



Stadt

**Eberbach**

Rhein-Neckar-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Brunnengarten-Heuacker“, 8. Änderung**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Gemarkung Eberbach

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 31.01.2019

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Raumschaft	2
3.2	Lage und Abgrenzung	2
3.3	Bestandssituation	3
3.4	Seitheriges Planungsrecht	4
3.5	Vorgaben der Raumordnung	4
3.6	Flächennutzungsplan	5
3.7	Schutzgebiete	6
<b>4.</b>	<b>Umfang der planungs- und bauordnungsrechtlichen Änderungen</b>	<b>6</b>
4.1	Dachform und Gebäudehöhe	7
4.2	Herausnahme des Sichtwinkels sowie die dortigen Flächen, die von jeglicher Bebauung frei zu halten sind, im Kreuzungsbereich Schwanheimer Straße / Auweg	7
4.3	Verdolung Wimmersbach	8
4.4	Änderung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	8
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
5.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
5.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
<b>6.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>12</b>

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

In der Vergangenheit hat sich in dem zu beurteilenden Quartier eine städtebauliche Veränderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung von einer ehemals gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung entwickelt.

So wurde die Nutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und die gewerblichen Nutzungen eines Metzgereibetriebes sowie einer ehemaligen Schmuckfederfabrikation in dem Plangebiet aufgegeben.

Weiterhin konnte das angedachte Planungsziel des maßgebenden Bebauungsplans „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung, einen Einzelhandel als Nahversorger dort anzusiedeln, nicht realisiert werden.

Dieses Planungsziel wurde verlagert und konnte nun im Bereich des Gewerbegebiets entlang der „Pleutersbacher Straße“ planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus wird derzeit auf den Baugrundstücken Flst.-Nrn. 12054 und 12055 eine Wohnbebauung angestrebt. Durch das für die Stadt Eberbach zuständige Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wird deshalb empfohlen, den bisher für das Gebiet maßgebenden Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll im Sinne der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung geändert werden. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Neuordnung von Baugrundstücken im Innenbereich zur Schaffung von Wohnraum und somit der gesetzlich gewünschten Innenentwicklung.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 3.645 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird hingegen nicht abgesehen.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Raumschaft

Die Stadt Eberbach liegt im Rhein-Neckar-Kreis, ca. 30 km nordöstlich von Heidelberg und ist im Regionalplan Rhein-Neckar 2020 als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Stadt besitzt etwa 14.645 Einwohner (Stand Ende Dezember 2018) und gliedert sich in die Kernstadt sowie in die Stadtteile Brombach, Friedrichsdorf mit Badisch Schöllensbach, Lindach, Rockenau, Badisch Igelsbach, Gaimühle, Unterdielbach und Pleutersbach.

#### 3.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt südlich des Neckars in Eberbach-Neckarwimmersbach an der Schwanheimer Straße als klassifizierte Straße L 590.

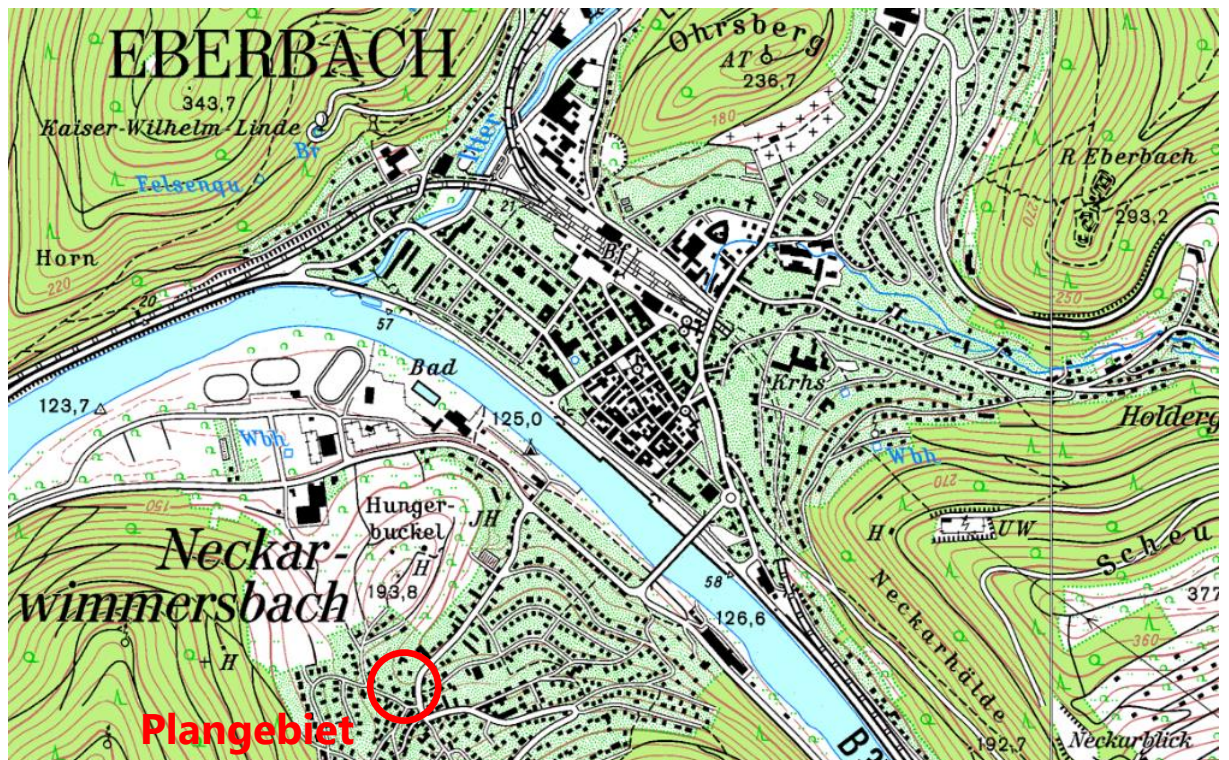


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.



Umfasst sind folgende Flurstücke:

12054, 12055, 12057, 12057/1, 12058, 12059, 12060.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,73 ha.

### 3.3 Bestandssituation

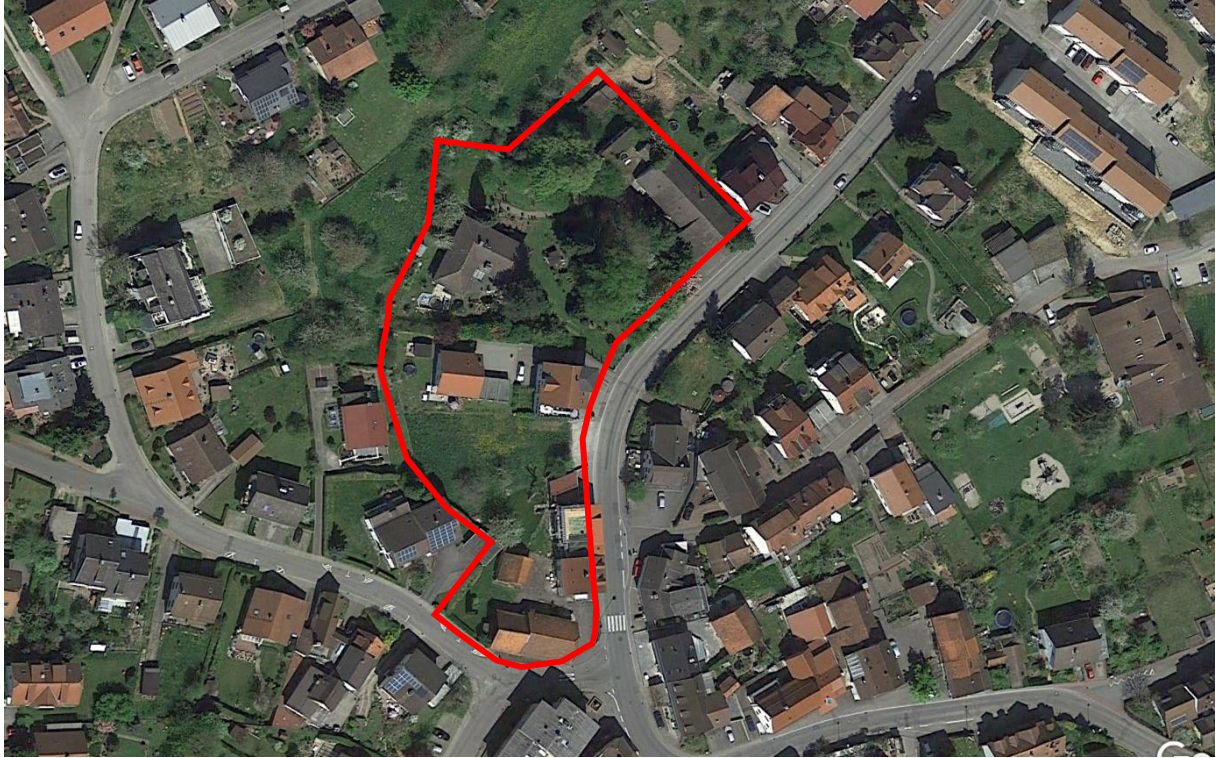


Abb. 2: Luftbild von Neckarwimmersbach, Ausschnitt (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

#### **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet befindet sich an der Schwanheimer Straße und grenzt im Süden an den Auweg.

Im Plangebiet befindet sich hauptsächlich aufgelockerte Wohnbebauung. Das im Nordwesten gelegene gewerblich genutzte ehemalige Betriebsgebäude wurde bereits abgerissen. Andere gewerbliche Nutzungen wurden ebenfalls aufgegeben. Darüber hinaus befinden sich eine Sparkassenfiliale (Automatenraum) und eine Bäckereifiliale im Plangebiet.

#### **Grün- und Freiflächen**

Auf dem unbebauten Grundstück (Flst.-Nr. 12058) im südlichen Teil befand sich zur Schwanheimer Straße eine provisorische Parkgelegenheit. Die restliche Fläche ist durch Wiese, Ruderalvegetation und größere Gehölze geprägt.

Auf dem Gelände des abgerissenen Betriebsgebäudes (Flst.-Nr. 12055) hat sich ebenfalls Ruderalvegetation gebildet. Im südwestlichen Teil des Flurstücks sind Baumbestand und

größere Gehölzstrukturen zu verzeichnen, die sich zum Teil auf das folgende Grundstück ausdehnen.

### **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Höhengniveau liegt zwischen ca. 163 m ü.NN im südlichen Teil und ca. 154 m ü.NN im nördlichen Teil des Plangebiets. Quer über das Plangebiet verläuft die Verdolung des Wimmersbachs kommend vom Steingartenweg hinab über die nördliche Seite des Areals.

### **Altlastensituation**

Für das Flurstück Nr. 12055 im Plangebiet besteht laut der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im östlichen Rhein-Neckar-Kreis von 1997 Altlastenverdacht. Der damalige Bewertungsvorschlag lautete: „Kein unmittelbarer Handlungsbedarf“. Es erfolgte daher ein entsprechender Hinweis und eine Kennzeichnung in den Planunterlagen.

## **3.4 Seitheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im seit 06.10.1995 rechtsgültigen Bebauungsplan "Brunnengarten-Heuacker", 6. Änderung und Neufassung.

## **3.5 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

### **Landesentwicklungsplan 2002**

Die Stadt Eberbach zählt in der Region Unterer Neckar zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Darüber hinaus ist die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie bildet einen Teil der Entwicklungsachse "Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm)".

### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Die Stadt Eberbach liegt auf der großräumigen Entwicklungsachse: (Kaiserslautern) – Grünstadt – Frankenthal (Pfalz) – Ludwigshafen am Rhein – Mannheim – Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Adelsheim/Osterburken (– Tauberbischofsheim), auf der Entwicklungsachse: Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Haßmersheim (– Neckarsulm) sowie auf der regionalen Entwicklungsachse: Eberbach – Waldbrunn – Limbach – Mudau (– Amorbach).

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ (Bestand) dargestellt.



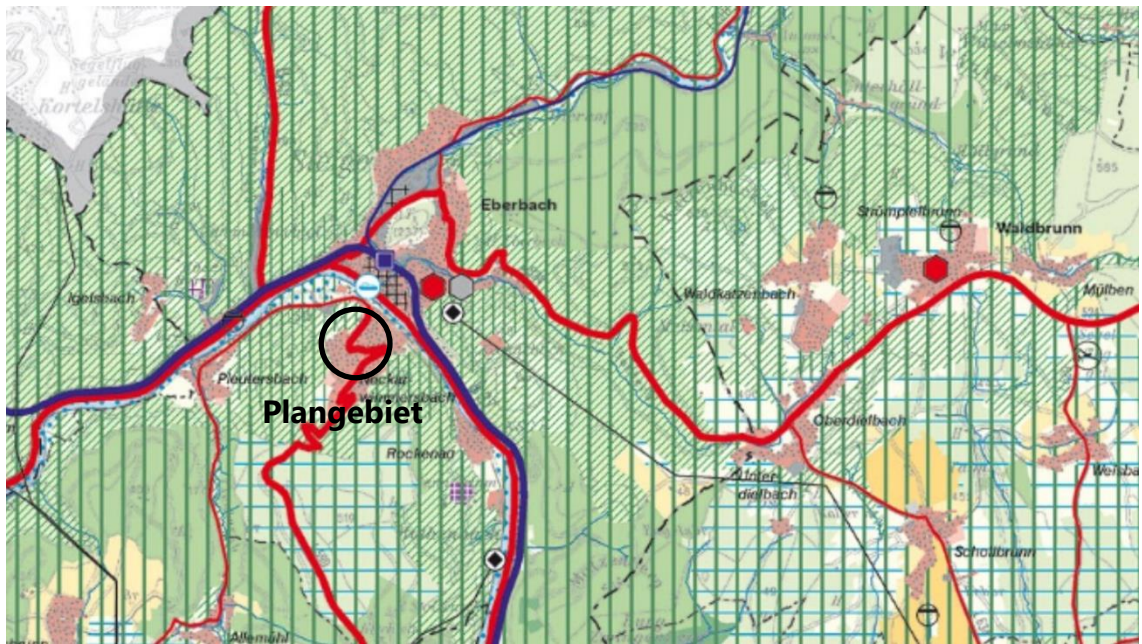


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Quelle: Verband Region Rhein Neckar)

### 3.6 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 der vVG Eberbach-Schönbrunn als Mischgebiet definiert.

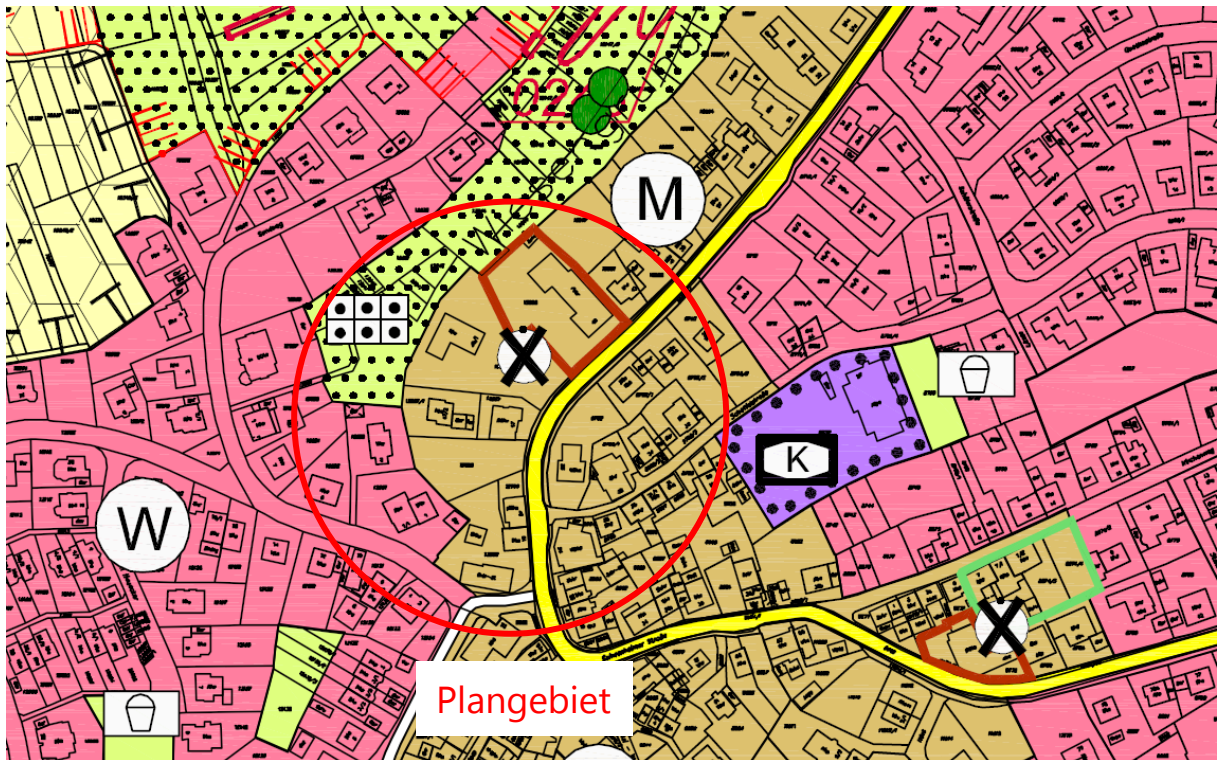


Abb. 4: Auszug aus der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans-2020 der vVG Eberbach-Schönbrunn (Quelle: vVG Eberbach-Schönbrunn, August 2011)

Der Bebauungsplan entspricht nicht bzw. nur zum Teil dem Flächennutzungsplan und wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird „im Wege der Berichtigung“ angepasst.

### **3.7 Schutzgebiete**

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Wasserrecht berührt:

Das Baugebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III (Zone III A) des Wasserschutzgebiets der Wassergewinnungsanlage der Stadt Eberbach, das mit der Rechtsverordnung des Rhein-Neckar-Kreises vom 20.07.1979 festgesetzt wurde.

Gemäß der Rechtsverordnung ist die „Ausweisung von Baugebieten“ innerhalb des Wasserschutzgebiets zulässig, wenn im Bebauungsplan auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung hingewiesen wird.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird die Fläche mit dem Planzeichen Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Im textlichen Teil des Bebauungsplans erfolgen unter dem Pkt. III „Hinweise“ Ausführungen zu den Bestimmungen der Rechtsverordnung.

Darüber hinaus werden keine umweltbezogenen Schutzgebiete tangiert.

## **4. Umfang der planungs- und bauordnungsrechtlichen Änderungen**

Die Flurstücke Nrn. 12054, 12055, 12057, 12057/1, 12058 werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flurstücke Nrn. 12059 und 12060 bleiben aufgrund von Anregungen der Eigentümer bezüglich Einschränkung zukünftiger Nutzungsausübung als Mischgebiet bestehen. Im Mischgebiet werden die Baugrenzen bis auf geringfügige Anpassungen im Bereich der Verdolung des Wimmersbachs beibehalten.

Folgende Änderungen werden für den Bereich der Planänderung vorgenommen:

- Geringfügige Änderung der Baufelder für eine klarere Strukturierung im Allgemeinen Wohngebiet.
- Herausnahme der Flächen für Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet
- Änderung der Festsetzungen über zwingende Firstrichtung.
- Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Anhebung der maximalen Geschossigkeit.
- Änderung der Dachform und Dachneigung.
- Herausnahme des Sichtwinkels im Kreuzungsbereich Schwanheimer Straße/Auweg.
- Vermessungstechnische Aufnahme der Verdolung des Wimmersbachs.



- Aufnahme von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Festsetzungen durch eine Neufassung komplett ersetzt. Folgende Änderungen werden insbesondere vorgenommen:

- Herausnahme der Festsetzungen zu max. Gebäudelänge und Versatz der Gebäude.
- Änderung der Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen.
- Herausnahme der Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen (Sockelhöhe).
- Herausnahme der Festsetzungen zum Bauwuch.
- Detaillierte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (max. Traufhöhe und max. Gebäudehöhe).
- Herausnahme von Festsetzungen zum Anschluss an Verkehrsflächen.
- Herausnahme der Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen.
- Detaillierte Festsetzungen zur Dachgestaltung.
- Detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen.
- Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.

#### **4.1 Dachform und Gebäudehöhe**

Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung und in Anpassung an das Umfeld sowie die örtliche topographische Situation werden im rückwärtigen Bereich westlich der Verdolung des Wimmersbachs bei der Bebauung in zweiter Reihe neben dem Pultdach keine über die festgesetzte Traufhöhe hinausgehenden Dachformen zugelassen.

Dies trifft auch bei Ausführung eines Sattel- oder Walmdaches entlang der Schwanheimer Straße zu.

Im an den historischen Ortskern angrenzenden MI-Gebiet werden als Dachformen ausschließlich Satteldächer und Walmdächer festgesetzt

#### **4.2 Herausnahme des Sichtwinkels sowie die dortigen Flächen, die von jeglicher Bebauung frei zu halten sind, im Kreuzungsbereich Schwanheimer Straße / Auweg**

Nach Überprüfung des bislang festgesetzten Sichtwinkels im Kreuzungsbereich der klassifizierten Schwanheimer Straße L 590 sowie der Gemeindestraße Auweg gemäß dem aktuellen technischen Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, RAST 06, hat sich die Bewertung der gesetzlichen Vorgaben geändert.

Der dortige Kreuzungsbereich weist, gemäß der RAST 06, eine entlang der Schwanheimer Straße liegende Sichtfläche auf, die sich nicht auf die im Bebauungsplan ausgewiesene von jeglicher Bebauung frei zu haltende Fläche erstreckt. Der so festgestellte Ein-sichtsbereich stellt in der Örtlichkeit eine ausreichende Fläche dar. Auf die im Plangebiet ehemals liegenden Sichtwinkel kann damit verzichtet werden.

Weiterhin beibehalten werden soll die im Plangebiet ausgewiesene von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche im bebauten Kreuzungsbereich.

Begründet wird dies mit der vorhandenen Bebauung im gegenüberliegenden Umfeld des Kreuzungsbereiches. Die Ausweisung ist städtebaulich begründet.

So wären dort nach wie vor Einfriedungen bis 0,80 m Höhe sowie Baumpflanzungen für hochstämmige Einzelbäume mit einer Stammhöhe von mind. 250 m zur Aufwertung des Ortsbildes zulässig.

#### **4.3 Verdolung Wimmersbach**

Die Verdolung des Wimmersbach wurde vermessungstechnisch aufgenommen und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Weiterhin wurden Leitungsrechte für Unterhaltungsarbeiten mit 3,0 m Breite festgesetzt.

Die im bebauten Bereich ausgewiesenen Leitungsrechte mit den anschließenden überbaubaren Flächen sollen die bisherige städtebauliche Konzeption sowie die bauordnungsrechtlichen Belange bezüglich der Abstandsflächen berücksichtigen.

#### **4.4 Änderung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die statistischen Zahlen belegen, dass sich im ländlichen Raum trotz großer Bemühungen um den öffentlichen Nahverkehr die Anzahl der PKW je Wohneinheit im Wohngebiet mit Einzelhäusern einem Wert von 2,0 nähert. Dies gilt für die klassische Familie, welche über die Jahre betrachtet punktuell noch einen darüberhinausgehenden Bedarf durch heranwachsende Kinder formulieren wird.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen lässt auch im Plangebiet "Brunnengarten-Heuacker" trotz der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ein Defizit an Stellplätzen erwarten, da im Geltungsbereich keine öffentlichen Parkierungsflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Die Stadt Eberbach legt mit der oben aufgeführten Begründung daher fest, dass im Plangebiet "Brunnengarten-Heuacker" je errichteter Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 45 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze nachzuweisen und auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten sind. Für kleinere Wohnung wird bedarfsgerecht ein Stellplatz gefordert.

Mit der Festsetzung stützt sich die Stadt Eberbach auf den derzeit statistischen Flächenbedarf je Einwohner, nach der eine Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 45 m<sup>2</sup> auch von zwei Personen bewohnt werden kann. Diese werden aufgrund der erforderlichen Mobilität in der Regel auch motorisiert sein.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) beim planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Die Ausgangssituation stellt sich dabei im Plangebiet wie folgt dar:

Das Plangebiet setzt sich aus bebauten Grundstücken und zwei einzelnen unbebauten Flächen zusammen. Diese stellen sich zum einen als Wiesenfläche mit mehreren Gehölzen dar, zum anderen als Altstandort einer bereits abgebrochenen Schmuckfederfabrikation, auf dessen Fläche sich Ruderalvegetation sowie kleinere und größere Gehölzstrukturen gebildet haben.

Im Anbetracht des bestehenden Planungsrechts und der vorgesehenen Änderungen lässt sich Folgendes festhalten:

Da für das Planareal bereits Bauplanungsrecht besteht und größtenteils lediglich eine Nutzungsänderung von Mischnutzung zu Allgemeinem Wohngebiet und geringfügige Änderungen der Baugrenzen vorgenommen werden, ist keine planbedingte wesentliche Beeinträchtigung der umweltbezogenen Schutzgüter zu erwarten. In Bezug auf die Nutzungsänderung in eine höherwertigere Nutzung ergibt sich sogar eine Verbesserung.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist der angestrebten Nachverdichtung im Innenbereich und dem damit verbundenen Verzicht einer Flächeninanspruchnahme „nach außen“ daher Vorrang einzuräumen. Das Planvorhaben, welches im Sinne der Innenentwicklung vorhandenes Bauflächenpotential nutzt, wirkt einer Zersiedelung und damit auch einem erhöhten, verkehrsbedingten Ausstoß von CO<sub>2</sub> entgegen.

In den schriftlichen Festsetzungen ist als Anhang eine Pflanzliste zur Anpflanzung von Gehölzen als Empfehlung beigefügt.

## 5.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.



## **Europäische Vogelarten**

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden. Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Prüfung auf Vogelbruten im Baubereich vor Abriss- und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden
- Bekannte Brutstätten und Nester sind außerhalb der Brutzeit unbrauchbar oder unzugänglich zu machen

Des Weiteren gehen mit dem Roden der Gehölze im Norden des Plangebiets Brutreviere von Höhlenbrütern und vermutlich eines Turmfalken verloren, bei denen es unwahrscheinlich erscheint, dass die betroffenen Vogelarten im Umfeld Ausweichmöglichkeiten finden. Daher werden Vorgezogene Maßnahmen (CEF) ergriffen:

- Für Höhlenbrüter sind in den Gehölzen im Umfeld (Flst.-Nrn. 12046 bis 12049) insgesamt drei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite sowie drei Nisthöhlen mit 27 mm Fluglochweite aus witterungsresistenten Materialien aufzuhängen. Auf städtischen Hungerbuckel-Grundstücken sind insgesamt fünf Nistkäste für Stare mit einer Fluglochweite von 45 mm anzubringen.
- Für Turmfalken wird ein spezieller Kasten an dem großen Birnbaum auf dem städtischen Grundstück Flst.-Nr. 10397 angebracht. Die Anbringung muss erfolgt sein, noch bevor die Bäume im Geltungsbereich gefällt werden.
- Für die Bodenbrüter und bodennahen Freibrüter werden vorsorglich zusätzlich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10292 Lebensräume am Hungerbuckel geschaffen. Hierzu ist der Aufwuchs auf dem städtischen Grundstück zurückzuschneiden, damit geeignete Habitatstrukturen entstehen können.

## **Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

### Reptilien

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches konnte eine einzelne männliche Eidechse beobachtet werden. Im Geltungsbereich sind die Hausgärten und insbesondere die Abrissfläche im Norden als hervorragende Habitatstrukturen zu bewerten. Es konnten jedoch keine Reptilien nachgewiesen werden. Insbesondere für die seit kurzem bestehende Abrissfläche der Fabrik lässt sich vermuten, dass bis zum jetzigen Zeitpunkt nur Einzeltiere eingewandert sind.

Im Geltungsbereich muss grundsätzlich auch mit Äskulapnattern gerechnet werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie in Kompost- oder Mähguthaufen Eier ablegen. Beim Abriss von Gebäuden, Schuppen oder Gartenhütten ist während der Aktivitätsphase der Äskulapnatter zu befürchten, dass sich darin aufhaltende Nattern verletzt und getötet werden. Ihre Winterquartiere haben sie aber außerhalb, sodass zwischen Oktober und Anfang April keine Äskulapnattern im Geltungsbereich zu erwarten sind.

Um zu vermeiden, dass Reptilien zu Schaden kommen, müssen sie aus den Bauflächen vergrämt bzw. muss eine Einwanderung verhindert werden. Mit Verweis auf den § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Unmittelbar vor der Beräumung des Baugrundstücks ist die Fläche auf Reptilien, insbesondere auf die Arten Zauneidechse und Äskulapnatter, bei geeigneter Witterung von einer fachkundigen Person, (vorzugsweise vom Ersteller des Artenschutz-beitrags) abzusuchen. Ein entsprechender Untersuchungsbericht ist vor Beginn der Räumungsarbeiten bei der Stadt Eberbach vorzulegen.
- Gehölzrodung und Abriss im Winterhalbjahr (s. europäische Vogelarten).
- bis zum Baubeginn regelmäßige Mahd oder Bodenbearbeitung der Fläche.
- Übernahme des Hinweises in den Bebauungsplan, dass Mähgut- und Komposthaufen im Zuge der späteren Wohnnutzung nur im Zeitraum von Oktober bis Anfang April abgeräumt werden sollen.

Vorgezogene Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### Fledermäuse

Über dem Geltungsbereich jagen ausdauernd Zwerg- und Breitflügelfledermäuse. Im Geltungsbereich gibt es keinen Hinweis auf Wochenstuben. Im Gebäude- und Baumbestand sind aber Zwischen- und Männchenquartiere zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen. Die unbebauten Flächen sind ein quartiernahes Jagdgebiet und als Grünkorridor beim Ein- und Ausflug der Fledermäuse zum Neckartal und den umliegenden Wäldern von Bedeutung.

Um die Tötung oder Verletzung von Fledermäusen zu vermeiden werden folgende Maßnahmen mit Verweis auf § 44 BNatSchG als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Gehölzrodung und Abriss von Gebäuden im Winterhalbjahr.
- Bei Abriss außerhalb dieses Zeitraums ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen.
- Falls Fledermäuse aufgefunden werden, sind diese in aufzuhängende Fledermauskästen umzusiedeln.
- Bei späteren Umbau- oder Abrissarbeiten im Geltungsbereich ist immer ein Fledermausgutachter hinzuzuziehen, der betroffene Bereiche auf Fledermäuse überprüft und ggf. weitere Maßnahmen einleitet.

Um den Verlust der Quartiermöglichkeiten im Baumbestand im räumlichen Zusammenhang auszugleichen, werden folgende vorgezogenen Maßnahmen (CEF) durchgeführt:

- Vor den Rodungsarbeiten werden an Gebäuden im Umfeld mindestens drei Fledermausflachkästen und fünf Fledermaushöhlen aufgehängt.
- Je abgerissener Scheune oder sonstigem Gebäude werden zwei zusätzliche Fledermausflachkästen aufgehängt.

Die vorgenannten Maßnahmen sind durch den Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt Eberbach und der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 12054 und 12055 zu sichern.

Weitergehend wird empfohlen, an den neuen Gebäuden von vornherein Quartiersstrukturen für Fledermäuse vorzusehen wie bspw. der Einbau von Fledermaussteinen, das Offenlassen von Öffnungen bei Dachblenden/Wandverschalungen, das Anbringen von Fledermausbrettern oder -kästen an den Fassaden oder der Einbau von Lüfterziegeln bei ungenutzten Dachstühlen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## 6. Angaben zur Planverwirklichung

Die Bebauungsplanänderung soll im 1. Halbjahr 2019 zur Rechtskraft geführt werden.

Aufgestellt:

Eberbach, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**