

Stadt Neckarsteinach



SATZUNGSFASSUNG

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „Im Hofgut“

09.09.2014



**GROSSER-SEEGER
& PARTNER**

Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b

90419 Nürnberg

Tel. 0911-310427-10

Fax 0911-310427-61

www.grosser-seeger.de

INHALT

I. Begründung	5
1. Planungsanlass und Verfahren	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	8
5. Bestandsbeschreibung – Bisherige Festsetzungen	8
6. Erschließung	9
7. Plankonzept – Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften	11
8. Immissionssituation	12
9. Wasserwirtschaft	13
10. Funde und Bodendenkmäler	13
11. Altablagerungen und Altstandorte	13
12. Klimaschutz	13
13. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	13
14. Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete	14
II. Pflanzempfehlung	18

I. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.03.2014 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Hofgut“ entsprechend § 2 BauGB beschlossen. Ziel der Bauleitplanung ist eine Nachverdichtung im Baugebiet durch eine Umwandlung der bisherigen Grünfläche Flurstück 5/6 der Flur 3 der Gemarkung Neckarsteinach in eine Baufläche. Hierfür liegen konkrete Anfragen vor. Der Geltungsbereich der 8. Änderung liegt komplett innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans, die Gesamtfläche beträgt ca. 979 m². Die Fläche liegt an der Industriestraße und kann von dort auch erschlossen werden.

Für die vorliegende 8. Änderung müssen einige Festsetzungen angepasst werden, im zeichnerischen Teil gilt dies insbesondere für die Erweiterung der Bauflächen und die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Im Hofgut“ kann auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt werden, da weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt werden (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren bestehen zur erstmaligen Aufstellung im Jahr 1992 bzw. den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Hofgut“ keine zeitlichen Zusammenhänge mehr. Zuletzt wurden die 6. Änderung am 25.06.2004 sowie die 7. Änderung am 29.09.2011 rechtskräftig. Die im gesamten Bebauungsplan festgesetzte, überbaubare Grundfläche ist daher nicht bei den in § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB genannten Größenordnungen anzurechnen.

Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (FFH-Gebiet, europäisches Vogelschutzgebiet) aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der geringen Flächenausdehnung nicht zu erwarten (siehe Kapitel 11 der Begründung).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bisher wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	10.03.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		22.05.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Vorentwurf zum Plan und Begründung	§ 3 Abs. 1 BauGB	02.06.- 30.06.2014
Billigungs- und Auslegungsbeschluss		28.07.2014
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	31.07.2014
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB	08.08.2014 – einschließlich 08.09.2014
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB	29.07. – 05.09.2014

Das weitere Planverfahren wird sich wie folgt gestalten:

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB (Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung)
- Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB (Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung)
- In-Kraft-Treten des Bebauungsplans mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

2. Räumlicher Geltungsbereich

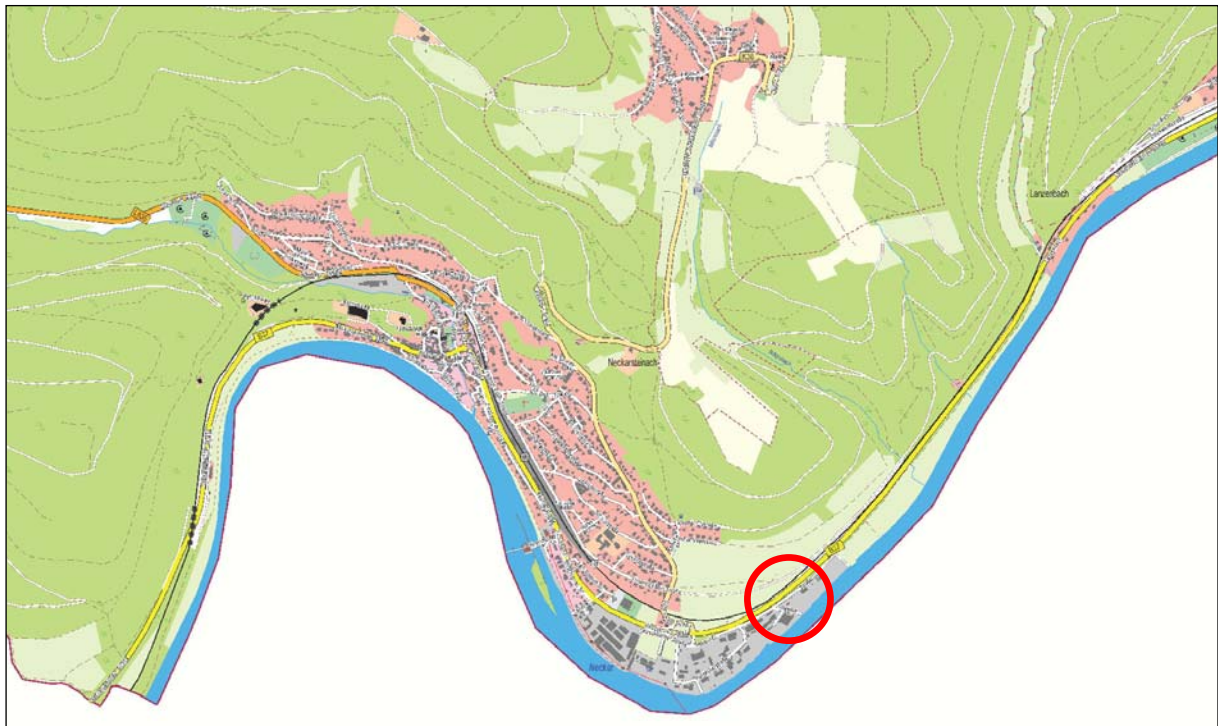


Abbildung 1: Übersichtslageplan von Neckarsteinach mit der gekennzeichneten Lage der Bebauungsplanänderung (roter Kreis) (Kartengrundlage: www.hessenviewer.de)

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück Nr. 5/6 der Flur 3 der Gemarkung Neckarsteinach.

Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 979 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Westen von einer Zufahrt zum Grundstück der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung,
- im Norden von der Industriestraße,
- im Osten von einer Gewerbefläche und
- im Süden von einer gehölzbestandenen Böschungskante.

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) festgelegt. Der aktuelle LEP ist am 13. September 2000 in Kraft getreten und seither zweimal geändert worden. Für Neckarsteinach sind keine gesonderten Aussagen im LEP zu finden. Im LEP finden sich folgende Punkte, die die Planung betreffen: Neckarsteinach wird dem Ordnungsraum (verdichteter Raum) gemäß Z 3.2 zugeordnet. Das Stadtgebiet ist aber gleichzeitig auch ökologischer Verbundraum und forstlicher Vorzugsraum. Weiterhin legt der LEP als Ziel fest: „Der Inanspruchnahme regionalplanerisch bereits ausgewiesener Siedlungsbereiche ist Vorrang vor der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen einzuräumen.“ (Z 4.1.2)

Der Regionalplan Südhessen weist Neckarsteinach als Kleinzentrum (Z 3.2.3.-9) im Ordnungsraum aus. Außerdem liegt Neckarsteinach an einer Regionalachse Richtung Heidelberg (Z 3.3-4).

Der Regionalplan Südhessen stellt für Neckarsteinach einen maximalen Bedarf an Flächen für Gewerbe von „< 5 ha“ bis 2020 fest. Zur Realisierung dieses Bedarfes ist in der Stadt ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen (siehe Abbildung 2). „Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, (...) und die Nutzungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Daneben sind schwerpunktmäßig für den weiteren Bedarf Flächen, die möglichst den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zugeordnet sind, neu auszuweisen und zu sichern. Sie dienen der vorrangigen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen.“ (G 3.4.2-1)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 3 (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist mit blauem Kreis gekennzeichnet)

4. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

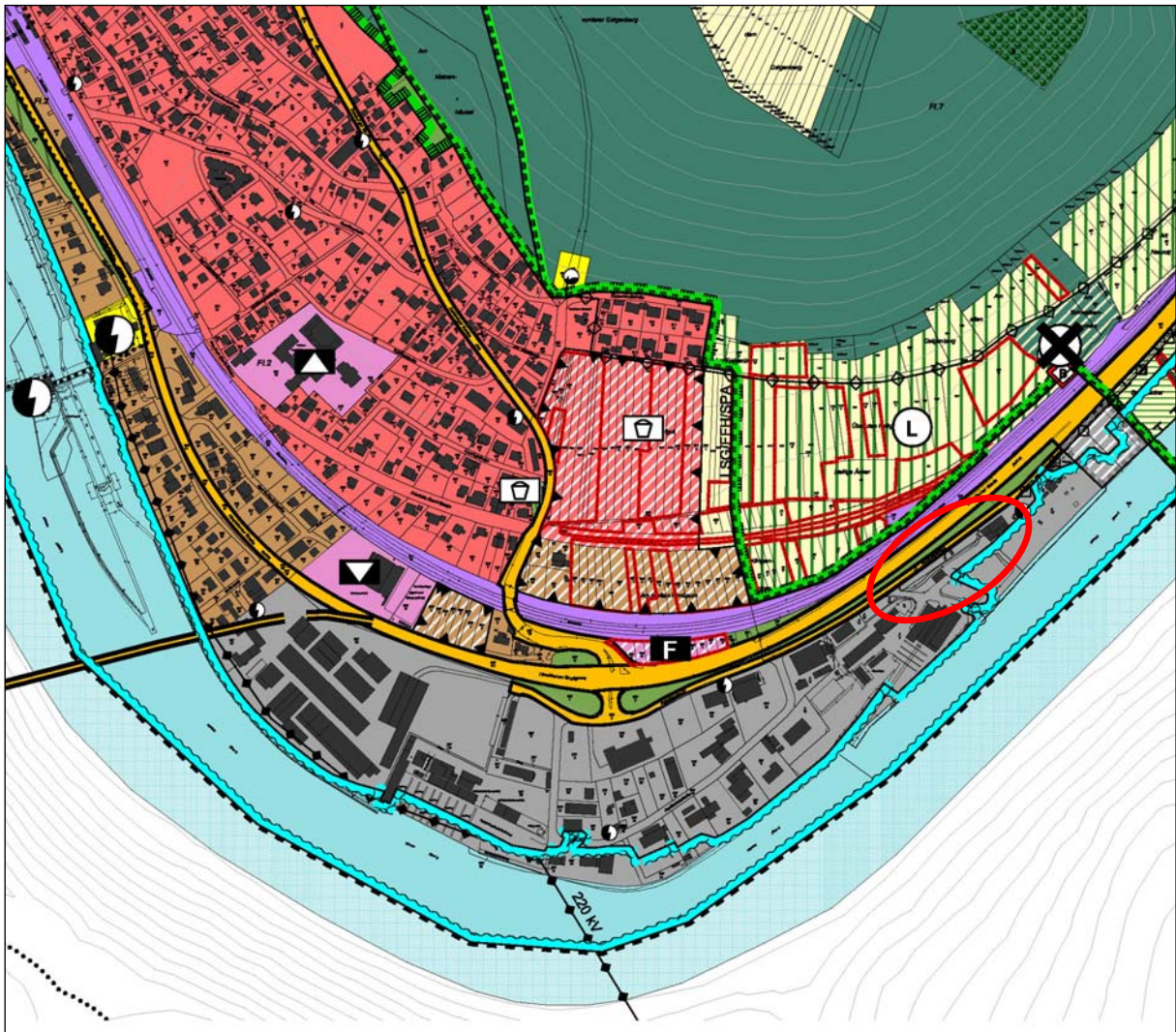


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach (Bereich der 8. Bebauungsplanänderung ist mit rotem Kreis gekennzeichnet)

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

Die Art der baulichen Nutzung der 8. Änderung des Bebauungsplans entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

5. Bestandsbeschreibung – Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 110 m Länge, die im Westen 7 m, im Osten 11 m tief ist. Sie wird derzeit vor allem als Lagerfläche genutzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im für das Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt, die getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden bisher aber noch nicht umgesetzt.

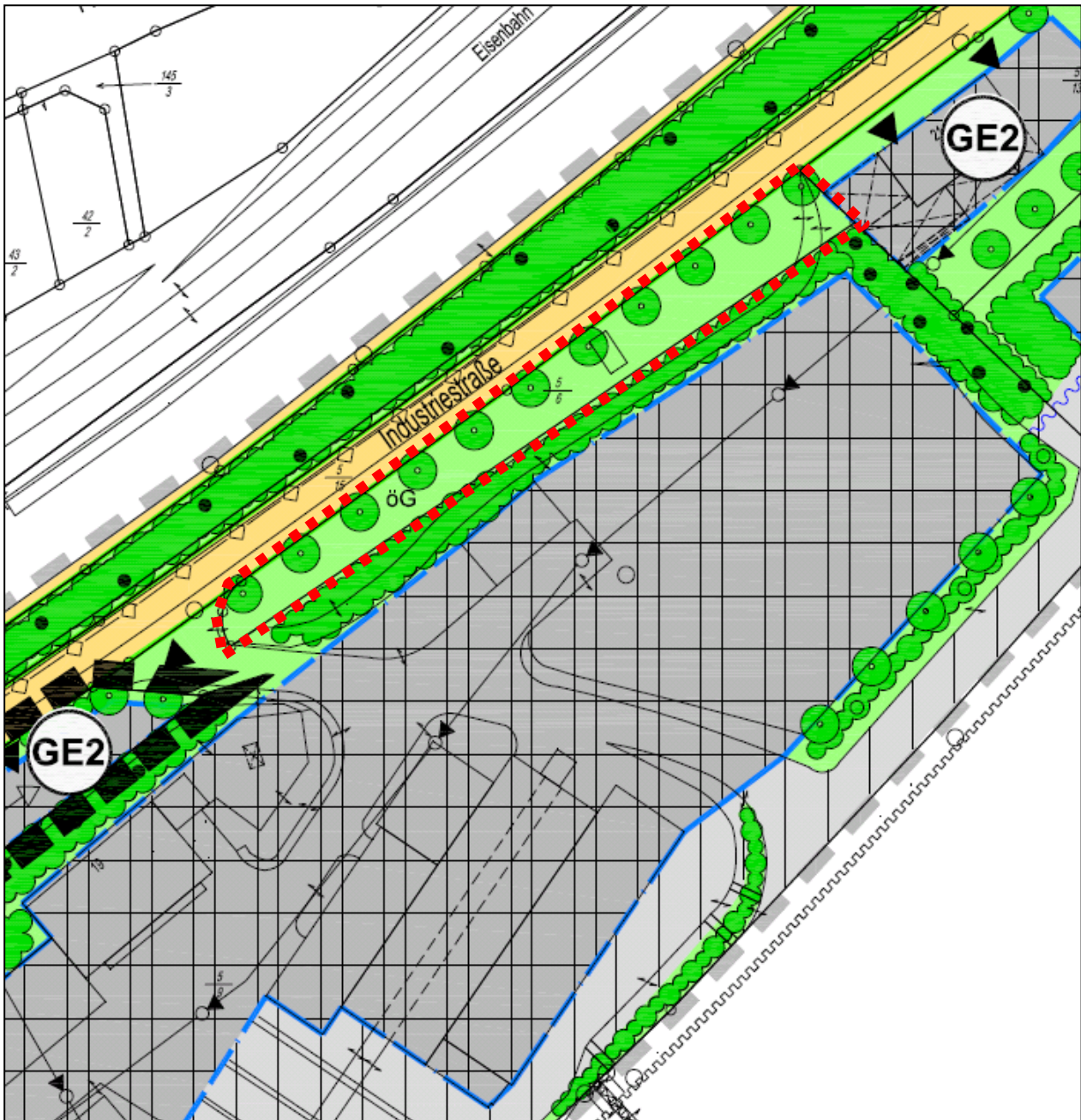


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem bisher wirksamen Bebauungsplan (Stand: 7. Änderung) mit Eintragung des Geltungsbereichs der 8. Änderung (gestrichelte rote Linie)

6. Erschließung

Die geplante Baufläche liegt auf einer Länge von ca. 110 m an der Industriestraße an und kann direkt von dieser erschlossen werden. Die Industriestraße ist an die Hirschhorner Straße (B 37/45) angeschlossen. Die Straße verfügen über ausreichende 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.



Abbildung 5: Bestandsfoto des Planungsgebiets (Blick entlang der Industriestraße Richtung Südwesten)



Abbildung 6: Bestandsfoto des Planungsgebiets (Blick entlang der Industriestraße Richtung Nordosten)

7. Plankonzept – Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzte Fläche eignet sich zur Ansiedlung kleinerer gewerblichen Nutzungen in einem bestehenden Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplanänderung liegen konkrete Anfragen zu Grunde. Die Fläche soll vorwiegend als Lagerfläche genutzt werden, wobei außerdem die Errichtung einzelner baulicher Anlagen (Hallen, Garagen, Schuppen) möglich sein soll. Die gewerblichen Bauflächen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hofgut“ sind (in der gewünschten Größenordnung) soweit ausgeschöpft; eine bauliche Nachverdichtung an diesem Standort kann nur durch eine Umwandlung von bisher nicht für solche Nutzungen zulässigen Flächen erfolgen. Das Grundstück Fl. Nr. 5/6 ist dabei anderen Grünflächen vorzuziehen, da hier die direkte Erschließung gegeben ist und Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen. Auf der nördlichen Seite der Industriestraße befindet sich zudem eine große langgestreckte Grünfläche, die das Gewerbegebiet bereits nach außen abschirmt. Die grünordnerischen Belange bleiben somit insgesamt berücksichtigt.

Eine Aufteilung anderer, größerer Flächen für die nachgefragte kleinteilige Nutzung ist aus Gründen der Erschließung und der Bautiefen ungünstig. Zudem möchte die Stadt Neckarsteinach geeignete Flächenreserven für größere Firmenansiedlungen behalten.

Ganz allgemein werden für den Änderungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans für das Gewerbegebiet GE2 übernommen. Damit wird eine Einheitlichkeit gewährleistet, die Einbindung in die Umgebung gesichert und der Vollzug vereinfacht.

Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich sollen Lagerflächen mit zugehörigen kleinen Hallen errichtet werden. Somit wird als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. In Gewerbegebieten sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Einschränkungen werden nicht getroffen. Das Gewerbegebiet wird mit GE2 bezeichnet um so auch den Zusammenhang mit dem umgebenden Bebauungsplan zu verdeutlichen.

Für das Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) als Verhältnis von Grundfläche zu Grundstücksfläche im Plangebiet beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl (Geschossfläche zu Grundstücksfläche) beträgt 1,2. Maximal zulässig sind drei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 7,50 m. Des Weiteren wird die maximale Höhe für den Fußboden des Erdgeschosses auf 0,60 m begrenzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der angrenzende Bürgersteig (Industriestraße) auf Höhe der Gebäudemitte.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Auf der Fläche wird ein großes Baufenster, umgrenzt durch Baugrenzen, bestimmt. Das Baufenster hält zur Industriestraße sowie zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einen Abstand von 1,50 m ein, im östlichen Bereich schließt es an das vorhandene Baufenster an.

Es wird eine offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass im rückwärtigen Bereich (Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 5/9 der Flur 3 die Tiefe der Abstandsfläche 1,50 m beträgt. Die Festsetzung der offenen Bauweise bedeutet, dass für die Gebäude grundsätzlich zu allen Seiten Abstandsflächen gemäß der HBO nachgewiesen werden müssen. Die Abstandsflächen betragen im Gewerbegebiet normalerweise 0,2 H, mindestens 3 m (vgl. § 6 Abs. 5 Nr. 2 HBO). In diesem Fall ist somit an der rückwärtigen (südlichen) Grundstücksgrenze nicht der Mindestabstand von 3 m einzuhalten, sondern es sind 1,5 m ausreichen (vgl. § 6 Abs. 11 HBO).

Somit wird eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglicht. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich im Bereich des Geländeversprungs eine festge-

setzte Grünfläche mit Pflanzgebot. Der Abstand zwischen den beiden Baufenstern (Änderungsbereich und südlich angrenzendes Grundstück) beträgt an der schmalsten Stelle 6,60 m, im Osten 6,90 m und im Westen 10,10 m. Somit wird eine ausreichend große Abstandsfläche zur möglichen Bebauung im Süden eingehalten.

Im vorderen Bereich zur Industriestraße dürfen sich die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte erstrecken (vgl. § 6 Abs. 2 HBO).

Die Stellung der baulichen Anlagen wird parallel zur Industriestraße bestimmt.

Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, was bei der Größe des Baufensters jedoch keine tatsächliche Einschränkung darstellt. Außerhalb des Baufensters soll die Herstellung von Anlagen für die Abwasserbeseitigung und Stützmauern möglich sein.

Garagen und Stellplätze sind allgemein in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Bestimmung einer generellen Zulässigkeit gem. § 23 Abs. 5 BauNVO über eine textliche Festsetzung ist lt. Rechtsprechung nicht möglich.

Einfriedungen und Stützmauern

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.

Die maximale Höhe von Stützmauern wird ebenfalls begrenzt, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Eventuell auftretende größere Höhengsprünge können terrassiert angelegt werden.

Grünordnerische Maßnahmen

Es wird festgesetzt, dass die nicht befestigten Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind.

Für je 5 Stellplätze ist – entsprechend der Regelung in der städtischen Stellplatzsatzung – ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Gestalterische Festsetzungen

Die zulässige Dachneigung einschließlich möglicher Ausnahmen wird ebenfalls entsprechend der Regelungen in der Umgebung mit bis zu 25° festgesetzt wobei hier Ausnahmen bei einer zweigeschossigen Bebauung möglich wären.

8. Immissionssituation

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine Festsetzungen notwendig. Das Gebiet der 8. Änderung befindet sich in einem bestehenden Gewerbegebiet. Es handelt sich um einen kleinen Teilbereich, in dem nun auch eine gewerbliche Nutzung analog der Umgebung ermöglicht werden soll. Aufgrund der Größe der Fläche wird es sich wohl nur um kleinteiliges Gewerbe handeln. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans werden Abstände zwischen der gewerblichen Nutzung und beispielsweise schützender Wohnbebauung nicht verringert.

9. Wasserwirtschaft

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wird bestimmt, dass dieses zur Versickerung zu bringen ist. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, ebenso sind die befestigten Bereiche wasserdurchlässig anzulegen. Mit diesen Maßnahmen soll der Wasserkreislauf so wenig als möglich beeinflusst werden.

Diese Maßnahmen sind jedoch nur mit der Einschränkung möglich, soweit Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

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 8. 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. Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Mit dieser sog. „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplans „Im Hofgut“ handelt es sich um die Umwidmung einer im Siedlungszusammenhang befindlichen Fläche von 979 qm. Die Festsetzungen der umgebenden gewerblichen Bauflächen werden auf diese Fläche übertragen. Mit den im Plangebiet ermöglichten Vorhaben werden keine Strömungsbarrieren aufgebaut, da sich die Höhe an der Umgebung orientiert. Mit der Erweiterung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches wird dem Leitbild der kompakten Siedlungsentwicklung als Beitrag zum Klimaschutz Rechnung getragen.

13. 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.

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.

Für diese Prüfung wird der aktuell vorgefundene Zustand des Planungsgebietes zugrunde gelegt. Die Fläche wird derzeit schon zu Lagerzwecken genutzt. Gehölzbestand ist nur in Form eines Feld-Ahorns (*Acer campestre*) und einer Vogelkirsche (*Prunus avium*) sowie etwas Brombeergestrüpps (*Rubus fruticosus* agg.) vorhanden.

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) in Form der beiden Bäume und der Brombeersträucher beeinträchtigt und zerstört werden. Bei den zu erwartenden Arten handelt es sich aber 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 oder eine mögliche Tötung von Individuen könnte dann auftreten, wenn der geplante Rodungseingriff innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeiten 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.

Quartiere für Fledermausarten (sowohl Gebäude als auch natürliche Baumhöhlen) sind im Gebiet nicht vorhanden. Als Jagdhabitat ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht von Bedeutung.

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. Es bestehen zwar Strukturen (offene Bereiche, Steinhäufen), die grundsätzlich für Reptilien (z.B. Zauneidechse, Äskulapnatter) eine Bedeutung haben könnten, im konkreten Fall aufgrund der Nutzung und häufigen Umlagerung aber von den genannten Arten nicht dauerhaft besiedelt werden und als essentielle Lebensraumstrukturen von Bedeutung sind.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Hofgut“ treten somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auf.

14. Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 50 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. Zwischen dem Planbereich und dem Schutzgebiet befinden sich die Industriestraße, der Grünzug, 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

Im Rahmen der Grunddatenerhebung wurden noch weitere Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie erfasst und als Erhaltungsziele angesehen, die aber noch nicht den verbindlichen Charakter aufweisen, wie die in der Natura 2000-VO festgelegten. Ferner wurde auch die neu nachgewiesene Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) als Anhang II-Art als Ergänzung der Erhaltungsziele vorgeschlagen.

Da keiner der genannten Lebensraumtypen nach Anhang I oder der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (einschließlich der Mopsfledermaus) 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 Schlammhängen
- 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.**

II. PFLANZEMPFEHLUNG

Laubbäume I. und II. Ordnung

Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Corylus columna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" oder "Punicea"	Rotdorn
Juglans regia	Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
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