

KREIS: HEILBRONN
GEMEINDE: ILSFELD
GEMARKUNG: AUENSTEIN

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Hühnesäcker/Mühlrain“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 20.08.2018

Bearbeiter/in: U. Müller / S. Hübner
Projekt: 2032



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5 Nebenanlagen, Garagen	7
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	7
4.7 Entwässerung	7
4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
4.9 Pflanzgebote und Pflanzbindung	8
4.10 Örtliche Bauvorschriften	8
5. Flächenbilanz	9
6. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	10
6.1 Artenschutz	10
7. Planverwirklichung	11



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

- 239, 240/2, 240/1, 248, 251, 252, 253, 254, 255/1, 255/2, 256, 257, 258, 259/1, 259/2, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272/1, 272/2, 272/3, 281/3, 469/1, 482, 486/1, 489/3, 489/4, 490/1, 491/1, 492/3, 492/4, 519, 520, 521
- Teilbereiche der Flurstücke 142, 237, 238, 242, 245/2, 246, 469, 470, 486, 489/1, 489/2, 490, 491, 492/1, 492/2, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Norden des Ortsteils Auenstein. Das Plangebiet lässt sich in zwei Teile unterteilen. Der eine Teil liegt nördlich, der andere Teil südlich der Helfenberger Straße. Die Flächen werden derzeit teilweise landwirtschaftlich, teilweise von der angrenzenden Gärtnerei genutzt.

In Ilsfeld gibt es kaum innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten, da es wenig Gebäudeleerstand gibt, keine Brachflächen vorhanden sind und die vergleichsweise geringe Anzahl der innerörtlichen Baulücken für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung stehen. Somit ist die Gemeinde auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Ilsfeld erforderlich.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde Ilsfeld, die vorhandene Wohnbebauung zu erweitern. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 5 ha. Der nördliche Teil (Mühlrain) weist bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 130 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 100 m, eine Fläche von etwa 1,3 ha auf. Der südliche Teil (Hühnlesäcker) weist eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 135 m, eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 270 m und somit eine Fläche von ca. 3,6 ha auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Ilsfeld die Möglichkeit, dringend benötigtes Bauland für unterschiedliche Wohnformen bereit zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet somit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 24.03.2006, rechtsverbindlich am 27.06.2006) ist ein geringer Anteil der Flächen als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Für den Großteil des Plangebietes findet im Regionalplan keine Flächenausweisung statt.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, 3. Fortschreibung 2030 (genehmigt am 16.03.2018) des Verwaltungsraums Schozach-Bottwartal ist das Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Bei der Helfenberger Straße, welche die zwei Teile des Plangebietes voneinander trennt, handelt es sich laut FNP um eine Fläche für den überörtlichen Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB.



Demnach ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Innerhalb des Plangebiets ist ein Teilbereich als besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW festgesetzt. Die entfallende Fläche des Biotops wird an anderer Stelle gleichwertig ausgeglichen. Diesbezüglich wird im weiteren Verfahren, ein Antrag auf Ausnahme gestellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen festgelegt.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Auenstein. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt nördlich der Helfenberger Straße. Im Westen grenzt an diesen Teil das Gebiet „Mühlrain-Erweiterung“. Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Gebiet. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich unmittelbar südlich der Helfenberger Straße. Im Osten grenzt ein Gärtnereibetrieb an die Fläche, im Süden und Westen befindet sich eine Wohnbebauung. Außerdem grenzt im Süden direkt eine Grundschule an das Plangebiet. Derzeit wird der südliche Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Zudem befinden sich einige Gewächshäuser des angrenzenden Gärtnereibetriebes auf der Fläche.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Flächen im Plangebiet befindet sich in privatem Besitz, ein geringer Anteil im Besitz der Gemeinde.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit teilweise landwirtschaftlich, teilweise durch den angrenzenden Gärtnereibetrieb genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann von der vorhandenen Helfenberger Straße erschlossen werden. Zudem kann im nördlichen Teil die verkehrliche Anbindung über die Straße „Gässlesfeld“ und den Höhenweg erfolgen. Die Haupteerschließung des südlichen Teils erfolgt über die Helfenberger Straße. Der Anschluss zur Schulstraße ist nur in Form eines Fuß- und Radweges vorgesehen, welcher lediglich in Notfällen für den PKW-Verkehr geöffnet wird.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind weitestgehend in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

Zur Oberflächenwasserableitung des Bereichs Hühnlesäcker ist der Bau eines Regenwasserkanals erforderlich.



Für den Ortsteil Auenstein hat die Gemeinde Ilsfeld u.a. ein Energiekonzept ausgearbeitet. Ziel ist es, eine Nahwärmeversorgung für Teilbereiche von Auenstein unter Einbeziehung von Biogaswärme umzusetzen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet, die angrenzende Schule sowie die umgebende Bebauung an diese Nahwärmeversorgung anzuschließen.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, die vorhandene Bebauung der südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete zu erweitern. Die Bestandsgebäude dienen als Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen der Bebauung. Im südlichen und westlichen Randbereich des Bereichs Hühnesäcker sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- bzw. versetzten Satteldächern, einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen. Außerdem wird verhindert, dass aufgrund der topographischen Situation Talseitig dreigeschossige Baukörper entstehen.

Im Bereich Hühnesäcker sind im nördlichen Randbereich lediglich Mehrfamilienhäuser mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss zulässig. Durch die Festsetzung der Höhenbeschränkung sowie der einzuhaltenden Rücksprünge des Dachgeschosses wird eine negative Beeinträchtigung des Geschosswohnungsbaues auf die angrenzende Bebauung verhindert. Durch die Böschung im Norden erfolgt eine natürliche Grenzziehung zwischen der Bebauung und der angrenzenden Kreisstraße 2089. Im Zentrum und im Osten des südlichen Bereichs sowie im Großteil des Bereichs Mühlrain werden die Festsetzungen aufgelockert. Hier sind maximal 7,2 m hohe Gebäude mit einem Zelt-, Walm-, Pult- oder Flachdachzulässig. Außerdem ist hier in Teilbereichen auch eine Bebauung mit Reihen- und Kettenhäusern möglich. Um die bestehende Bebauung südlich des Höhenweges im Plangebiet bis zum geplanten Steg fortzuführen, ist auf den Grundstücken westlich des Steges die Bauform A festgesetzt. Hierdurch kann an dieser Stelle die bestehende Satteldachbebauung fortgeführt werden.

Um eine Überquerung der Helfenberger Straße zu ermöglichen und zur fußläufigen Verbindung der beiden Teile des Plangebietes ist ein Steg in Form eines Fußgänger- und Radwegs geplant. Dieser Übergang soll auch dazu dienen, eine fußläufige Verbindung der bereits bestehenden Wohngebiete zu schaffen.

Durch die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen soll insbesondere sichergestellt werden, dass ein ausgewogenes, soziales Mischverhältnis der Bevölkerung entsteht.

4.2 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig. Somit ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO allerdings sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, da diese keinen negativen Einfluss auf die Hauptnutzung Wohnen haben.



4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, bzw. maximale Trauf- und Firsthöhen in m über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen, wie z.B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, ist eine Überschreitung bis 0,6 zulässig.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 ist nur für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass gerade bei der Mehrfamilienhausbebauung ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen.

4.3.2 Höhenlage

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen, bezogen auf NN festgesetzt. Diese Höhen gelten am Ort des Eintrags, dazwischenliegende Bezugshöhen für die Festlegung der Gebäudehöhen sind entsprechend zu interpolieren. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen erfolgt.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen sind im nördlichen Teilbereich einheitlich festgesetzt. Im südlichen Teilbereich nimmt die Gebäudehöhen, mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus, von außen nach innen zu. Durch die Festlegung der Höhen wird ein ansprechendes Gesamtbild und ein harmonischer Übergang von der bestehenden zur neuen Bebauung geschaffen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet sind relativ großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster geplant. Die Baufenster wurden so gestaltet, dass quartiersweise zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen. Hierdurch können flexible Grundstücksaufteilungen angeboten werden.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Durch unterschiedliche Längenbegrenzungen in Form von abweichenden Bauweisen wird sichergestellt, dass innerhalb dieser großzügig bemessenen Baufenster keine zu langen Baukörper entstehen.



4.5 Nebenanlagen, Garagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Um eine gute Erreichbarkeit der Garagen und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, sind im Plan im Bereich der privaten Grundstücke teilweise Flächen für Garagen (Ga) festgesetzt. Aus topographischen Gründen sind im Süden des Plangebietes durchgängige Flächen für Garagen in einem Abstand von 1 m zur Straße festgelegt. Hierdurch soll die Errichtung einer Garage nach den Vorgaben der LBO erleichtert werden. Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5.2 Tiefgaragen

Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern werden auch Tiefgaragen zugelassen, die außerhalb der Hochbauten jedoch erdüberdeckt und somit intensiv begrünt werden müssen.

Um eine ansprechende Gestaltung entlang des öffentlichen Straßenraums zu erzielen, wurden Festsetzungen zur Gestaltung des Höhenunterschiedes zwischen der direkt angrenzenden Straßenhöhe und der Oberkante des Tiefgaragendachs getroffen.

4.5.3 Nebenanlagen

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist. Um zu große Baukörper zu vermeiden ist die Größe allerdings eingeschränkt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

4.6.1 Wasserdurchlässige Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.6.2 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie die Begrünung von Tiefgaragen dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrüneten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.7 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses werden Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Da im B-Plan ein Teil des landwirtschaftlichen Weges Flurstück 482 überplant wird, wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, um die Anbindung des verbleibenden landwirtschaftlichen Weges sicherzustellen und die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten.

Das im B-Plan eingetragene Leitungsrecht dient zur Sicherung der geplanten Kanäle, zugunsten der Gemeinde Ilsfeld sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Zur Vermeidung von Schäden an



den Kanälen ist die Fläche des Leitungsrechts von Bauwerken und tief wurzelnden Gehölzen frei zu halten.

4.9 Pflanzgebote und Pflanzbindung

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung, der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Durch die Pflanzbindungen kann die Erhaltung vorhandener Gehölze gesichert werden.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.10.1 Dachform, Neigung, Dachaufbauten

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig. Durch diese Höhen- und Dachgestaltung wird ein bestmöglicher Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen.

Bei der zweigeschossigen Bebauung im Zentrum des südlichen Teilbereichs sind Zelt-, Walm-Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° vorgesehen. Somit ist in diesem Bereich eine Vielfalt an Dachformen zulässig, was zu einer aufgelockerten Gestaltung beiträgt.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° zulässig. Hierdurch soll eine bestmögliche Ausnutzung in den oberen Geschossen erreicht werden.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind die gleichen Dachneigungen wie für die Hauptgebäude festgesetzt. Zudem können diese Baukörper auch ein dauerhaft extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Hierdurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt.

4.10.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung getroffen.

4.10.3 Dachaufbauten

Um im Vergleich zum gesamten Bauwerk zu dominante Dachaufbauten zu vermeiden, wurden Festsetzungen zu deren Gestaltung getroffen.

4.10.4 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Mischwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.10.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erlaubt. Sichtschutzwände zum Nachbargrundstück sind ebenfalls bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erlaubt. Dadurch wird die Einhaltung des Lichtraumprofils zu öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Außerdem soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.



4.10.6 Abfallbehälter

Um eine optische Einheit zu erzielen sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

4.10.7 Werbeanlagen

Aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen.

4.10.8 Nicht bebaute Grundstückflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten.

4.10.9 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

4.10.10 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ca.	5 ha	
Vorhandene Straßenfläche und Verkehrsgrün der Kreisstraße 2089	ca.	0,3 ha	
Bruttobaufläche	ca.	4,7 ha	100 %
abzüglich:			
- Öffentliche Straßen-, Stellplatz- und Gehwegfläche	ca.	0,8 ha	17 %
- Öffentliche Grünflächen	ca.	0,1 ha	2 %
Nettobaufläche	ca.	3,8 ha	81%



6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Planungsgebiet wurde durch das Planungsbüro Beck und Partner durchgeführt.

Das Gutachten vom 21.06.2018 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Planungsgebiet (Bebauungsplan „Hühnlesäcker“ in Ilfeld, OT Auenstein) wurden als planungs- und prüfungsrelevante Tierarten nach § 44 (1) BNatSchG zwischen April und Ende August 2016 die Vögel, die Reptilien und die Fledermäuse untersucht.

Reptilien konnten keine nachgewiesen werden, obwohl ausreichend Lebensraum für z.B. Zauneidechsen vorhanden wäre. Dies kann an der hohen Katzendicht im Gebiet liegen.

Von den insgesamt 26 nachgewiesenen Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet (wesentlich größer als das Bebauungsplangebiet) sind 12 Arten prüfungsrelevant.

Für alle Vögel gilt, dass die Gehölze und die anderen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit stattfinden muss (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar).

Für die Höhlen- und Nischenbrüter müssen gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG als Ausgleich zum Einen Obstbäume gepflanzt werden und zum anderen Nistkästen aufgehängt werden, um die Entwicklungsdauer der Obstbäume bis zur Höhlen-Ausbildung zu überbrücken (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; cef-Maßnahme).

Für die Hecken- und Gehölzbrüter kann die Pflanzung einer 120 m langen Feldhecke das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG vermeiden.

Hierzu sind die Flurstücke 6611 (Gewann Dürrwiesen) und 6521 vorgesehen. Auf Flurstück 6611 wird die Hecke entlang der Westgrenze angelegt, um die dahinter liegenden Bereiche gegen die Sportanlagen abzuschirmen. Die übrigen im Zuge des Biotopausgleichs anzulegenden Hecken kommen ebenfalls den in Gehölzen brütenden Vogelarten zugute.

Für die nachgewiesenen Fledermäuse stellt das gesamte Untersuchungsgebiet und v.a. die Streuobstbestände ein Jagdgebiet dar. Innerhalb der ortsnahen Streuobstwiese jagt z.B. das Graue Langohr (in Baden-Württemberg vom Aussterben bedroht und in Deutschland stark gefährdet).

Mit erheblichen Quartierverlusten ist bei den Fledermäusen nicht zu rechnen. Sollten dennoch Quartiere verloren, ist die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dennoch gewahrt, da die potentiell betroffenen Arten über ein breites Netzwerk an Quartiermöglichkeiten verfügen. Dennoch sollte die Fällung der Bäume bei starkem Frost im Winter stattfinden, um die Anwesenheit von Fledermäusen auszuschließen (die vorhandenen Bäume sind nicht frostsicher, also nicht als Winterquartier geeignet).

Die potentiellen Quartiermöglichkeiten in der Obstbaumwiese im Sommer können entweder durch Aufhängen von 25 Nisthilfen als Rund- und Flachkästen oder durch die Ausweisung eines Waldrefugiums in angrenzenden Wäldern ausgeglichen werden.

Gefällte Obstbäume müssen durch Pflanzung der doppelten Anzahl hochstämmiger, standort- und regional-typischer Obstbäume ersetzt werden. Bevorzugt ist dabei eine Nachpflanzung in bestehenden lückigen Baumbeständen z.B. entlang der Schozach in Richtung Abstatt oder auf den Hochflächen zwischen Auenstein und Abstatt vorzunehmen. Für diese Bestände ist dann ein Erhaltungs- und Bewirtschaftungskonzept zu erstellen.

Die 200 erforderlichen Obstbäume werden auf den Flurstücken 6611, 6607 (Gewann Tiefenbach) und 6139/1 (Gewann Saugumpen) gepflanzt.“



Eine Sicherung der aufgeführten Maßnahmen findet im weiteren Verfahren statt.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2017/2018 durchzuführen.

