



**Gemeinde Friesenheim
Ortenaukreis**

**Bebauungsplan
„Am Kloster“ in Heiligenzell**

Umweltbelange

Der Auftraggeber:

Der Entwurfsverfasser:
Lauf, 01.06.2022 Zim

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

1. Einleitung

1.1 Rechtsvorschriften

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

1.2 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

Das Hauptgebäude des ehemaligen Klosters Heiligenzell soll zu einer Kindertagesstätte umgebaut werden.

Um die geplante Kindertagesstätte erschließen zu können, ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße im rückwärtigen Bereich erforderlich. In diesem Zusammenhang sollen auch die weiteren rückwärtig gelegenen Flächen der früheren Gärtnerei erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer Kindertagesstätte und einem Nachbarschaftszentrum vor.

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Heiligenzell, ca. 1,4 km südöstlich des Ortskerns von Friesenheim am westlichen Ortsteingang von Heiligenzell direkt nördlich der Heiligenzeller Hauptstraße.

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes soll der Umbau des Hauptgebäudes des ehemaligen Klosters in eine Kindertagesstätte ermöglicht und dringend benötigte Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet liegt mit Ausnahme des Pfarrhauses bei 0,4.

Im Bereich des Pfarrhauses erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl vorrangig zur Bestandssicherung. Erweiterungen des denkmalgeschützten Gebäudes sind nur in sehr geringem Umfang zulässig. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl für diese Baugebietsteilfläche mit 0,3 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit mindestens zwei und höchstens drei bzw. in Teilbereichen zwingend mit drei Vollgeschossen festgesetzt.

Für die Bestandsgebäude (Pfarrhaus und Klosteranlage) wird die Zahl der Vollgeschosse auf Grund der bestehenden Gebäude mit maximal drei festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 12 m / 10,5 m die maximale Wandhöhe beträgt 8 m. Für das ehemalige Pfarrhaus und das ehemalige Kloster orientieren sich die zulässigen Höhen an den Bestandshöhen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen

- *Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW*

Das Baugebiet liegt innerhalb des Naturraums „Mittleres Oberrhein-Tiefland“ und hier im Bereich der Lahr-Emmendinger Vorberge. Es ist Bestandteil des Naturparks Schwarzwald „Mitte/Nord“.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope sowie FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Auch geschützte Mähwiesen sind nicht zu verzeichnen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Etwa 30 m nördlich der Baugebietsfläche befindet sich das Biotop „Hohlweg N Heiligenzell „Auf der Holzgasse“. Dieses Biotop wird durch die Maßnahme nicht tangiert und auch nicht beeinflusst.



Abb. 1: Lageplan Umweltdaten

- Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als Mischbaufläche, Gemeinbedarfsfläche sowie landwirtschaftliche Fläche dar. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist dennoch nicht erforderlich (siehe hierzu Begründung zum Bebauungsplan).

2. Beschreibung des Bestandes

2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Die zur Ausweisung vorgesehene Baugebietsfläche liegt im nördlichen Bereich von Heiligenzell.



Abb. 2: Lageplan mit Luftbild

Das Baugebiet grenzt im Norden an die bestehende Böschung sowie den Friedhof. Im Osten befindet sich die Oberweierer Straße, der vorhandene Kindergarten und weitere bereits bebaute Grundstücke. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden verläuft die Heiligenzeller Hauptstraße.

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Kloster Heiligenzell und das ehemalige Pfarrhaus sowie ein Wohnhaus.

Die übrige Fläche wurde früher weitgehend als Gärtnerei genutzt. Die Gärtnerei wurde inzwischen aufgegeben und die Gebäude wurden zurückgebaut.

Im Plangebiet verläuft von der Heiligenzeller Hauptstraße ausgehend auch die Anbindung zum Friedhof.

Unbefestigte Wege verbinden das Pfarrhaus und das bestehende Wohnhaus mit der Heiligenzeller Hauptstraße.

Durch die vorhandene Bebauung und die ehemalige Nutzung als Gärtnerei ist eine Vorbelastung des Gebietes bereits gegeben.

2.2 Beschreibung der Umwelt

2.2.1 Landschaftsbild/ Ortsbild

Der Planbereich ist zum Teil bereits bebaut.

Neben den Gebäuden im Planbereich (Gebäude des ehemaligen Klosters Heiligenzell, Pfarrhaus und Wohnhaus) bestimmen die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gebäude wie die Kirche und der Kindergarten sowie die vorhandene Wohnbebauung das Landschafts- / das Ortsbild. Ortsbild bestimmend sind auch die vorhandenen Straßen und Wege in und außerhalb des Plangebietes. Das Pfarrhaus, die Kirche und die Klosteranlage stellen ein ortsbildprägendes Ensemble dar.

Das Plangebiet weist neben den befestigten Flächen auch Freiflächen auf, die größtenteils ehemals als Gärtnerei genutzt wurden.

Der vorhandene Gewässerlauf ist im Planbereich gehölzfrei und trägt nur wenig zur Ortsbildgestaltung bei.

Als ortsbildprägende Elemente sind die Einzelbäume, die Obstwiese und die Gehölzgruppen im Umfeld der vorhandenen Bebauung zu nennen. Dies gilt auch für die Winterlinde im Bereich des Klosterhofes.

Das Plangebiet steigt von Südwesten (Heiligenzeller Hauptstraße) in Richtung Nordosten (Oberweierer Straße) um ca. 11 m an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine für die Vorbergzone typische Geländekante. Im Böschungsbereich befindet sich der Zugang zum Eiskeller.

Zur Gesamtbildbetrachtung tragen auch die sich im Norden und Westen anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der sich im Norden befindliche Friedhof bei.

Die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Straßen haben bereits zu einer Veränderung des Landschaftsbildes geführt.



Abb. 3: Luftbild



Abb. 4: Bereich Geländekante



Abb. 5: Eisbrunnengraben

2.2.2 Boden / Wasserhaushalt

◆ Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Lahr-Emmendinger Vorberge.

Das Plangebiet weist bereits versiegelte Bereiche bzw. Böden mit veränderten Bodenstrukturen auf.

Der Baugrund im Bereich der Baugrundstücke lässt sich in sechs charakteristische Schichten (von oben nach unten) unterteilen: Schicht 1: Oberboden, Schicht 2: gebundener Straßenoberbau, Schicht 3: Auffüllungen, Schicht 4: Schluffe, Schicht 5: Schluffe und Tone mit organischen Beimengungen sowie Schicht 6: Kiese.

Aufgrund der großen Mächtigkeit der schwach durchlässigen Böden der Schichten 4 und 5 ist der Boden nur schwach durchlässig und für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Für den Bereich der Straße (Zufahrt zum Friedhof) werden hierbei keine Angaben getroffen. Für die weiteren Bereiche werden die Bodenfunktionen nachfolgend beschrieben.

Gemäß der Bodenschätzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.

Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine hohe Bewertung zu. Nur ein kleiner Teilbereich im Nordwesten weist eine mittlere Bewertung auf.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als hoch bezeichnet werden. Nur die südöstliche Fläche weist eine mittlere Wertigkeit auf.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte als hoch angegeben.

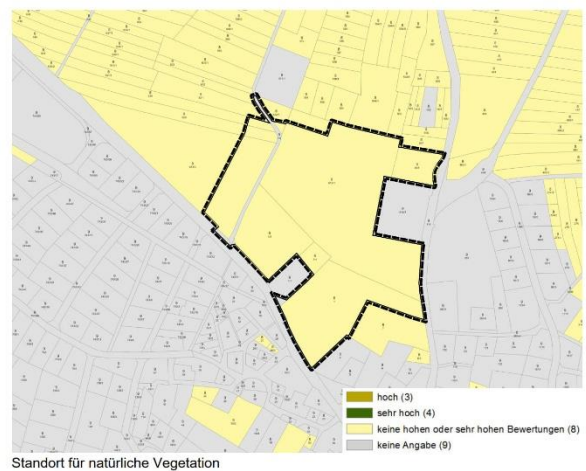
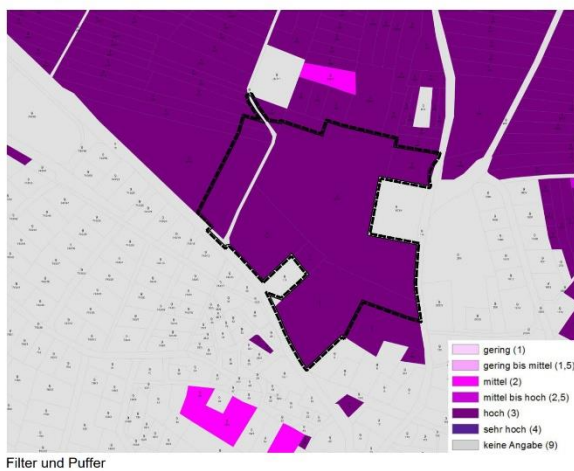
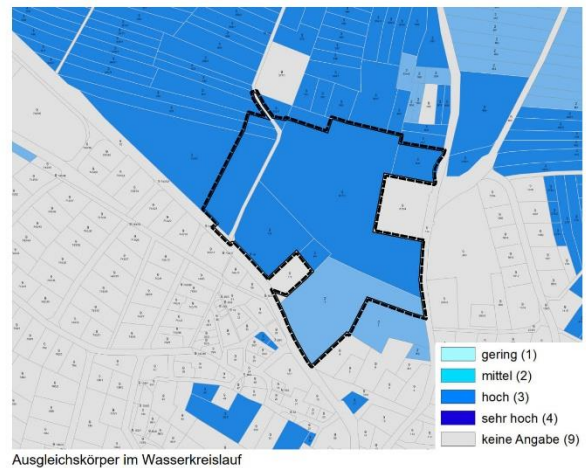
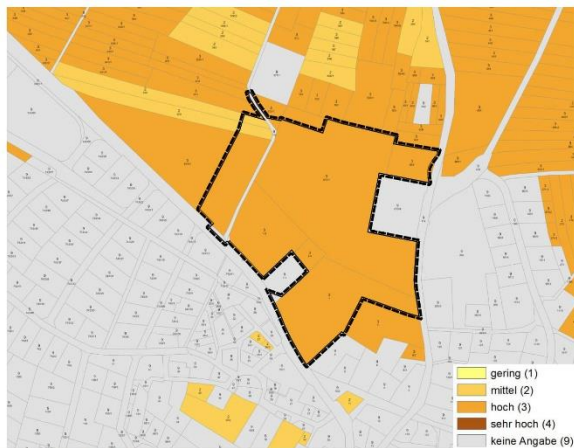


Abb. 6: Bodenschätzkarte LGRB Freiburg

◆ Wasserhaushalt

Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird durch den Eisbrunnengraben durchzogen. Dieser verläuft derzeit von der Oberweierer Straße nördlich entlang des Kindergartens in Richtung Heiligenzeller Hauptstraße. Der Eisbrunnengraben ist im westlichen Bereich bis zur Einmündung in den Vogelbach verdolt.

Der Gewässerlauf wurde vom Landratsamt Ortenaukreis als Gewässer eingestuft. Der Gewässerlauf führt nur zeitweise Wasser. Es handelt sich um einen grabenartigen Gewässerabschnitt.

Grundwasser

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen und nach Einschätzung des Bodengutachters (Hydrosond Rheinmünster) ist mit Grundwasserkörpern größerer Mächtigkeit erst in größeren als für die Bauvorhaben relevanten Tiefen (etwa ab 6,50 m unter der Geländeoberkante) zu rechnen. Das angetroffene Wasser ist als Schicht- bzw. Hangwasser zu bezeichnen.

Während der Baumaßnahmen muss jedoch grundsätzlich mit einem Zutritt von Niederschlags- Schicht- und Oberflächenwasser gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

2.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im „Mittleren Oberrhein-Tiefland“ und hier im Bereich der Lahr-Emmendinger Vorberge. Hier herrscht ein warmes, wintermildes Klima.

Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen hier bei ca. 10,5 Grad Celsius. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 1.183 mm/a.

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut und weist somit bereits klimabelastende Wirkungen auf.

Die restliche Fläche stellt eine Offenlandfläche dar, die zur Kaltluftbildung beiträgt. Auf Grund der leichten Hanglage ist mit einem geringen Kaltlufttransport zu rechnen.

2.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Das Plangebiet weist unterschiedliche Nutzungsformen auf.

Entlang der Heiligenzeller Hauptstraße dominieren bebaute Grundstücke zum Teil mit großflächigen Grünanlagen (Parkwald aus Fichte, Nußbaum und Obstbäumen sowie Dauergrünland). Im rückwärtigen Bereich der Bebauung (ehemalige Klosteranlage) ist eine Obstwiese mit älterem Obstbaumbestand zu verzeichnen. Hieran schließt nach Osten eine Gartenfläche und im Norden eine artenarme Fettwiese an.

Der Artenbestand des Grünlands nördlich der Klosterbebauung wies zum Zeitpunkt der Erhebungen auf eine Fettwiese mittlerer Standorte ohne Kennarten der FFH-Mähwiesen hin. Stellenweise war sehr dichter Grasbestand mit Weidelgras vorhanden. Aufgrund des Fehlens von Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) besitzen die Flächen nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge. Nach Westen zum Gartenbereich des Pfarrhauses geht der Wiesenbestand in einen artenarmen Vielschnitt-rasen über. Hier ist auch ein lockerer Gehölzbestand aus Einzelbäumen (Obst, Bergahorn, Nuss) vorhanden.

Bei den weiteren Flächen handelt es sich um Flächen mit ausdauernder Ruderalvegetation bzw. um Ruderalvegetation trockener Standorte zum Teil mit einzelnen Ziergehölzen

(Brachflächen). Die Vegetation der Brachflächen im zentralen, westlichen und nördlichen Baugebiet, sowie auf den ehemaligen Gärten im östlichen Bereich sind überwiegend durch artenarme und hochstaudenreiche Bestände gekennzeichnet. Es dominieren einjähriges Berufskraut, Goldrute, Ackerkratzdistel, Taube Trespe mit verwilderten Stauden und Junggehölzen aus den Beständen der ehemaligen Gärtnerei. Im Bereich der ehemaligen Gebäude und Gewächshäuser östlich der Zufahrtsstraße zum Friedhof ist der Bestand durch Kiesflächen und Pflasterflächen aufgelockert und artenreicher. Auch am Nordrand des Baugebiets hat sich eine Ruderalvegetation trockener Standorte mit Bunter Kronwicke (*Securigera varia*) entwickelt.

Gebüsche / Hecken mittlerer Standorte stehen im Randbereich des Plangebietes bzw. im Bereich des Pfarrhauses.

Im Bereich des Klosterhofes steht eine alte Winderlinde mit einem Stammdurchmesser > 1,2 m.

Der von Nordost nach Süd durch das Baugebiet verlaufende Eisbrunnengraben ist nahezu ohne Röhrichtbewuchs und ohne Gehölzstrukturen.

Der Eisbrunnengraben besitzt wie die umgebenen Brachflächen und Wiesen eine durchschnittliche naturschutzfachliche Bedeutung. Von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind die Gehölzbestände im Bereich der Klosteranlage und um das Pfarrhaus zu werten. Als hoch einzustufen sind auch die vorhandenen Obstbäume.

Die Zuordnung und die Bewertung sind den nachfolgenden Karten zu entnehmen.

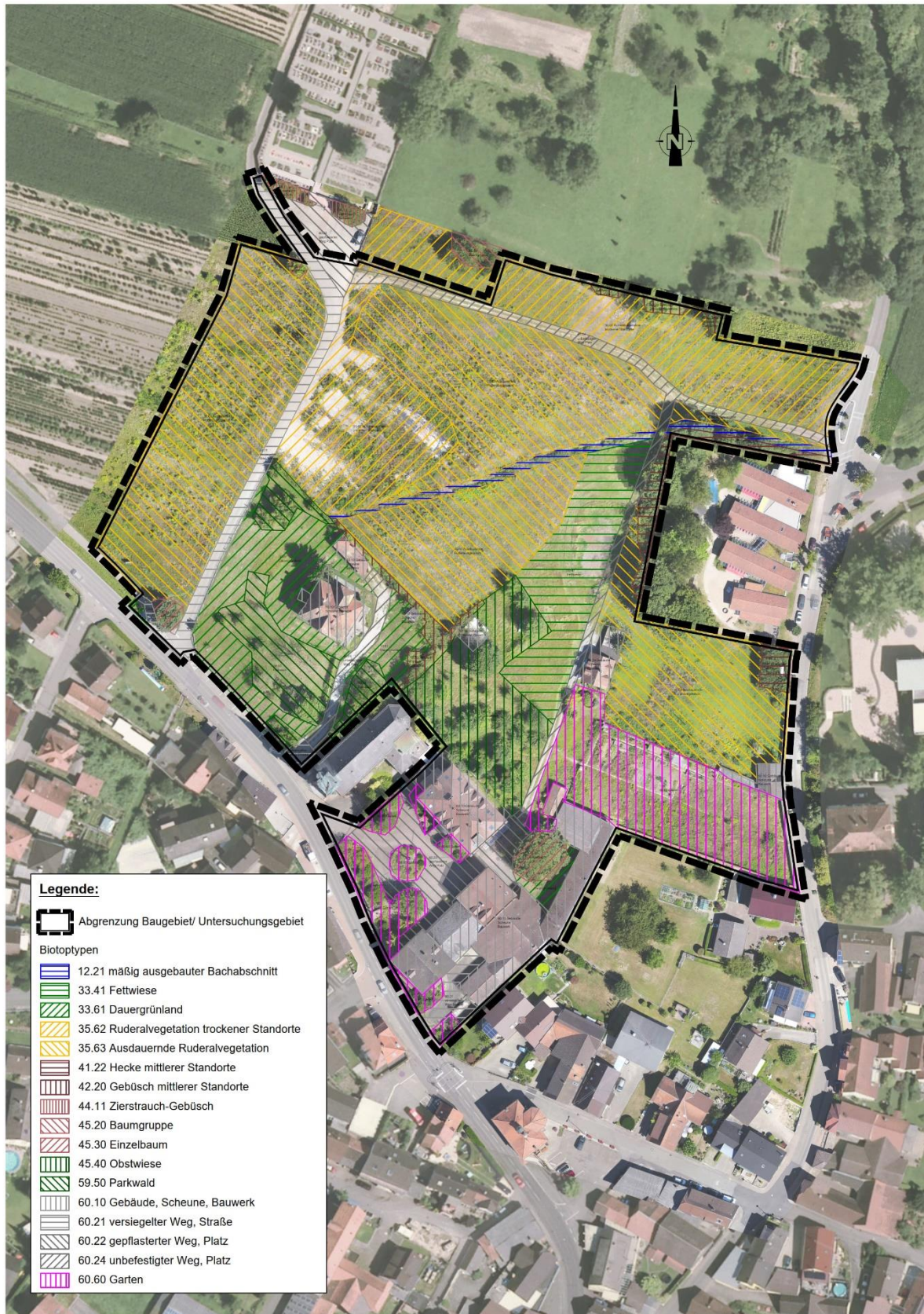


Abb. 7: Bestandslageplan – Grundlage Bestandstypenkartierung Büro Klink, Freiburg



Abb. 8: Bestandslageplan – Bewertung Grundlage Bestandstypenkartierung Büro Klink, Freiburg

Die Betroffenheit der vorhandenen Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung durch das Büro Klink, Freiburg, im Jahr 2021 überprüft.

Die artenschutzrechtliche Prüfung vom 25.01.2022 ist den Planunterlagen beigelegt.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Avifauna

Im geplanten Baugebiet und der unmittelbaren Umgebung wurden im Untersuchungszeitraum April bis Oktober 2020 insgesamt 18 Vogelarten erfasst.

An Vogelarten waren 2020 vor allem Bewohner der Hausgärten und des siedlungsnahen Raums zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang den vorhandenen Gehölzbestand am Nordrand (A), in der Obstwiese und im Pfarrgarten in der Fläche (C) als Nahrungsraum. Die Baugebietsfläche (B) spielt nach den Beobachtungen 2020 diesbezüglich eine geringe Rolle. Sie besitzt aktuell eine artenarme, hochstauden- und grasreiche Brachevegetation ohne Baumbestand. Beobachtungen und Hinweise auf brütende, insbesondere bodenbrütende oder gehölzbrütende Vogelarten in den Strukturen innerhalb des Bewertungsabschnitts B konnten nicht festgestellt werden.

Fledermäuse

Das westliche und nördliche Baugebiet sowie die ehemaligen Gärten im östlichen Bereich waren bei den Begehungen 2020 komplett baumfrei. Auch in dem nördlich und westlich an den bebauten Bereich angrenzenden Einzelbaum- und Obstbaumbestand sind geeignete Sommerlebensräume nicht vorhanden. Bruthöhlen die auch von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden könnten, wurden am Baumbestand mit Ausnahme eines alten Spechtlochs an einem Obstbaum (nördlich des Klostergebiets) nicht festgestellt. Das Loch wurde bei allen Begehungen auf Nestbau kontrolliert. Es konnte kein Fledermaus- oder Vogelbestand festgestellt werden.

Als Nahrungsraum spielt das Untersuchungsgebiet für Fledermäuse eine eher untergeordnete Bedeutung. Es wurden im Bereich der baumfreien Baugebietsflächen (Bewertungsabschnitte Avifauna B-D) auch bei den Abendbegehungen 2020 keine fliegenden Tiere beobachtet.

Bei der Inspektion der bewohnten Gebäude innerhalb des Baugebiets konnten keine Hinweise für ein aktuelles Vorkommen festgestellt werden. Sowohl die Beschaffenheit der Dachbedeckung als auch das Fehlen sonstiger Öffnungen nach außen lassen ein potentiell Vorkommen auch als sehr unwahrscheinlich erscheinen. Die vorhandenen Giebelfenster sind dicht schließend.

Ein Winterquartier für Fledermäuse kann nach der Gebäudebesichtigung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Haselmaus

Die Gehölze im Untersuchungsgebiet bieten keine günstigen Lebensräume für die Haselmaus. Es konnten bei allen 5 Begehungen keine Nester und Fraßspuren beobachtet werden. Konkrete Hinweise aus Vogel-Nistkästen und von lokalen Gebietskennern lagen nicht vor.

Reptilien

*Aufgrund der Exposition und der Lebensraumbildung bieten sowohl die sand- und kiesreichen Brachfläche mit der trockenen Ruderalvegetation des ehemaligen Gärtnerengeländes als auch der nördliche Bereich östlich des Friedhofs mit seiner Saumvegetation einen potentiellen Lebensraum für die Zaun- und die Mauereidechse. Bei allen Untersuchungsterminen konnte die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) im Bereich der Brachfläche der Gärtnergebäude, sowie am nach Norden angrenzenden Gelände bis zum Friedhof nachgewiesen werden (vgl. Abb.5).*

*Im nördlichen Bereich der Gärtnerbrache konnte auch bei der Begehung am 24.07.2020 ein juveniles Männchen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) beobachtet werden.*

Amphibien

Amphibien wurden während der 6 Begehungen nicht beobachtet.

Heuschrecken

*Der westliche Bereich der Fläche B (Baugebietsfläche) und die Teilfläche A (Nordrand) sind durch eine höhere Heuschreckenaktivität gekennzeichnet. Häufig kommen Wiesengrashüpfer (*Chortippus dorsatus*) und Gemeiner Grashüpfer (*Chortippus parallelus*) vor.*

*Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei mit ruderaler Saumvegetation trockenwarmer Standorte und offener Bodenstrukturen bietet günstige Lebensraumbedingungen für potentiell zu erwartende geschützte Schreckenarten, wie Gefleckte Beißschrecke, Gottesanbeterin, Blauflügelige Ödlandschrecke und Italienische Schönschrecke. Es konnten sowohl im Bereich der Gärtnerbrache als auch im nördlich angrenzenden Bewertungsabschnitt A Vorkommen der Ödlandschrecke (*Oedipodia caerulea*) nachgewiesen werden (vgl. Karte Abb.6).*

Käfer

*Aufgrund der aktuellen Lebensraumbedingungen ist ein Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten auf Grundlage des Zielartenkonzepts wie Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Eremit (*Osmoderma eremita*) und Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) sehr unwahrscheinlich und nicht zu erwarten. Es wurden keine Hinweise oder Artenbelege gefunden.*

*Bei allen Begehungen wurden am Baumbestand des UG keine Hinweise auf Vorkommen des Körnerbocks (*Megopis scabricornis*) vorgefunden.*

Schmetterlinge / Feuerfalter / Nachtkerzenschwärmer

*Aufgrund des Fehlens von Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) auf den Brachflächen und wegen der eutrophen artenärmeren Grünlandvegetation besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge.*

*Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters konnten bei den 4 Begehungen 2020 nicht festgestellt werden. Ein Vorkommen der für die Verbreitung notwendigen Ampferarten (*Rumex crispus*, *R. obtusifolius*, *R. hydrolapathum*) war im Eingriffsbereich nicht zu beobachten. Somit kann ein potentielles Vorkommen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers wurde ebenfalls nicht beobachtet.*

3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen der Beschreibung der Umweltbelange die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargestellt.

3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Im Rahmen der geplanten Bebauung sind Lärmimmissionen durch die Baumaßnahmen zu erwarten. Die Immissionen treten jedoch nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphase befristet und führen somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebietes.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zum Verlust der vorhandenen Grünflächen (ehemalige Gärtnerei, Grünflächen Bereich des ehemaligen Klosters).

Ferner entsteht durch das neue Wohnbaugebiet Ziel- und Quellverkehr seitens der Anwohner und der Besucher.

Die zusätzliche Verkehrsmenge wird sich über den Anschluss an die Heiligenzeller Hauptstraße (Kreisstraße 5340) sowie an die Oberweierer Straße orientieren.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind in der Nachbarschaft keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist durch die Netzfunktion der umliegenden Verkehrswege bedingt.

Grundsätzlich sind bei Überschreitungen aktive Schutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle zu prüfen.

Aufgrund der bestehenden innerörtlichen Lage ist die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht vorgesehen. Hierdurch würde entlang der Heiligenzeller Hauptstraße eine einseitige Barriere entstehen, die aus städtebaulichen Gründen abzulehnen ist.

Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung) für die geplante Bebauung an der Heiligenzeller Hauptstraße festgesetzt. Eine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche erfolgt nicht, da von Überschreitungen nur sehr geringe Flächen entlang der Heiligenzeller Hauptstraße betroffen sind.

Die Geräuscheinwirkungen durch Kindertagesstätte, Kindergarten, Grundschule und Friedhof werden nicht als störende Schallimmissionen eingestuft, da sie eine Ergänzung der Wohnnutzung darstellen. Hinsichtlich des Kirchenglockengeläuts werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Landwirtschaft ist nicht gegeben. Die neue Wohnbebauung grenzt lediglich im Westen an landwirtschaftliche Flächen an. Hier ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. Durch die Heckenpflanzung kann ein ausreichender Abstand zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche geschaffen werden.

Der heute im Gebiet vorhandene Weg zum Friedhof bleibt erhalten bzw. wird als Erschließungsstraße ausgebaut.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet prinzipiell gut für die Ansiedlung neuer Wohnbebauung und die Ansiedlung einer Kindertagesstätte und eines Nachbarschaftszentrum geeignet ist.

3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der heute noch unbebaute Landschaftsbereich erfährt durch die geplante Bebauung eine Veränderung.

Der Großteil der heute im Plangebiet vorhandenen offenen Flächen sowie Teilbereiche des vorhandenen Gehölzbestandes (Obstwiese, Gebüsch und Hecken) entfallen. Die heutigen Freiflächen werden zukünftig durch Wohnbebauung bestimmt.

Eingriffsmindernd wirkt sich hierbei die geplante Durchgrünung mit Hausgärten / Grünflächen aus, wobei auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt wird.

Ferner ist die Verlegung und Renaturierung des Eisbrunnengrabens geplant. Der Eisbrunnengraben verläuft zukünftig am nördlichen Planungsrand. Er wird naturnah gestaltet.

Nördlich des Eisbrunnengrabens ist eine zusätzliche Grünfläche zur Eingrünung geplant. Die hier vorhandene Böschung bleibt erhalten.

Ferner werden die Grünflächen beim ehemaligen Pfarrhaus zum großen Teil als private Grünfläche (Hausgarten) festgesetzt.

Die im Westen vorgesehene Heckenpflanzung trägt auch zur Eingrünung bei. Im Westen besteht auch die Möglichkeit zur Erweiterung der Bebauung.

Zur Eingriffsminderung trägt auch die Festsetzung der Gebäudehöhe bei. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m.

Mit der geplanten Maßnahme soll eine maßvolle Bebauung ermöglicht werden. Es entsteht ein neuer nach Norden verschobener Ortsrand.

Die Ortsrandlage wird durch die vorgesehene Gestaltung entsprechend berücksichtigt.

3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Vollversiegelungen erfolgen im Bereich der Gebäude und der Straßen.

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Bei einer Teilversiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und deren Zufahrten) bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten, wobei die vorhandenen Böden weitgehend eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aufweisen.

Im Plangebiet ist entlang der Heiligenzeller Hauptstraße bereits eine Bebauung vorhanden.

Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung und im westlichen Bereich sind die Flächen weitgehend noch unversiegelt. Hier ist die Versiegelungsrate im Plangebiet relativ groß.

Auf Grund der Nutzung als Gärtnerei sind hier jedoch bereits Bodenveränderungen gegeben.

Um einen ausgewogenen Eingriff in das Schutzgut Boden zu erhalten – d.h. keine übermäßige Versiegelung bei gleichzeitig flächensparender Bauweise – wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgelegt – Ausnahme bildet der Bereich des ehemaligen Pfarrhauses mit 0,3.

Für Nebenanlagen kann die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 bzw. 0,45.

Die verbleibenden Flächen der Baugrundstücke bleiben als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt keine / bzw. keine wesentliche zusätzliche Veränderung der Bodenfunktionen. Hierbei ist zu beachten, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind.

Auch die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ bzw. „Eingrünung“ bleiben als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt keine bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen.

Der Bereich des verlegten und renaturierten Eisbrunnengrabens wird ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen.

3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf eine entsprechende Sorgfaltspflicht beim Umgang mit Schadstoffen zu achten.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Reduzierung des Eingriffes ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die bestehende Verrohrung des Eisbrunnengrabens in den Vogelbach.

Eine Regenwasserrückhaltung ist nicht erforderlich.

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

Als Minderungsmaßnahme müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag ausgeführt werden.

Ferner sind zum Schutz des Grundwassers eine Dacheindeckung mit unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Hierdurch kann eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung verhindert werden.

Oberflächenwasser

Der Eisbrunnengraben wird verlegt. Er verläuft zukünftig am nördlichen Planungsrand. Der Eisbrunnengraben wird ökologisch aufgewertet.

3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Während der Bauphase ist im Plangebiet mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm / Staub) zu rechnen.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Im Planbereich werden vorwiegend Flächen mit Ruderalvegetation in Anspruch genommen. Daneben erfolgt auch ein Eingriff in Fettwiesen, Obstwiesen und Gartenflächen.

Mit der Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ / „Hausgarten“ werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwei Grünflächen ausgewiesen. Sie tragen zur Eingriffsminderung bei. Durch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ können die Gehölzbestände um das Pfarrhaus weitgehend erhalten werden. Die Linde im Bereich der Klosteranlage bleibt ebenfalls erhalten. Ferner ist beabsichtigt, den weiteren Gehölzbestand im Bereich der Klosteranlage zumindest teilweise zu erhalten.

Im Bereich der Eingrünung erfolgt die Verlegung und ökologische Aufwertung des Eisbrunnengrabens.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 bzw. von 0,3 mit Nebenanlagen 0,6 bzw. 0,45 bleiben mindestens 40 % bzw. bzw. 55 % der Baugrundstücke als Freiflächen vorhanden. Durch die Gestaltungsvorschriften im Bereich der Privatgärten sind hier sich aufheizende, kritische Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter nicht erlaubt.

Des Weiteren wird die Fläche nördlich des Hauptgebäudes des ehemaligen Klosters als Spielplatzfläche genutzt werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen werden im Planungsbereich Flächen von sehr geringer, geringer und vor allem allgemeiner naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen.

Von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung ist nur der Bestand an Bäumen im südlichen und östlichen Bereich zu nennen.

Durch die Maßnahme gehen auch Lebensräume für Tiere verloren. Die Aufarbeitung des Eingriffes in die vorhandene Fauna ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Untersuchung durch das Büro Klink, Freiburg, 25. Januar 2022. Diese kommt zu folgendem Ergebnis.

Gesamtgutachterliches Fazit:

Es wurde durch die Bestandsaufnahme 2020 für Mauer- und Zauneidechse, sowie für die besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke eine hohe Attraktivität als Lebensraum festgestellt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung dieser Arten die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt, kann durch die Durchführung der genannten CEF-Maßnahmen vermieden werden.

Da ein Eingriff in den Bereich der bestehenden Bebauung (Pfarrhaus) nur geringfügig stattfindet und der Gehölzbestand des Pfarrgartens weitestgehend verbleibt, sind die Auswirkungen auf die Avifauna und den Fledermausbestand durch die Baugebietsentwicklung als relativ gering einzustufen. Ferner sind zusätzliche Lebensräume durch Anbringen von Nistkästen im Bereich der Eingrünung zu schaffen.

Der Gebäudekomplex der Klosteranlage ist vor Baumaßnahmen nochmals auf ein eventuelles Fledermausvorkommen zu prüfen.

Zudem können die erfassten Arten zur Nahrungssuche und Brut auf die benachbarten Flächen im Norden in das angrenzende Obstwiesengebiet ausweichen.

Generell ist strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vor Durchführung der Maßnahme umzusetzen.

Im Hinblick auf das Eidechsenvorkommen sind zunächst Ersatzhabitats zu schaffen. Diese Ersatzhabitats sind nördlich des neuen Eisbrunnengrabens vorgesehen.

Die Ersatzhabitats sind aus Steinmaterial und Totholz herzustellen. Im direkten Umfeld ist grabfähiges Material zum Beispiel Sand aufzubringen.

In der Ersatzfläche ist die Anlage von 4-6 Habitats, jeweils in der Größe von ca. 10m x 6m vorgesehen.

Die Steinschüttungen / die Holzriegel sollten ca. 1 m tief ins Erdreich reichen (Winterquartier) und etwa 1 m höher sein als das Bodenprofil. Ihre Breite sollte ca. 2 m betragen. Eine Steinschüttung sollte nierenförmig sein und eine Länge von ungefähr 5 bis 10 m haben. Die Steine (gebrochene Steine), mit denen die Grube aufgefüllt wird, sollten eine Kantenlänge von ca. 100 bis 300 mm haben. Die Steine, die oben aufgeschichtet werden können, kleiner sein. Auf der Steinschüttung ist kleinräumig nährstoffarmes Substrat auszubringen.

Außer steinigem Substrat benötigen Zauneidechsen auch Totholz zum Sonnen, als Versteckplatz und als Jagdhabitat. Daher ist auf der Südseite der Steinschüttung

ausreichend Totholz auszulegen. Das Totholz kann aus Wurzelstöcken, größeren Ästen und Reisig bestehen.

Die Nordseite der Steinschüttung kann mit anstehendem Erdreich, das durch das Ausheben der Grube für die Steinschüttung angefallen ist, hinterfüllt werden.

Die Zauneidechse benötigt zur Eiablage grabbares Substrat. Die Eiablageplätze müssen gut besonnt sein, damit die Eier sich schnell genug entwickeln können. Im Umfeld der Steinschüttung sind mehrere Sandlinsen als Eiablageplätze anzulegen. Diese sollten aus Flusssand (unterschiedliche Körnung) bestehen. Die Flächengröße beträgt etwa 1 bis 2 m², bei einer Tiefe von ca. 70 cm.

Die Totholzhaufen sind zur Nahrungssuche und als Tagesverstecke vorgesehen. Reisig- oder Altholz sollte zu Haufen aufgeschichtet werden, die ein Volumen von mindestens 1 cbm haben. Als Material können Altholz, Reisig oder auch Baumstubben verwendet werden.

Nach Herstellung der Ersatzhabitate kann die Vergrämung der Eidechsen von Mitte bis Ende September erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt ist die Reproduktion abgeschlossen und die Tiere sind noch aktiv (bis Anfang Oktober).

Mit Beginn der Bauarbeiten bzw. nach der Vergrämung ist ein Leitzaun zwischen Ersatzhabitat und Baufeld einzurichten. Hierdurch wird ein Einwandern von Eidechsen in das Baufeld verhindert.

Die Vergrämung soll durch Auslegen von Folien erfolgen d.h. der heute vorhandene Lebensraum wird abgemäht und sukzessive mit Folie belegt. Mit dem Rückbau der Folie wird die Fläche auf Einzeltiere abgesucht. Etwaige vorgefundene Einzeltiere werden in den neuen Lebensraum umgesetzt.

Durch die Folienabdeckung wird der bestehende Lebensraum unattraktiv gestaltet. Die Folie ist frühestens nach 3 Wochen zu entfernen.

Die Verlegung des Eisbrunnengrabens kann erst nach Herstellung der Ersatzhabitate und nach der Vergrämung der Eidechsen erfolgen.

Weitere Angaben zu der Herstellung von Mauer- und Zauneidechsenhabitats bzw. zur Vergrämung siehe artenschutzrechtliche Betrachtung S. 37 – 41.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf das Heuschreckenvorkommen sollte als CEF-Maßnahme die nördlich angrenzende Fläche durch Einbringen von kiesigem Substrat und einem angepassten Mähkonzept als Ersatzlebensraum für die Heuschreckenarten optimiert werden.

Hierzu sollte jährlich eine späte Mahd mit Entnahme des Mähguts ab Mitte Oktober erfolgen. Denkbar ist auch ein Mähzeitpunkt im Vorfrühling (Februar). Die Vorbereitung der CEF-Fläche sollte im April-Mai erfolgen.

3.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geplante Maßnahme ergeben sich Änderungen im Hinblick auf das Klima. Diese können wie bei den anderen Schutzgütern ebenfalls in baustellenbedingt und anlagenbedingt unterschieden werden.

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge und damit zu einer Verschlechterung der Luftqualität.

Anlagenbedingt führen die geplanten Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Die neu versiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Das Plangebiet hat jedoch keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse.

Die Erhaltung offener Flächen durch die Ausweisung von Hausgärten und die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Pflanzung von Bäumen führen zu einer Reduzierung der klimatischen Beeinträchtigungen.

Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. Energienutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann. Ferner ist bei Flachdächern eine Dachbegrünung festgesetzt.

Mit Gestaltungsvorschriften im Bereich der Privatgärten wie die Begrenzung der Fläche für sich aufheizende, kritischen Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter soll der Eingriff ins Kleinklima weiter gemindert werden.

Auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen können die aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen als gering bezeichnet werden.

3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Es ist vorgesehen die Ortsrandlage von Kirche und Pfarrhaus, die von der Regionalplanung bedeutsames Kulturdenkmal eingestuft sind, zu berücksichtigen.

Das denkmalgeschützte Pfarrhaus darf zur Bestandssicherung nur in sehr geringem Umfang erweitert werden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

4. Grünordnerische Maßnahmen

Nachfolgend werden die geplanten grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgezählt und beschrieben.

4.1 Maßnahmen im Zuge der Bauphase:

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- der Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Ende Oktober bis einschl. Februar)
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume sind deutlich zu kennzeichnen und durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

4.2 anlagebedingte Maßnahmen

- Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtungskörpern im öffentlichen Raum

Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche, nach oben abgeschirmte Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

Die Verwendung von LED-Leuchten führt auch zu einer Reduzierung des Stromverbrauches

Siehe auch Maßnahmen zum Artenschutz unter Punkt 4.3

- Reduzierung der Flächenversiegelung

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung auf den Privatgrundstücken ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von PKW Stellplätzen und ihren Zufahrten zu erzielen.

Durch diese Maßnahmen kann die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden.

- Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers soll die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei vermieden werden. Hierdurch ist eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung zu verhindern.

- Schaffung von Grünflächen

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (0,6) / 0,3 (0,45) werden Freiflächen geschaffen / bleiben erhalten. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, gärtnerisch anzulegen siehe LBO § 9 - die nicht überbauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Dies ist auch im Hinblick auf sich aufheizende, kritischen Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter zu beachten.

Die privaten Grünflächen werden durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen ergänzt (Grünfläche zur Eingrünung bzw. zur Verlegung und Renaturierung des Eisbrunnengrabens).

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Einzelbäume und Heckenstrukturen vorzusehen.

- Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- / Ortsbildes

Für die Farbgestaltung wird vorgeschrieben, dass nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sind. Zusammenhängende Dachflächen sind hierbei aus gestalterischen Gründen im gleichen Farbton zu halten.

Auf der Nordseite des Plangebietes in Richtung freie Landschaft ist eine Fläche zur Eingrünung vorgesehen.

- Pflanzmaßnahmen

Auf den privaten Grundstücken sind hochstämmige Laubbäume einzubringen. Die Bäume tragen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Verbesserung des Klimas bei.

Hierbei ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

4.3 Maßnahmen Artenschutz:

- Reptilien

Vor Beginn der Baumaßnahme sind CEF- Maßnahmen zum Schutz der Eidechsen durchzuführen.

Es sind Ersatzlebensräume zu schaffen d.h. Anlage von Stein- und Totholzriegeln, von Reisig- und Totholzhaufen sowie Anlage von Sand- und Kiesflächen.

In der Ersatzfläche (Fläche zur Eingrünung) ist die Anlage von 4 – 6 Habitaten in der Größe von 10 x 6 m vorgesehen (die genaue Beschreibung der Herstellung der Eidechsenhabitate ist der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu entnehmen).

Die Habitats sind bis zur Vergrämung der Eidechsen als Ersatzhabitat funktionsfähig und wirksam herzustellen.

Die Eidechsen sind nach Herstellung der Ersatzhabitats zu vergrämen d.h. der heutige Lebensraum ist für die Eidechsen unattraktiv zu machen.

Mit Beginn der Bauarbeiten bzw. nach Abschluss der Vergrämung der Eidechsen ist ein Schutzzaun zwischen Ersatzhabitat und Baufeld einzurichten. Hierdurch wird ein Einwandern von Eidechsen in das Baufeld verhindert.

- Vögel
Anbringen von ca. 10 Nistkästen im Bereich der geplanten Eingrünung und im Bereich der vorhandenen Bepflanzung sowie im Bereich der ehemaligen Klosteranlage.
Es sind Nistkästen für Haussperlingen und Mauersegler vorgesehen.
- Fledermäuse
Verwendung einer fledermausfreundlichen Beleuchtung
Es sollten Leuchten mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV-Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen (Abrissarbeiten) sind die Gebäude nochmals auf ein Fledermausvorkommen zu untersuchen.
Um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (ab Oktober) stattfinden. Konfliktfreies Zeitfenster für Abrissarbeiten im Bereich der Gebäude ist von Ende Oktober bis Mitte März.
- Heuschrecken
Vor Beginn der Baumaßnahme sind CEF- Maßnahmen zum Schutz der blauflügeligen Ödlandschrecke durchzuführen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind in der Fläche zur Eingrünung Flächen mit kiesigem Substrat vorzusehen. Ein Mähkonzept ist zu erstellen.

Eine naturschutzfachliche Baubegleitung wird empfohlen.

5. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kloster“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB.

Die Eingriffsregelung wird deshalb nicht angewendet.

Vor Beginn der Baumaßnahme sind CEF- Maßnahmen zum Schutz der Eidechsen und Heuschrecken durchzuführen.

Es sind Ersatzlebensräume zu schaffen. Die Eidechsen sind zu vergrämen.