einzuhalten. Alternativ ist entlang der Fassaden eine mindestens 1,50 m tiefe Bepflanzung mit Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- (6) Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Ökopflaster) zu befestigen.
- (7) Die Anlieferzufahrt und die Ladebereiche sind wasserundurchlässig anzulegen.
- (8) Mindestens 235 m² Dachfläche sind als extensiv zu begrünen.

§ 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der im Planblatt festgesetzten Flächen sind die Maßnahmen wie in Kapitel III.6 der Begründung (Kompensationsmaßnahmen) beschrieben durchzuführen. Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist ein Schilfröhricht.
- (2) Die Maßnahmen auf der festgesetzten Ausgleichsfläche müssen innerhalb eines Jahres nach der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung funktional wirksam sein.
- (3) Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).

§ 11 Zeitlich befristete Festsetzungen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

- (1) Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich gelten die Festsetzungen nur, solange die Nutzung nach § 1 (2) der Satzung ausgeübt wird.
- (2) Nach Ablauf der Nutzungsdauer wird Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

II. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und Verfahren

Ziel der Planung ist die Realisierung eines Einkaufsmarktes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25 „Im Hofgut“. Der ursprüngliche Plan für das ca. 17,5 ha große Gewerbegebiet im Osten der Stadt Neckarsteinach wurde im Jahr 1992 aufgestellt und zwischenzeitlich in mehreren Änderungsverfahren in Teilbereichen erweitert und überarbeitet.

Für die vorliegende 7. Änderung müssen erneut einige Festsetzungen angepasst werden, im zeichnerischen Teil gilt dies insbesondere für die Lage des Baufensters.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt komplett innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch die erforderlichen neuen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Weder werden UVP-pflichtige Vorhaben zugelassen, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung Europäischer Schutzgebiete. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Übersichtslageplan (Kartengrundlage: www.hessenviewer.de)

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 387/4, 393/3, 395/2, und 393/9 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Neckarsteinach.

Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,46 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Westen von der Zufahrt zum Werftgelände, im Norden von der Industriestraße, im Osten von der Partikulierstraße und im Süden von einem angrenzenden Gewerbegrundstück. Das Gelände steigt im Geltungsbereich von Süden nach Norden an.

3. Ziele der Raumordnung

Die Stadt Neckarsteinach liegt in der Region Südhessen, für die derzeit noch der am 13.09.2004 in Kraft getretene Regionalplan Südhessen 2000 gilt. Dieser Plan wurde fortgeschrieben und am 17.12.2010 durch die Regionalversammlung Südhessen beschlossen. Die Landesregierung hat diesen Plan im Juni 2011 genehmigt, er hat aber noch keine Rechtskraft erlangt, da er noch nicht öffentlich bekanntgemacht wurde. Mit Rechtskraft des Regionalplans ist nicht vor Rechtskraft der 7. Bebauungsplanänderung zu rechnen.

Bis zur Rechtskraft des fortgeschriebenen Regionalplans gelten die dort formulierten Ziele noch als „in Aufstellung befindlich“ und sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG von den öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen, lösen aber keine unmittelbare Anpassungspflicht nach § 4 Abs. 4 BauGB aus. Dennoch sind sie bereits jetzt entsprechend zu würdigen.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Hofgut“ soll die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs unter der Zielsetzung räumlich ausgewogener Versorgungsstrukturen sicher gestellt werden (vgl. hierzu G3.4.3-1 des Regionalplan Südhessen 2010). In Neckarsteinach besteht kein in sich geschlossener zentraler Versorgungsbereich. Vielmehr hat eine lineare Entwicklung entlang der B 37/45 stattgefunden. Das geplante Vorhaben soll der Nahversorgung dienen, die derzeit durch die vorhandenen Einrichtungen im Stadtzentrum nicht abgedeckt wird. Aufgrund des stark ausgeprägten Reliefs im Neckartal sind tragfähige Einkaufsmärkte weder im Stadtkern selbst noch innerhalb der Wohngebiete zu realisieren. Das Ziel einer fußläufigen Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung ist in Neckarsteinach bei dem fast 3 km langen Siedlungsband mit gerade einmal 350 – 400 m Breite in der gewünschten Weise nicht zu erreichen.

Nach dem künftig geltenden Regionalplan Südhessen 2010 widerspricht die Errichtung auch von nicht großflächigem, zentrenrelevantem Einzelhandel in „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe“ (wozu auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Hofgut“ zählt) aber den Zielen der Raumordnung (Z3.4.3-3). Intention des Regionalplans ist dabei laut der Begründung zu diesem Ziel die Sicherung geeigneter Flächen für „die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe“. Gleichzeitig soll die Ansiedlung in peripher gelegenen Industrie- und Gewerbegebieten und somit in städtebaulich nicht integrierten Lagen verhindert werden, die gleichzeitig die Funktionsfähigkeit der Geschäftszentren und die verbrauchernahe Bedarfsdeckung gefährden.

Beide Aspekte werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erfüllt. So ist das überplante Grundstück (Flst. Nr. 393/3) mit weniger als 3.500 m² Grundfläche für solche Betriebe, auf die der Sicherungsgedanke des Regionalplan abzielt i.d.R. deutlich zu klein. Nicht umsonst hat sich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes vor fast 20 Jahren kein Betrieb gefunden, für den das Grundstück geeignet erschien. Außerdem wird der Standort des zukünftigen Einkaufsmarktes (= Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans) durchaus als städtebaulich integrierte Lage gesehen, da sie von den nördlich gelegenen, bestehenden und geplanten Wohngebieten auch fußläufig erreichbar ist. Eine Gefahr von schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen im Stadtkern oder auf andere Gemeinden wird nicht gesehen. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden hat im Verfahren stattgefunden. Dabei wurden keine Bedenken geltend gemacht.

Aus diesen Gründen wird in der vorliegenden Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesehen, die die Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB verfolgt und im grundsätzlichen Einklang mit den regionalplanerischen Absichten steht.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

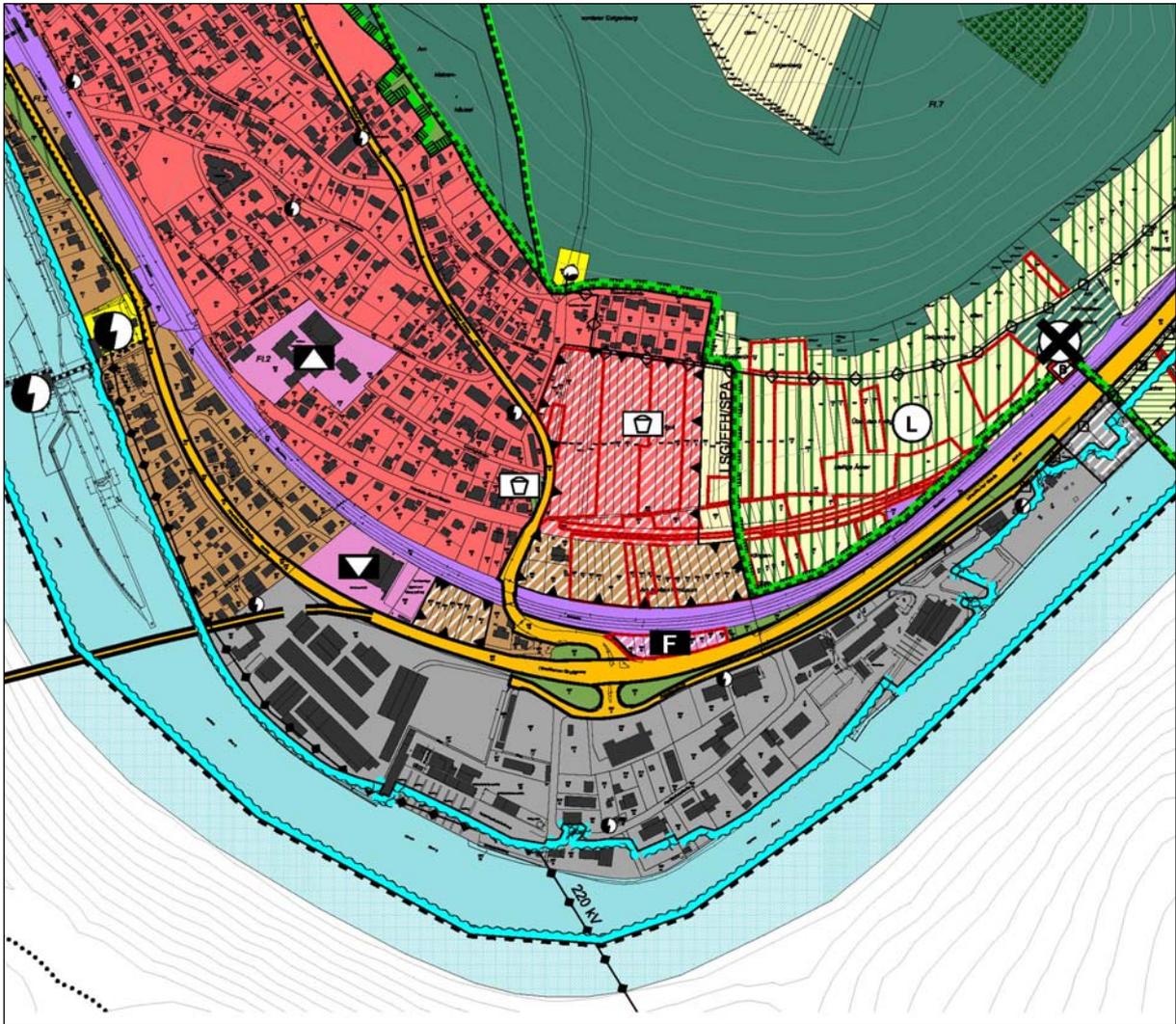


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach wurde im Jahr 2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Teilbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans unverändert. Die vorliegende Planung ist somit weiterhin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestandsbeschreibung – Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich wird derzeit von einem flächigen Gehölzbestand eingenommen, der sich aus einer brachgefallenen Streuobstwiese entwickelt hat. Im Westen verläuft die asphaltierte Zufahrt zum Werftgelände. Dort befinden sich ein ehemaliges Pfortnerhaus und überdachte Stell- bzw. Lagerplätze.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Bereich der Änderung bisher ein Gewerbegrundstück mit einem Baufenster von ca. 1.780 m² festgesetzt (siehe Anhang).

Randlich sind Hecken- und Baumpflanzungen in einem 6 – 9 m breiten Grünstreifen festgesetzt. Im Süden verläuft auf Flst. Nr. 387/4 eine ca. 2 m breite Verkehrsfläche (Weg), der bisher nicht ausgebaut worden ist.



Abbildung 3: Bestandsfoto des Planungsgebiets (Blick entlang der Partikulierstraße)

6. Erschließung

Der geplante Parkplatz wird von der Partikulierstraße aus angefahren. Am südlichen Grundstücksrand ist eine Zufahrt für die Lkw-Anlieferung des Marktes vorgesehen. Unmittelbar nördlich verläuft die Industriestraße, die ihrerseits an die Hirschhorner Straße (B 37/45) angeschlossen ist. Die genannten Straßen verfügen über ausreichend Kapazitäten um den durch die Bebauung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Anschlüsse an die technische Infrastruktur erfolgen über das bestehende Leitungsnetz in den bereits ausgebauten Erschließungsstraßen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird ein Teil der bisherigen Straßenverkehrsfläche Industriestraße überplant. Soweit dort Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, ist eine dingliche Sicherung erforderlich. Eine mögliche Verlegung geht zu Lasten des Veranlassers.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gemäß § 55 WHG soll grundsätzlich verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Trennkanalisation abgeleitet werden, um die öffentlichen Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

7. Geplante Bebauung

Im Änderungsbereich soll ein SB-Einkaufsmarkt errichtet werden. In Gewerbegebieten sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Da das Gebiet in direkter Nähe zur Wohnsiedlung liegt, und in Neckarsteinach aufgrund des bewegten Reliefs kaum Alternativstandorte bestehen, ist die Ansiedlung eines Nahversorgers vorgesehen.

Es handelt sich nicht um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO. Die Verkaufsfläche beträgt damit maximal 800 m². Darin enthalten ist eine eigenständige Verkaufstheke für Bäckereiwaren.

Die GRZ als Verhältnis von Grundfläche zu Grundstücksfläche im Plangebiet beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl (Geschossfläche zu Grundstücksfläche) beträgt 1,6. Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse. Die Werte orientieren sich an den zulässigen Baudichten in der Umgebung. Der Norden und Osten des SB-Marktes wird als Parkplatz angelegt.

Die zulässigen maximal II Vollgeschosse orientieren sich an den Festsetzungen der Umgebung, ebenso die festgesetzte maximale Traufhöhe. Die Traufhöhe wird in der Wandmitte gemessen und ist zu beziehen auf den in senkrechter Linie zur jeweiligen Gebäudeseite nächstgelegene Bürgersteig.

Die zulässige Dachneigung einschließlich möglicher Ausnahmen wird ebenfalls entsprechend der Regelungen in der Umgebung festgesetzt.

Die Baugrenzen treffen keine Regelungen zu den Abstandsflächen. Es gelten zusätzlich die Regelungen der hessischen Bauordnung (§§ 6f. HBO).

Eine Flachdachfläche von mindestens 235 m² wird extensiv begrünt, außerdem sind die Ost- und die Westfassade mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Alternativ zur Fassadenbegrünung ist auch die Anlage einer Gehölzpflanzung entlang der betreffenden Fassaden möglich. Mit diesen Festsetzungen werden gestalterische und ökologische Ziele verfolgt.

Die weiteren Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und sichern somit eine Einbindung des Vorhabens in die Umgebung.

Um die Eingriffe ins Gelände gering zu halten, werden Auffüllungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 2 m über Gelände-OK zugelassen. Die maximale Höhe von Stützmauern wird ebenfalls begrenzt, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Eventuell auftretende größere Höhensprünge können terrassiert angelegt werden. Im Bauantrag bzw. Freiflächengestaltungsplan sind Angaben zu den Höhenverhältnissen in Bestand und Planung zu treffen.

8. Nebenanlagen und Stellplätze

Der Nutzung als Einkaufsmarkt dienende Nebenanlagen sind funktional auch außerhalb der eigentlichen überbaubaren Flächen erforderlich. Für die Stellplatzanlage und die Anlieferung werden eigene Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

Die Parkplatzfläche soll wasserdurchlässig ausgeführt werden. Dazu werden die Stellplätze mit Ökopflaster o.ä. angelegt. Für die vom Fahrverkehr stärker beanspruchten Fahrgassen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, um die Eingriffe in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten. Um mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser zu unterbinden wird die Anlieferzone wasserundurchlässig ausgeführt.

Für je 5 Stellplätze ist – entsprechend der Regelung in der städtischen Stellplatzsatzung – ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Gestalterisch wichtige Bäume werden im Planblatt einzeln festgesetzt, die übrigen Standorte sind frei wählbar.

Im Bereich der Stellplätze ist ein überdachter Sammelplatz für Einkaufswagen mit einer Grundfläche von maximal 20 m² zugelassen.

Ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer Höhe von max. 10 m über OK Bürgersteig ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die dort anzubringende Werbeanlage wird auf 4 m² Fläche begrenzt. Mit dieser Regelung kann die erforderliche Werbewirkung, auch zur Bundesstraße hin, erreicht werden, ohne dass das Ortsbild übermäßig beeinträchtigt wird.

9. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen wird auf 1,50 m beschränkt, um optisch einen offenen Eindruck des Geländes zu erhalten. Die Vorgaben zur Materialien orientieren sich an den Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich. Sockellose Zäune erhöhen die Durchlässigkeit für Kleintiere.

Um den Straßenverkehr nicht zu beeinträchtigen, dürfen Toranlagen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche aufschlagen, zudem wird ihre Zahl auf 2 Stück à jeweils 9 m beschränkt.

10. Funde und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt.

Wenn bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

11. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

12. Befristete Festsetzungen

Für die im Planblatt besonders gekennzeichnete Fläche werden die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans befristet:

Der nördliche Bereich wird der Nutzung Einkaufsmarkt als Stellplatzfläche zugeordnet. Südlich werden weitere Stellplätze für das angrenzende Betriebsgelände bereitgestellt. Das ehemalige Pförtnerhäuschen wird in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Nach Nutzungsende soll der Bereich wieder auf voller Fläche des derzeitigen Flurstücks 395/2 als Zufahrt zum Werftgelände festgesetzt werden. Dies entspricht dem bisherigen Planstand im Bebauungsplan Nr. 25 Im Hofgut.

III. GRÜNORDNUNG

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ebenso entfällt das Monitoring von Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (Vorschriften zum Umweltschutz, Eingriffsregelung) ist anzuwenden.

1. Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Im Landschaftsrahmenplan Südhessen liegt der Geltungsbereich – wie das gesamte Neckartal – in einem „Beliebten Erholungsbereich“. Der Gehölzbestand zwischen Hirschhorner Straße (B 37/45) und Industriestraße ist als „Gebiet zum Schutz wertvoller Biotope“ gekennzeichnet.

Im LANDSCHAFTSPLAN gehört das Plangebiet zum Leitbildraum „Siedlungsbereiche“ mit den folgenden, für das Plangebiet relevanten Entwicklungszielen:

- Förderung von flächen- und ressourcensparendem Bauen und Wohnen, sowie von Maßnahmen zur Rücknahme und Vermeidung von Versiegelungen
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen im Siedlungsbereich und am Siedlungsrand, insbesondere entlang von Fließgewässern und im Auenbereich, zur Erreichung eines durchgängigen Biotopverbundes
- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, einer landschaftsangepassten Bauweise, einer landschaftsgerechten Durchgrünung der Bauflächen und einer Eingrünung der Siedlungsränder
- Sicherung und Entwicklung von Grünflächen im Siedlungsbereich für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Menschen und den klimatischen Ausgleich
- Erhaltung der klimatischen Funktionen im Bereich der Talauen durch die Vermeidung neuer Barrieren für den Kalt- und Frischluftabfluss

In der Entwicklungskarte des LANDSCHAFTSPLANS sind für das Plangebiet keine eigenen Maßnahmen dargestellt.

2. Beschreibung des derzeitigen Zustands

Das Planungsgebiet besteht hauptsächlich aus asphaltierten Verkehrsflächen sowie einem Gehölzbestand auf Flst. Nr. 393/3. Dieser Gehölzbestand ist aus einer ehemaligen Streuobstwiese hervorgegangen, die sich durch Gehölzsukzession aufgrund fehlender Nutzung zu einem flächigen Gehölz entwickelt hat. Auf Flst. Nr. 395/2 befinden sich überdachte Stell- bzw. Lagerplätze.

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine gesetzlich geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG. Es sind auch keine konkreten Nachweise geschützter Tier- oder Pflanzenarten bekannt. Der Gehölzbestand stellt aber ein potenzielles Brut- und Nahrungshabitat europäischer Vogelarten dar (siehe hierzu Kap. 8. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange).

3. Bewertung des Eingriffs

Maßgebend für die Bewertung ist der Vergleich mit den derzeit schon zulässigen Eingriffen auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 in der Fassung der 6. Änderung. Bereits hier ist eine Bebauung mit einer GRZ von 0,8 zulässig, allerdings ist für das Flst. Nr. 393/3 bis auf eine Zufahrt von Norden allseits eine Eingrünung mit Gehölzen festgesetzt.

Durch das vergrößerte Baufenster können tendenziell mehr Bodenflächen versiegelt werden. Entsprechend wird auch der Wasserhaushalt (Versickerung und Grundwasserneubildung) negativ beeinflusst, aufgrund der Geringfügigkeit im Vergleich zum vorherig zulässigen Rechtsstand allerdings nicht in erheblichem Umfang.

Im Vergleich zum noch gültigen Bebauungsplan gibt es zukünftig keine geschlossene Eingrünung um die Fläche mehr. Die Eingrünung des Vorhabens wird auf die Pflanzung von Einzelbäumen und eine Fassadenbegrünung reduziert. Dies stellt eine Verschlechterung zum vorherigen Zustand dar, da durch die Baumpflanzungen zwar noch ein Minimum an Eingrünung vorhanden ist, was auch zum klimatischen Ausgleich beiträgt, aber keine Lebensraumfunktionen mehr übernommen werden können (siehe hierzu auch Kap. 8. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange).

Freizeitnutzungen werden in dem Gewerbegebiet nicht ausgeübt.

Eingriffe in geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG finden keine statt.

Insgesamt gesehen, erfolgen zwar aus grünordnerischer und naturschutzfachlicher Sicht Verschlechterungen zum derzeit zulässigen Zustand, das Vorhaben stellt aber auch eine optimale Ausnutzung einer vorhandenen Fläche in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet dar, was ein Beitrag zum Flächensparen ist. Andernfalls wäre an anderer Stelle ein Alternativstandort im bisherigen Außenbereich entwickelt worden. Durch den zwischen Hirschhorner Straße und Industriestraße bestehenden Gehölzbestand, der im Bebauungsplan „Im Hofgut“ auch zur Erhaltung festgesetzt ist, verbleibt außerdem im unmittelbaren Umfeld eine prägende Gehölzstruktur, die der Eingrünung des Gesamtgebietes dient.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Auswirkungen der Bebauung sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert werden (in Klammern Schutzgüter, für die die jeweilige Maßnahme positive Effekte hat):

- Gestalterische Festsetzungen und Höhenbeschränkung (Landschaftsbild, Mensch)
- Festsetzung von Baumpflanzungen (Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Klima)
- Versickerung des Niederschlagswassers aus der Parkplatzanlage (Boden, Wasser)
- Sockellose Zäune erhöhen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Reptilien (Tiere und Pflanzen)
- Dachbegrünung auf Flachdächern (Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild)
- Fassadenbegrünung (Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, Klima)

Standardnutzungstyp Planung	WP je m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	1.296	3.888
10.720 Dachfläche extensiv begrünt	19	235	4.465
10.740 Fassadenbegrünung* Ost- und Westfassade zusammen 60 m Länge x 0,5 m Tiefe	13	30	390
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Grünanlagen	14	208	2.912
*Flächenkorrektur		-72	

Summe (Flächen) **4.613** **27.246**

Es ergibt sich für den Planungszustand – auch nach Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches – ein Defizit von insgesamt

44.693 BWP – 27.246 BWP = 17.447 Biotopwertpunkten

Dieses Defizit wird auf einer externen Ausgleichsfläche gedeckt.

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der noch verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf Flst. Nr. 65/2, Flur 3, Gmkg. Neckarsteinach auf einer Fläche von 900 m² (davon 400 m² ohne Maßnahmen) erbracht.

Dieses Flurstück wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Es wird aber durch ein gut 60 m langes Fließgewässer geteilt, das durch Quellwasser vom Schwalbenbrunnen, der nordwestlich der B 37/45 und der Bahnlinie entspringt, gespeist wird. Dieses Gewässer ist unterhalb der Bahnlinie und Bundesstraße verrohrt und stellt etwa 8 m hinter der nordwestlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 65/2 wieder ein offenes Gerinne dar, das dann in den Neckar mündet. Beidseits des Fließgewässers hat sich ein schmaler Schilfgürtel entwickelt, in dem auch zwei Bäume stehen. Dieser Schilfgürtel stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG dar. In der intensiv genutzten Ackerfläche sind entlang des Schilfgürtels schon immer wieder Schilfpflanzen (*Phragmites australis*) eingewandert.

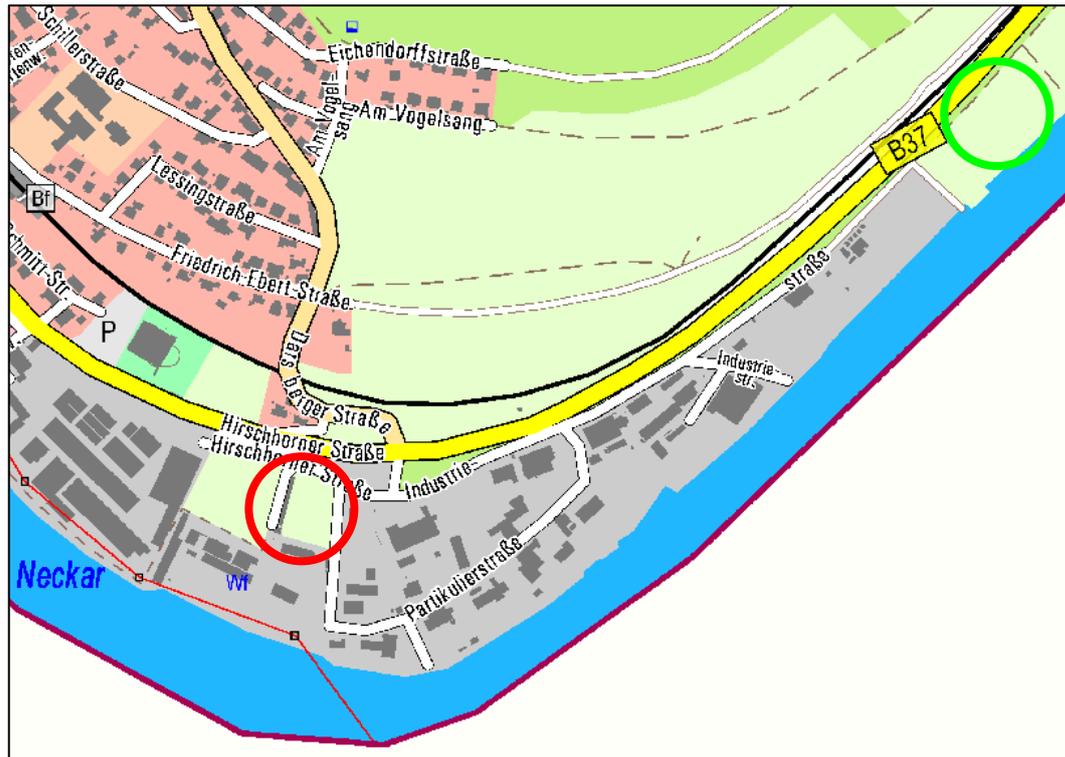


Abbildung 4: Lage von Geltungsbereich der 7. Änderung (roter Kreis) und externer Kompensationsfläche (grüner Kreis) (Kartengrundlage: www.hessenviewer.de)



Abbildung 5: Blick entlang des Schilfstreifens in Richtung Neckar. Deutlich erkennbar sind die bereits in die Ackerfläche eingewanderten Schilfpflanzen.

Das Flst. Nr. 65/2 liegt zu etwa $\frac{2}{3}$ im Überschwemmungsgebiet des Neckars. Im Landschaftsplan der Stadt Neckarsteinach sind für das Gewässer und die Ackerfläche bereits folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland
- Nutzungsaufgabe entlang eines Grabens zur Erweiterung eines bestehenden Röhrichtgürtels
- Renaturierung von Fließgewässern

Diese Vorschläge werden aufgegriffen und der Schilfgürtel auf beiden Seiten um jeweils 2 – 4 m verbreitert, so dass er dann auf der gesamten Länge eine Breite von ca. 12,5 m aufweist. Hierdurch wird der schmale Schilfgürtel aufgewertet und es entsteht ein wirkungsvoller Puffer zu potenziellen Einträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Hierfür ist die landwirtschaftliche Nutzung im abgegrenzten Bereich aufzugeben. Es ist davon auszugehen, dass durch die natürliche Entwicklung sich der Schilfstreifen innerhalb kurzer Zeit auf die nicht mehr bearbeiteten Flächen von alleine ausdehnen wird. Die Etablierung von Schilf (*Phragmites australis*) kann aber auch durch zusätzliche Pflanzung von Rhizomen beschleunigt werden.

Tabelle 3: Biotopwerte auf externer Ausgleichsfläche – Bestand (nach KV)

Standardnutzungstyp Bestand	WP je m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	480	7.680
05.410 Schilfröhrichte	53	400	21.200
09.210 Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	39	20	780

Summe: 900 29.660

Tabelle 4: Biotopwerte auf externer Ausgleichsfläche – Planung (nach KV)

Standardnutzungstyp Planung	WP je m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
05.410 Schilfröhrichte	53	900	47.700

Summe: 900 47.700

Mit den beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen auf einer Fläche von 500 m² erfolgt eine Aufwertung um insgesamt **18.040 Biotopwertpunkte**. Damit kann das Defizit von **17.447 Biotopwertpunkten** vollständig kompensiert werden. Die Eingriffsfolgen durch die Bebauungsplanänderung gelten somit als ausgeglichen.

Da die Ausgleichsmaßnahme auf einem privaten Grundstück festgesetzt wird, ist die Durchführung und Duldung dieser Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag und/oder eine Grundbucheintragung dinglich abzusichern.

Sofern sich bei der weiteren Planung der Ausgleichsmaßnahme zeigt, dass eine Inanspruchnahme bundeseigener Flächen, z.B. eine Umgestaltung im Mündungsbereich des Bachlaufs erforderlich wird, muss vor der Inanspruchnahme dieser Flächen ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtamt Heidelberg geschlossen werden. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen sind unbedingt im Vorfeld mit dem WSA abzustimmen.

7. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind (außer der externen Ausgleichsfläche) keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Der Änderungsbereich ist etwa 250 m von den Teilflächen des Gebiets gemeinschaftlicher Bedeutung „Odenwald bei Hirschhorn 6519-304“ und des Europäischen Vogelschutzgebiets „Unteres Neckartal bei Hirschhorn 6519-450“ östlich von Neckarsteinach entfernt. Dazwischen liegen weitere Siedlungsflächen (Gewerbegebiet, Feuerwehrhaus), die B 37/45 und die Bahnlinie Heidelberg – Eberbach.

Für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Odenwald bei Hirschhorn 6519-304“ gelten gemäß Natura 2000-VO folgende Erhaltungsziele:

Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie:

8310 Nicht touristisch erschlossene Höhlen

- Erhaltung der Funktion der ausgewiesenen Höhle für die LRT-charakteristische Tier- und Pflanzenwelt
- Erhaltung und Zugänglichkeit für die Höhlenfauna bei gleichzeitiger Absicherung der Eingänge vor unbefugtem Betreten
- Erhaltung des typischen Höhlenklimas und des Wasserhaushaltes
- Erhaltung typischer geologischer Prozesse

9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen

Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie:

Dicranum viride, Grünes Besenmoos

- Erhaltung von Laubbaumbeständen mit luftfeuchtem Innenklima und alten, auch krummschäftigen oder schräg stehenden Trägerbäumen (v.a. Buche, Eiche, Linde)

Lampetra planeri, Bachneunauge

- Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit lockeren, sandigen bis feinkiesigen Sohlsubstraten (Laichbereiche) und ruhigen Bereichen mit Schlammauflagen (Larvenhabitat) sowie gehölzreichen Ufern
- Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden

Maculinea teleius, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling

- Erhaltung von nährstoffarmen bis mesotrophen Wiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und Kolonien der Wirtsameise *Myrmica scabrinodis*
- Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Bewirtschaftung der Wiesen, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert und zur Erhaltung eines für die Habitate günstigen Nährstoffhaushaltes beiträgt
- Erhaltung von Säumen und Brachen als Vernetzungsflächen

Maculinea nausithous, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

- Erhaltung von nährstoffarmen bis mesotrophen Wiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und Kolonien der Wirtsameise *Myrmica rubra*

- Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Bewirtschaftung der Wiesen, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert und zur Erhaltung eines für die Habitate günstigen Nährstoffhaushaltes beiträgt
- Erhaltung von Säumen und Brachen als Vernetzungsflächen

Myotis bechsteinii, Bechsteinfledermaus

- Erhaltung von alten strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern mit Höhlenbäumen als Sommerlebensraum und Jagdhabitat ggf. einschließlich lokaler Hauptflugrouten der Bechsteinfledermaus
- Erhaltung ungestörter Winterquartiere
- Erhaltung funktionsfähiger Sommerquartiere

Myotis myotis, Großes Mausohr

- Erhaltung von alten großflächigen, laubholzreichen Wäldern mit Totholz und Höhlenbäumen bevorzugt als Buchenhallenwälder als Sommerlebensraum und Jagdhabitat ggf. einschließlich lokaler Hauptflugrouten des Großen Mausohrs
- Erhaltung von Gehölzstrukturen entlang der Hauptflugrouten im Offenland
- Erhaltung von funktionsfähigen Sommerquartieren
- Erhaltung ungestörter Winterquartiere
- Erhaltung von Wochenstubenquartieren, in denen keine fledermausschädlichen Holzschutzmittel zum Einsatz kommen

Trichomanes speciosum, Prächtiger Dünnpfarn

- Erhaltung besiedelter Felsstandorte sowie lichtarmer Felsspalten und Höhlen im Umfeld
- Erhaltung der hydrologischen Verhältnisse (Oberflächen- und Grundwasser) im Umfeld der Standorte

Cottus gobio, Groppe

- Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern
- Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden

Da keiner der genannten Lebensraumtypen nach Anhang I oder der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst wurde oder ein Auftreten wahrscheinlich ist **können negative erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Odenwald bei Hirschhorn 6519-304“ definitiv ausgeschlossen werden.**

Für das Europäische Vogelschutzgebiet „Unteres Neckartal bei Hirschhorn 6519-450“ gelten gemäß Natura 2000-VO folgende Erhaltungsziele:

Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie:

Alcedo atthis, Eisvogel

- Erhaltung einer weitgehend natürlichen Auendynamik zur Ermöglichung der Neubildung von Altwässern, Uferabbrüchen, Kies-, Sand- und Schlammflächen
- Erhaltung von Ufergehölzen sowie von Steilwänden und Abbruchkanten in Gewässernähe als Bruthabitate
- Erhaltung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Wasserqualität
- Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate insbesondere in fischereilich genutzten Bereichen

Picus canus, Grauspecht

- Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärttern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik
- Erhaltung von strukturreichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik

Lanius collurio, Neuntöter

- Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen
- Erhaltung von Grünlandhabitaten mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung zur Vermeidung von Verbrachung und Verbuschung
- Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern

Dryocopus martius, Schwarzspecht

- Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärttern, Totholz und Höhlenbäumen

Falco peregrinus, Wanderfalke

- Erhaltung von Brutplätzen in Felsen
- Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate

Dendrocopos medius, Mittelspecht

- Erhaltung von Laub- und Laubmischwäldern mit Eichen und alten Buchenwäldern mit Alt- und Totholz
- Erhaltung von Höhlenbäumen und Sicherung eines Netzes von Höhlenbäumen als Bruthabitat
- Erhaltung von Streuobstwiesen im näheren Umfeld

Milvus migrans, Schwarzmilan

- Erhaltung von naturnahen und strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern und Auwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Horstbäumen in einem zumindest störungsarmen Umfeld während der Fortpflanzungszeit

Pernis apivorus, Wespenbussard

- Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laubwäldern und Laubmischwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Pioniergehölzen und naturnahen, gestuften Waldrändern
- Erhaltung von Horstbäumen in einem zumindest störungsarmen Umfeld während der Fortpflanzungszeit
- Erhaltung von Bachläufen im Wald

Arten nach Artikel 4, Absatz 2 der Vogelschutz-Richtlinie:

Ardea cinerea, Graureiher

- Erhaltung der Brutkolonien
- Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich, jagdlich sowie für Zwecke der Erholung genutzten Bereichen

Phoenicurus phoenicurus, Gartenrotschwanz

- Erhaltung von naturnahen, offen strukturierten Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldränder
- Erhaltung von Streuobstwiesen

Phalacrocorax carbo, Kormoran

- Erhaltung von natürlichen Fischlaichhabitaten
- Erhaltung zumindest störungsarmer Rast- und Nahrungshabitate insbesondere der Schlafplätze

Da keiner der genannten Arten nach Anhang I oder Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplans wahrscheinlich brütet und für diese Arten keine Bedeutung als Nahrungshabitat hat, **können negative erhebliche Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Unteres Neckartal bei Hirschhorn 6519-450“ ausgeschlossen werden.**

8. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG und europarechtlicher Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Zur Ermittlung und Darstellung möglicher Auswirkungen auf geschützte Arten und eventuell erfüllter Verbotsstatbestände wurde eine entsprechende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange, basierend auf den vorliegenden Daten durchgeführt. Für diese Prüfung wird der aktuell vorzufindende Zustand des Planungsgebietes mit dem flächigen Gehölzbestand zugrundegelegt, da durch das Vorhaben die Rodung dieser Fläche erforderlich wird. Würde diese Prüfung nicht hier stattfinden, wäre sie spätestens auf Ebene der Baugenehmigung vor Beginn jeglicher Maßnahmen auf der Fläche notwendig. Die Ergebnisse der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange werden hier in zusammengefasster Form dargestellt.

Durch die durch die Bebauungsplanänderung zulässig werdenden Eingriffe können potenzielle Brutplätze geschützter Vogelarten aus der ökologischen Gilde der „Hecken- und Baumbrüter“ (z.B. Amsel, Blaumeise, Zaunkönig) beeinträchtigt und zerstört werden. Bei den zu erwartenden Arten handelt es sich um eher häufige Arten der Siedlungsgebiete. Diese finden im Umfeld genügend geeignete Lebensräume weiterhin vor, so dass die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und

keine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen zu befürchten ist. Hier sind als Ausweichhabitate insbesondere die Gehölzbestände im Norden von Bedeutung, aber auch Gehölzbestände entlang des Neckars.

Daher ist ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG könnte dann auftreten, wenn der geplante Rodungseingriff innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erfolgt. Aufgrund von § 39 Abs. 5 BNatSchG ist dies aber ohnehin in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht zulässig. Ein Störungstatbestand ist hiermit nicht gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier auch nicht um einen nur „geringfügigen Gehölzbewuchs“ i.S.v. § 39 S. 2 Nr. 4 BNatSchG handelt.

Auch Fledermausarten könnten evt. vorkommende Baumhöhlen im Gebiet als potenzielle Quartiere nützen. Doch auch hier ist aufgrund angrenzender Waldbestände (z.B. südlich des Neckars) die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt und ein Verbotstatbestand nicht erfüllt. Analog zu den europäischen Vogelarten ist auch hier ein Störungstatbestand nicht erfüllt, wenn die vorgeschriebenen Rodungszeiten im Winterhalbjahr eingehalten werden. Potenzielle Quartiergebäude gibt es innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht.

Vorkommen anderer geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz, sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Geltungsbereich nicht bekannt und auch nicht regelmäßig zu erwarten.

IV. PFLANZEMPFEHLUNG

Laubbäume I. und II. Ordnung

Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletter- bzw. Rankpflanzen

Hedera helix	Efeu
Wisteria sinensis	Glyzinie
Parthenocissus spec.	Wilder Wein in Arten
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis spec.	Waldrebe

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

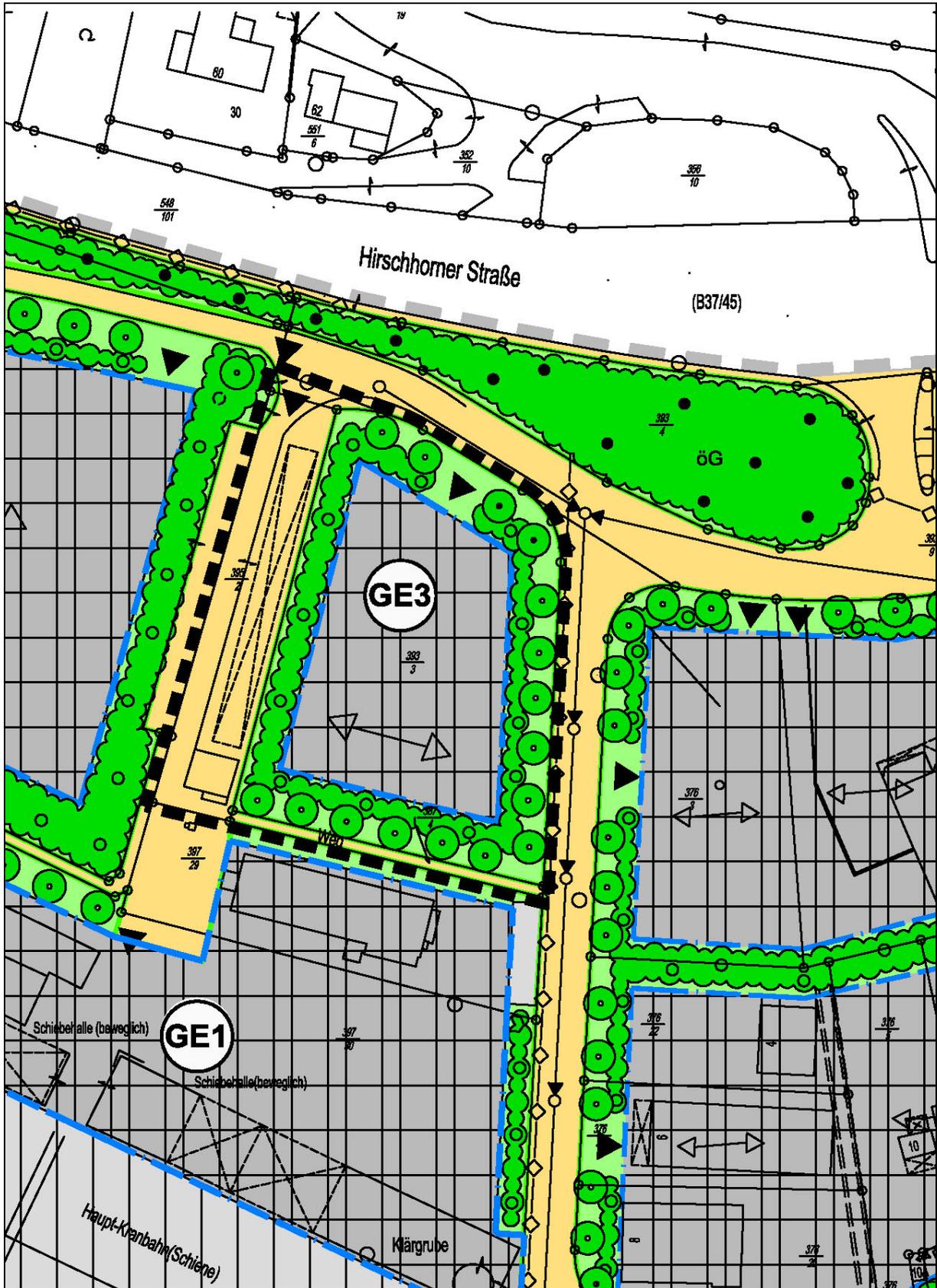
Bäume/Hochstämme

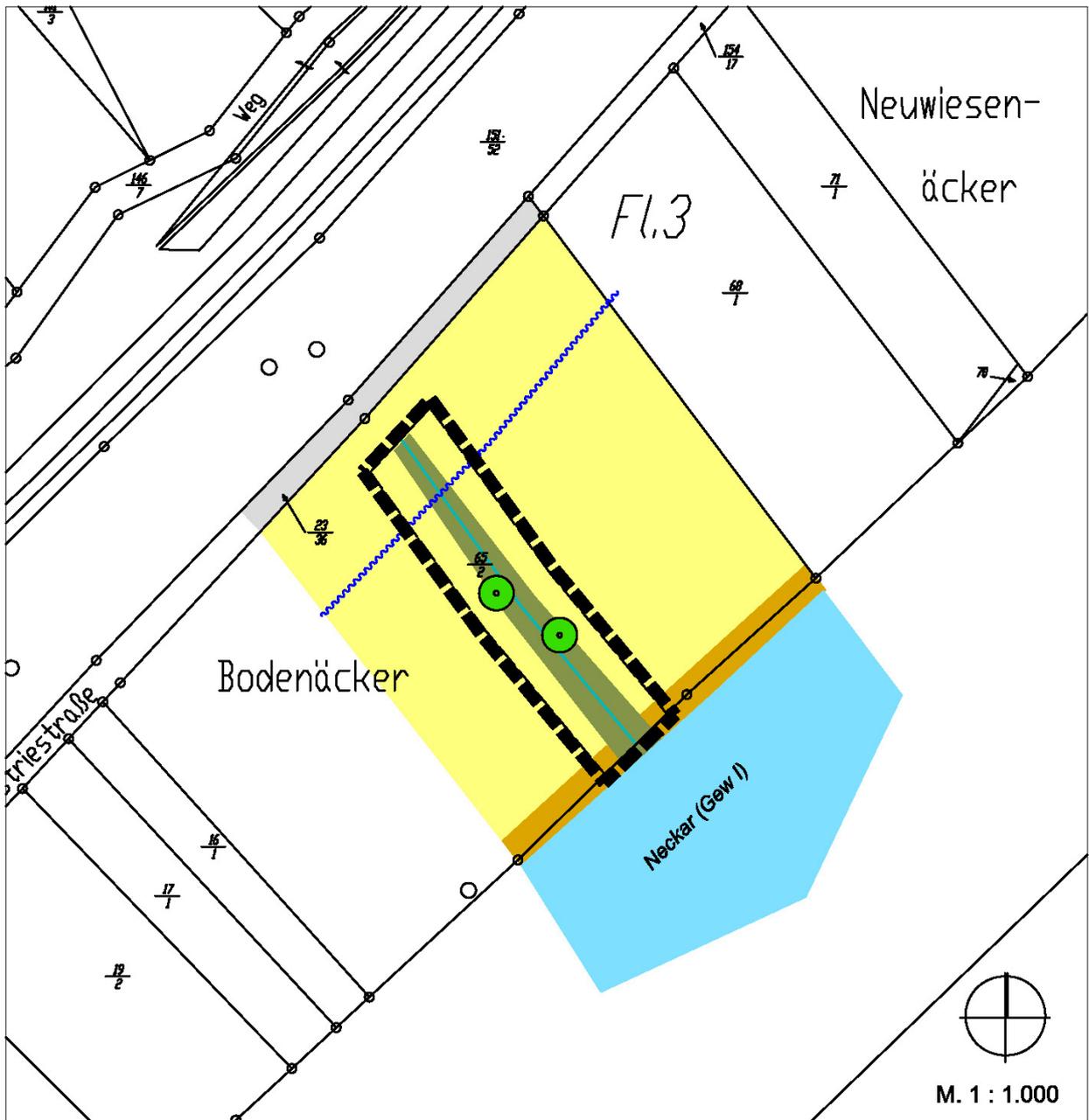
mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher

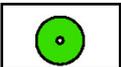
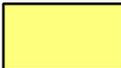
Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,
1 Stück pro 1,5 m²

Ausschnitt bisheriger Bebauungsplan Nr. 25 „Im Hofgut“ mit eingetragenem Geltungsbereich der 7. Änderung





Bestandsplan Ausgleichsfläche (nach Standardnutzungstypen der KV 2005)

	04.110 Einzelbaum, standortgerecht, Obstbaum		10.530 Schotter-, Kies- und Sandwege
	05.260 Kanäle (Schiffbar) und naturfern ausgebaut Flussabschnitte		11.191 Acker, intensiv genutzt
	05.410 Schilfröhrichte		Hinweis: Fließgewässer (Graben)
	09.210 Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte		Hinweis: Grenze Überschwemmungsgebiet