



GROSSE KREISSTADT

---

## **Begründung Bebauungsplan**

### **„Hungerbühl“, 6. Änderung**

**Stand : 04.04.2017**

Donaueschingen, 04.04.2017

Arbeitsgemeinschaft

Dipl.-Ing. Wolfgang Karrer  
Planbaar - Ing.-Büro für Städtebau und  
Raumordnung  
Bismarkstraße 8  
78166 Donaueschingen

hölzenbein architekten  
planungsgesellschaft mbh

Haldenstraße 7  
78166 Donaueschingen

## 1.0 Vorbemerkungen

Die große Kreisstadt Donaueschingen bietet sowohl attraktive Arbeitsplätze als auch einen hohen Freizeitwert.

Die in der jüngeren Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete im Stadtgebiet wurden daher relativ rasch bebaut.

Es besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für wohnbauliche Zwecke.

Daher besteht von Seiten der Stadt Donaueschingen das Interesse, auch bestehende Wohngebiete nachzuverdichten.

Die Neuapostolische Kirche Süddeutschland K.d.ö.R. hat im Jahr 2015 ihren Standort in Donaueschingen in der Saverner Straße 1 aufgegeben und das Grundstück 3306/9 im Jahr 2016 an 2 Privatpersonen veräußert.

Das Grundstück wurde beim Kauf in 2 Teilbereiche aufgegliedert.

Die entsprechende Einmessung muss noch erfolgen.

Bei dem vorhandenen Kirchengebäude handelt es sich um einen Einfachbau aus Holz. Die Errichtung erfolgte 1963.

Die Erwerber beabsichtigen den Einfachbau aufgrund des schlechten Zustandes rückzubauen und 2 kleine Wohngebäude für den Eigenbedarf zu erstellen.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan „Hungerbühl“, zuletzt geändert am 07.07.1980 mit Genehmigung gemäß §§ 11 BauG vom 20.02.1981, ist das Grundstück 3306/9 als Fläche für den Gemeinbedarf, Sondernutzung Kirche, ausgewiesen.

Damit eine Nutzung für Wohnzwecke möglich wird, soll der bestehende Bebauungsplan für dieses Grundstück 3306/9 von „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO geändert werden.

Das Grundstück 3306/9 liegt inmitten eines typischen Wohngebietes aus der Nachkriegszeit.

Lediglich im Bereich der Eichendorffstraße/Anschluss K 5740 finden sich Lebensmittelmarkt, Metzger, Bäcker, Bank und Arzt zur Nahversorgung. Ferner ein Elektroinstallationsbetrieb.

Das Grundstück 3306/9 ist voll erschlossen.

Das Grundstück 3306/9 weist eine Fläche von ca. 863 m<sup>2</sup> auf.

Die Aufgliederung in 2 Teilgrundstücke wurde baurechtlich im Vorfeld des Erwerbs mit der Stadt Donaueschingen geklärt.

## 2.0 Planerische Ausgangssituation

Die Saverner Straße verläuft in dem betreffenden Bereich in süd-östliche Richtung parallel zur K5740 nach Bräunlingen.

Der Bereich zwischen Saverner Straße und der K5740 beträgt in der Tiefe jeweils nur ein Grundstück.

In der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks 3306/9 befinden sich Wohngebäude unterschiedlicher Größe vom 1-Familienhaus bis hin zu Wohngebäuden mit 6 und 9 Einheiten.

Diese Gebäude weisen geneigte Dachflächen aus. Die schräg gegenüber dem Grundstück 3306/9 befindlichen Hofhäuser weisen Flachdächer auf.

Sämtliche Garagen weisen Flachdächer auf.

## 3.0 Bestandssituation

Das Grundstück 3306/9 befindet sich in einer Hanglage.

Diese ist nach Nord-Osten fallend.

Im Bereich des betreffenden Grundstücks 3306/9 beträgt der Höhenunterschied entlang der Saverner Straße ca. 2,00 m.

Das Grundstück 3306/9 wird zurzeit nicht genutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich das leerstehende Kirchengebäude, ein Parkplatz für die Kirchenbesucher sowie Grünflächen.

Ein Baumbestand ist nicht vorhanden.

## 4.0 Vorgaben übergeordneter Planungen – bestehende Rechtsverhältnisse des GVV Donaueschingen, Hüfingen, Bräunlingen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Hungerbühl“ Flächen für den Gemeinbedarf dar.

Indem die Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück 3306/9 „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt, soll der Flächennutzungsplan daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachrichtlich geändert werden.

## 5.0 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des aktuell gültigen Bebauungsplans „Hungerbühl“ bleibt erhalten.

Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Planung orientiert sich an der vorhandenen Umgebung.

Für die Geschossigkeit wird die bisher gültige 2-geschossige Bebauung zwingend festgesetzt.

II

Lediglich der Bereich der Dachneigung für das Grundstück 3306/9 wird flexibler von 10 bis 33° festgesetzt.

Die Gebäudehöhen der unmittelbar angrenzenden Gebäude wurden ermittelt. (Siehe Lageplan Anlage 1)

Für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wurde der Mittelwert der talseitigen und bergseitigen Nachbarbebauung gewählt (siehe Schema-Schnitt Anlage 2).

Die Gebäudehöhe des gegenüber liegenden Gebäudes (Saverner Straße 8) ist nochmals um mehr als 1,00 m höher.

Für die Traufhöhe wird die bisher gültige Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Für die Sockelhöhe wird die bisher gültige Sockelhöhe von 0,45 m festgesetzt.

Die im Bereich der jetzigen Kirche vorhandene räumliche Lücke (aufgrund des Parkplatzes der Kirche) wird bei der geplanten Bebauung mit 2 Gebäuden gleichmäßig geschlossen.

Somit sieht die bauliche Konzeption vor, dass entlang der Saverner Straße und entlang der K5740 eine möglichst homogen wirkende Bebauung aus Einzelhäusern, bestehend aus einer zweigeschossigen Bebauung, entsteht.

## **6.0 Erschließung**

### **6.1 Straßenbau**

Das Grundstück 3306/9 ist über die bestehende Saverner Straße erschlossen.

### **6.2 Entwässerung**

Der Anschluss des Grundstücks 3306/9 erfolgt an die in der Saverner Straße vorhandene Mischwasserleitung.

### **6.3 Wasserversorgung sowie Strom- und Telekommunikationsanschlüsse**

Der Anschluss des Grundstücks 3306/9 erfolgt an die in der Saverner Straße liegenden Netze.

## **7.0 Immissionsschutz**

Schallemissionen für das Grundstück 3306/9 finden vor allem von der K 5740 her statt.

Diese Straße ist jedoch für Fahrzeuge grösser 3,5 t gesperrt. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen des vorsorgenden Immissionsschutzes sind daher in dem Plangebiet nicht erforderlich und damit auch nicht festzusetzen.

## **8.0 Bauliches Konzept – Textfestsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird also für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Da es für die Ausnahmen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen keinen Bedarf gibt, werden diese ausgeschlossen.

Folgende Begründungen seien im Einzelnen für getroffene Festsetzungen gegeben:

### **8.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### **8.1.1 Allgemein**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Geschosshöhe und der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe sowie der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Dadurch soll die Anpassung an die Umgebungsbebauung erzielt werden.

#### **8.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Grundstück 3306/9 wird die bisher gültige GRZ von 0,4 festgesetzt.

#### **8.1.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Für das Grundstück 3306/9 wird die bisher gültige GFZ von 0,8 festgesetzt.

#### **8.1.4 Zahl der Vollgeschosse**

Für das Grundstück 3306/9 wird die bisher gültige Geschossigkeit mit Vollgeschossen zwingend festgesetzt.

II

#### **8.1.5 Gebäudehöhe**

Bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe werden die vorhandenen Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung zu Grunde gelegt und daraus der Mittelwert gebildet (siehe Anlage 1 und 2).

#### **8.1.6 Traufhöhe**

Die bisher gültige Traufhöhe von 6,50 m wird festgesetzt.

Diese wurde bisher aufgrund der Hangsituation immer in der günstigsten Auslegung für den Bauherrn auf der Bergseite bemessen.

Als Bezugshöhe für die Traufhöhe wird daher die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt, welche von der Bergseite des Gebäudes am kürzesten entfernt ist (siehe Anlage 2).

### **8.1.7 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)**

Die bisher gültige Überschreitung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) um maximal 0,45 m wird festgesetzt.

Diese wurde bisher aufgrund der Hangsituation immer in der günstigsten Auslegung für den Bauherrn auf der Bergseite bemessen.

Als Bezugshöhe für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird daher die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt, welche von der Bergseite des Gebäudes am kürzesten entfernt ist (siehe Anlage 2).

### **8.2 Bauweise der baulichen Anlagen**

Für das Grundstück 3306/9 wird die bisher gültige offene Bauweise festgesetzt.

### **8.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Das Baufenster nutzt das Grundstück nicht komplett aus und berücksichtigt Abstände zum Nachbarn.

### **8.4 Garagen und Carports**

Wie bisher gültig wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Garagen und Carports ausgewiesenen Flächen zugelassen sind.

### **8.5 Dachform und Dachneigung**

Im unmittelbaren Umfeld finden sich Satteldächer und Flachdächer.

Für das Grundstück 3306/9 wird die Ausführung mit Satteldach festgesetzt.

Um flexiblere Gestaltungen zu ermöglichen, wird für die Dachneigung ein Bereich von 10° bis 33° festgesetzt.

Garagen im unmittelbaren Umfeld sind als Flachdächer ausgeführt.

Es wird daher festgesetzt, dass Garagen und Carports mit Flachdächern ausgeführt werden.

### **8.6 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung werden gemäß der umliegenden Bebauung die Farben Grau, Anthrazit, Rot und Braun festgesetzt.

## **9.0 Umweltbelange**

Das Grundstück 3306/9 ist bereits bebaut.

Das bestehende Kirchengebäude und der Parkplatz für die Kirchenbesucher werden rückgebaut und durch 2 kleine Wohnhäuser ersetzt.

Momentan ist durch das Kirchengebäude, die Zuwegung und den Parkplatz eine Fläche von ca. 325 m<sup>2</sup> versiegelt (siehe Lageplan Anlage 3).

Die Neuplanung sieht eine Fläche von ca. 286 m<sup>2</sup> an versiegelter Fläche (Gebäude und Garagen/Carport) vor (siehe Lageplan Anlage 4).

Die Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen werden wasserdurchlässig ausgeführt. Dadurch wird eine ökologische Verbesserung erreicht.

Um eine weitere Belastung des vorhandenen Mischwasserkanals bei Starkregenereignissen zu minimieren, werden Zisternen mit Retention festgesetzt.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durch das Ingenieurbüro Arcus durchgeführt (siehe Artenschutzrechtliche Vorprüfung Saverner Straße 1 in Anlage 5).

Demnach bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans keine Hinderungsgründe.

## **10.0 Statistik – Flächenbilanz**

Entfällt, da es sich nur um ein Grundstück handelt.

## **11.0 Verfahren**

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB

Donaueschingen, 04.04.2017

Erik Pauly  
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1, Lageplan M. 1:500 Gebäudehöhen Bestand und Neuplanung

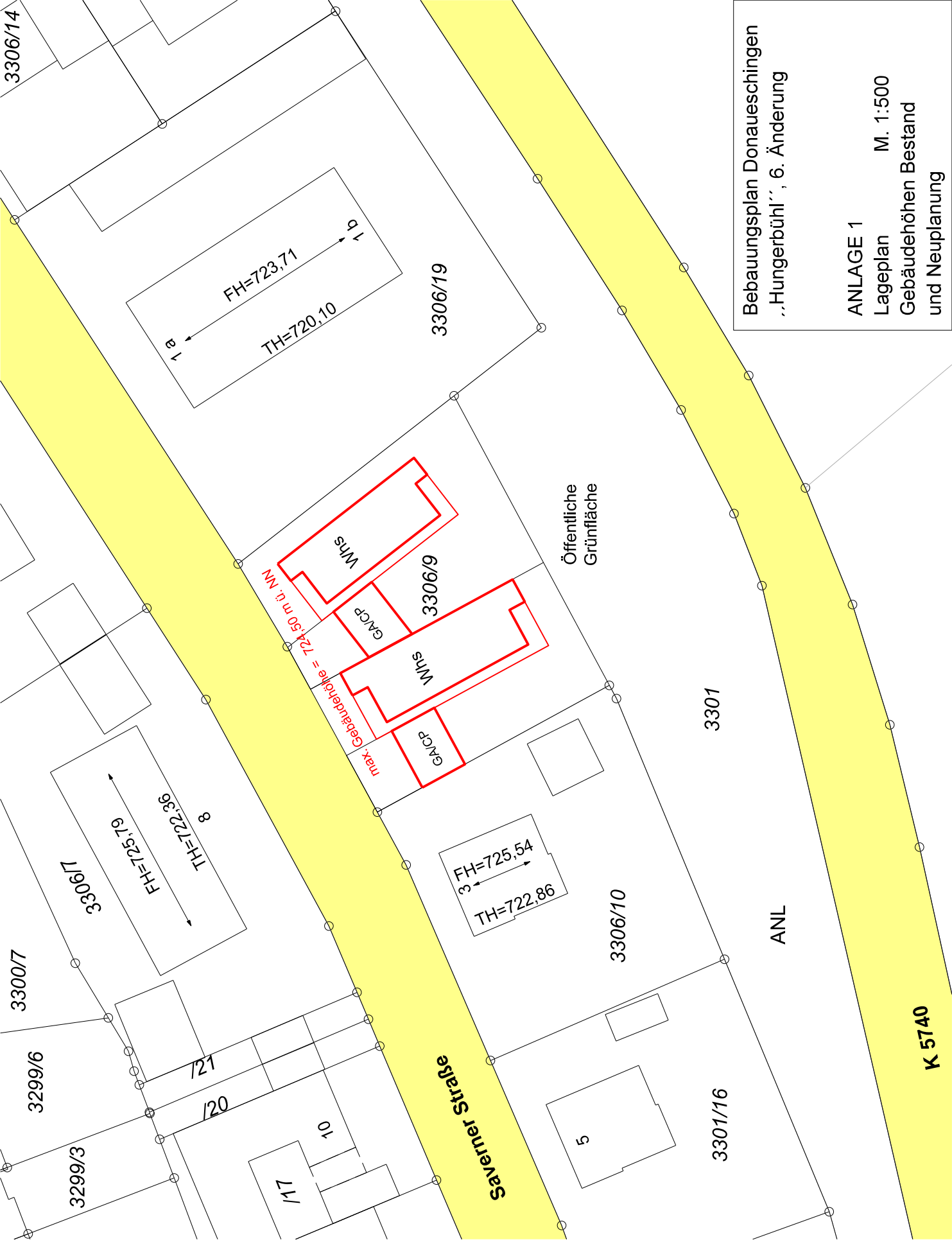
Anlage 2, Schemaschnitt M. 1:500 Gebäudehöhen Bestand und Neuplanung

Anlage 3, Lageplan M. 1:500 Versiegelte Flächen Bestand

Anlage 4, Lageplan M. 1:500 Versiegelte Flächen Neuplanung

Anlage 5, Artenschutzrechtliche Vorprüfung Saverner Straße 1





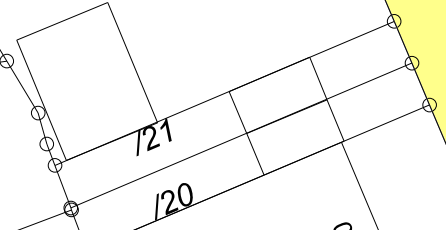
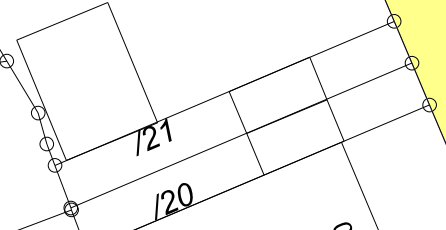
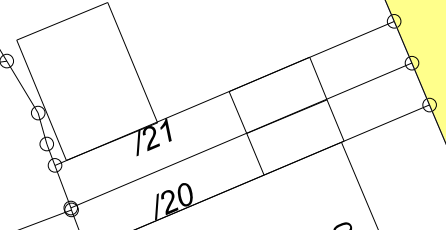
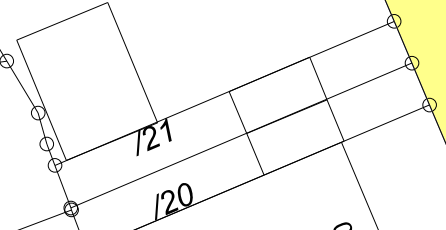
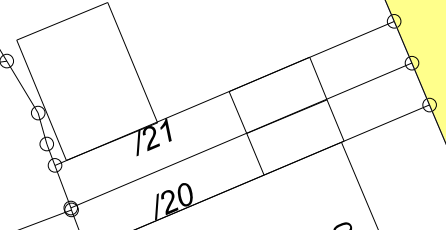
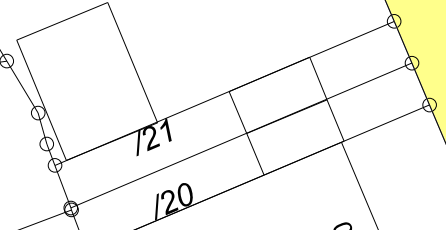
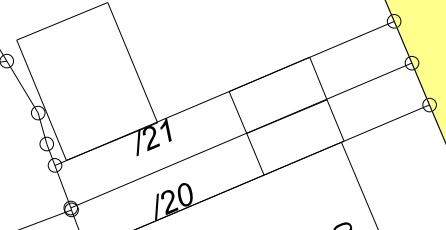
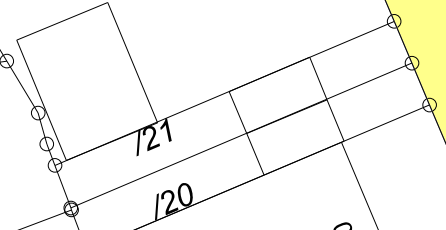
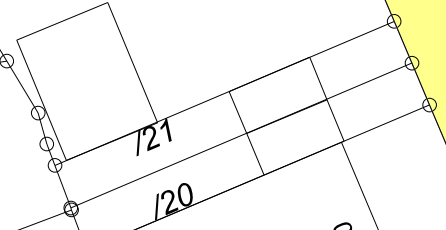
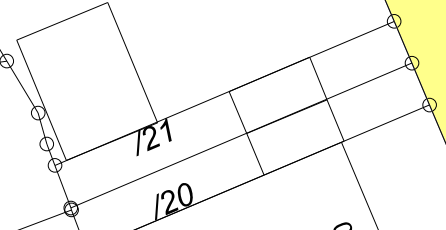
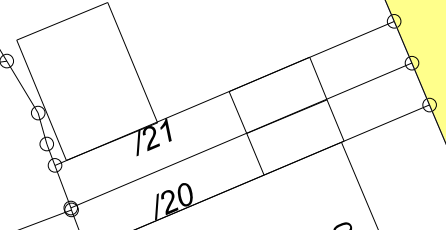
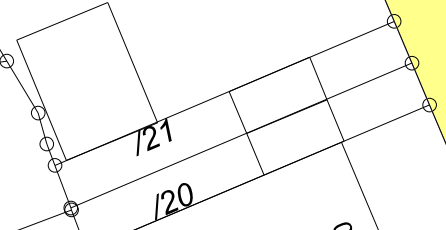
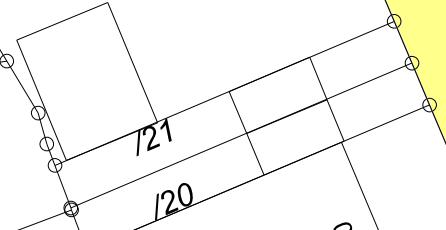
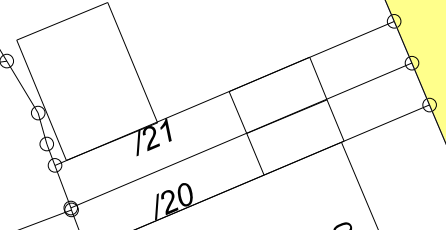
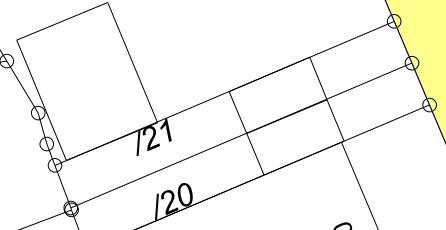
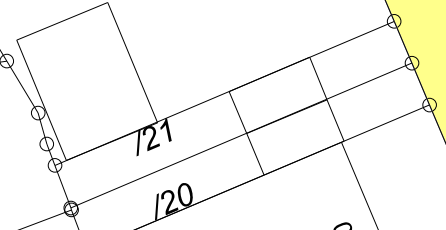
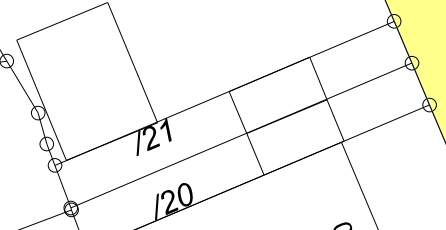
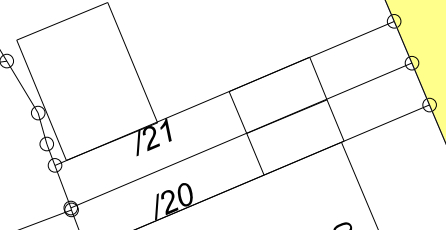
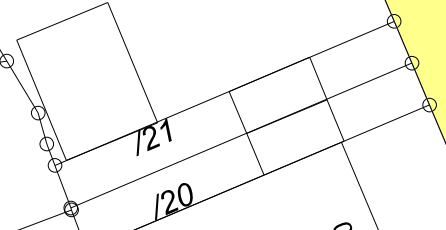
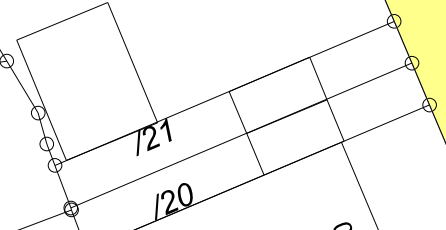
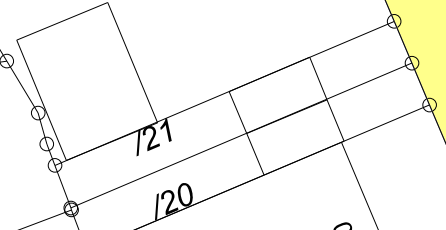
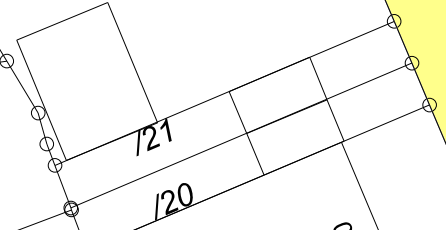
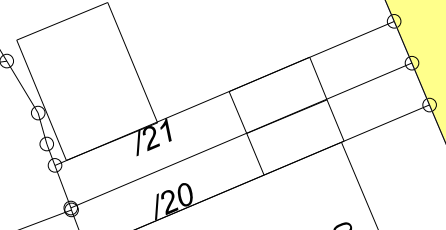
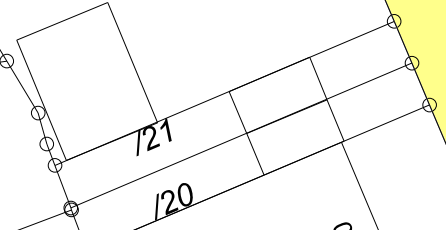
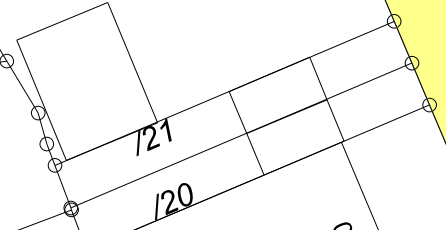
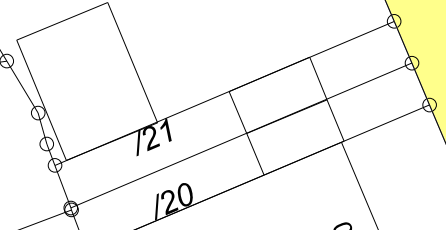
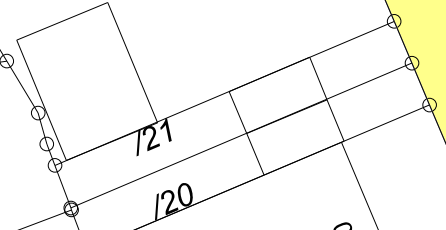
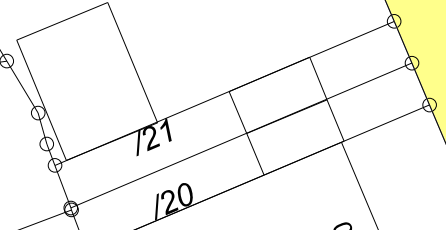
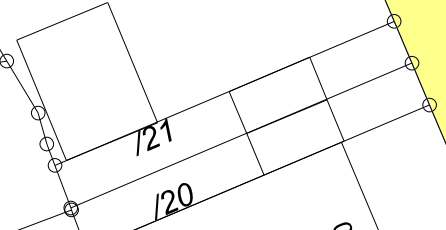
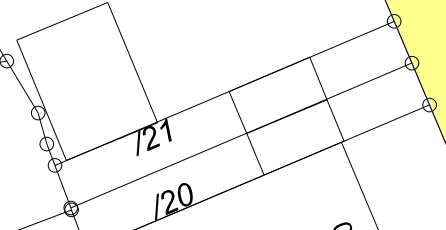
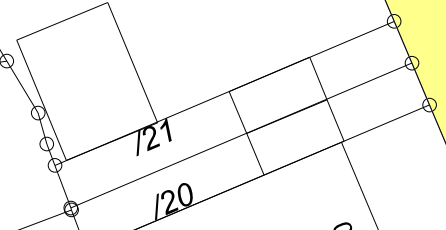
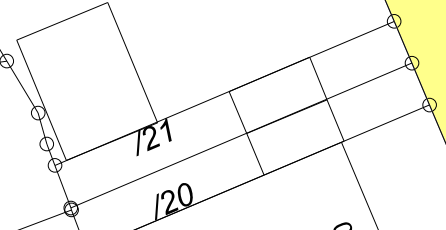
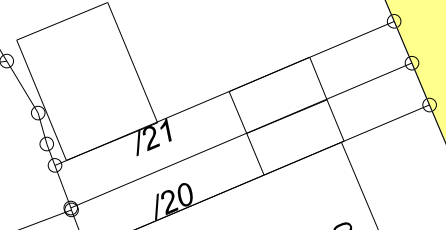
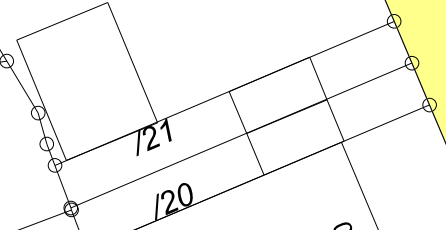
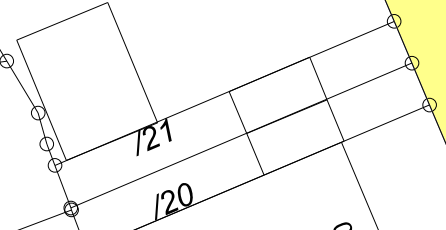
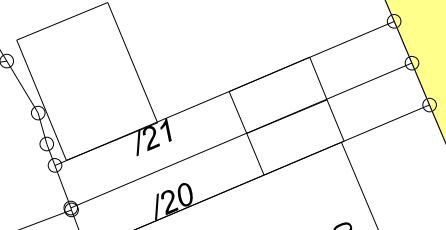
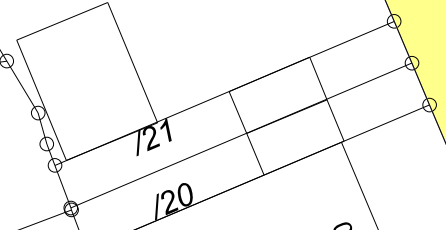
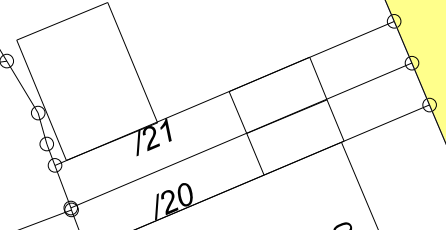
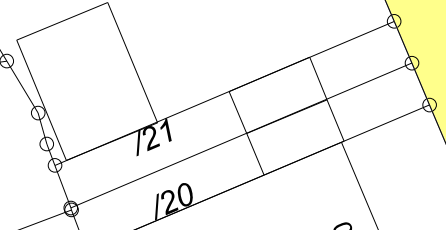
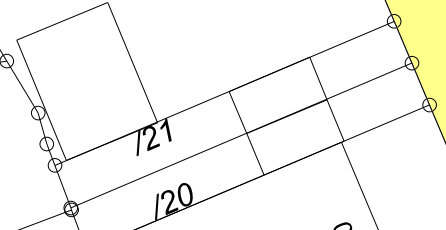
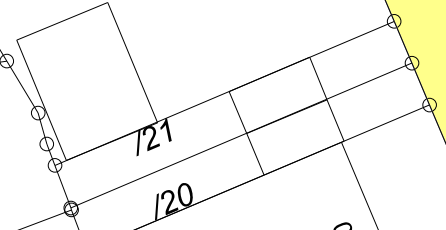
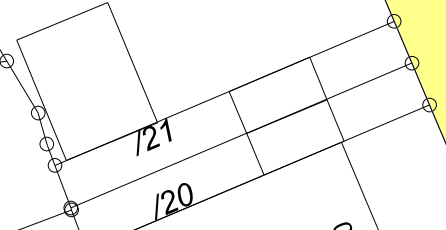
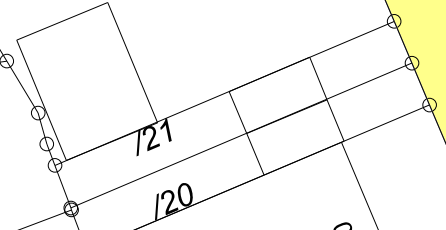
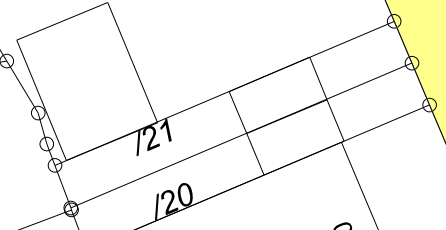
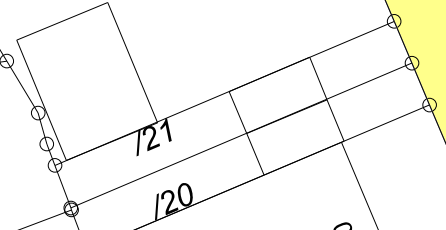
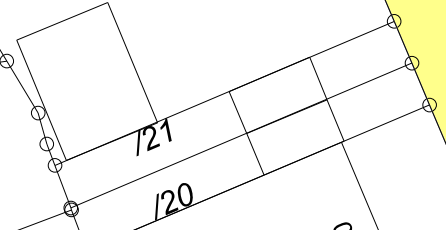
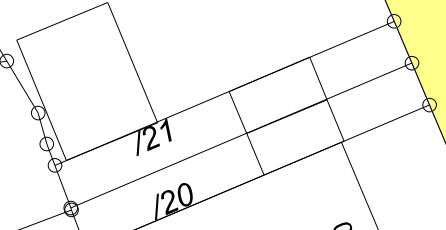
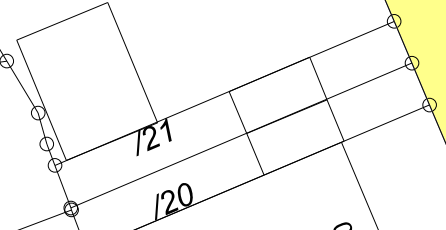
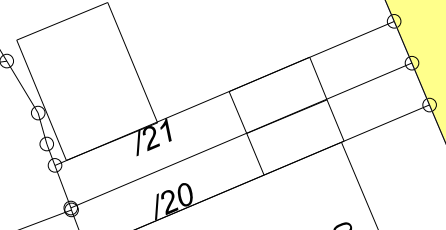
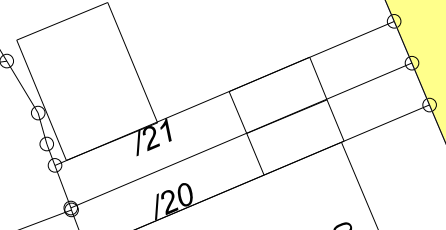
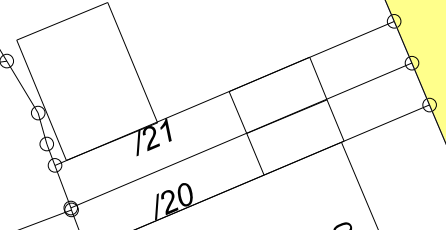
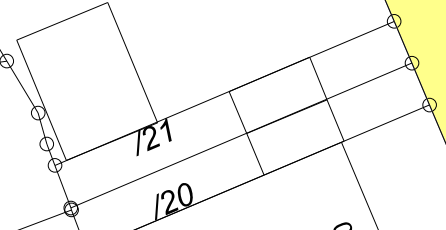
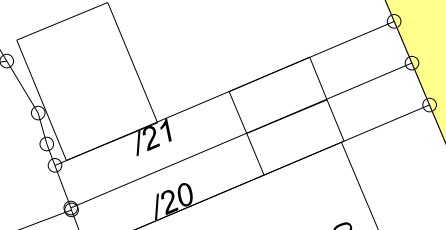
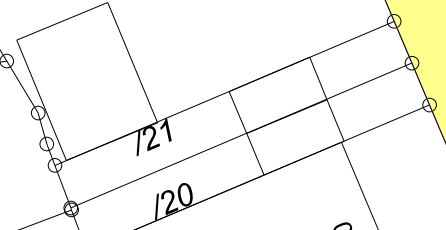
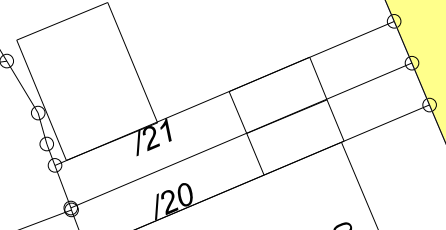
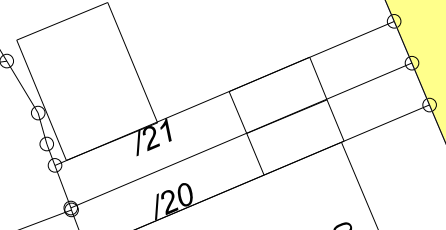
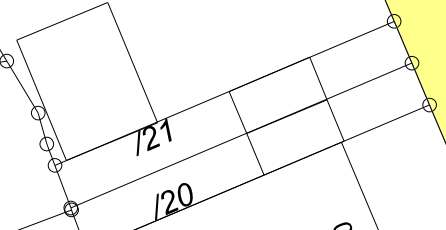
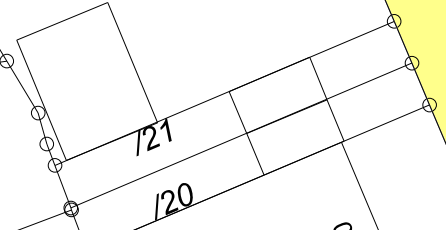
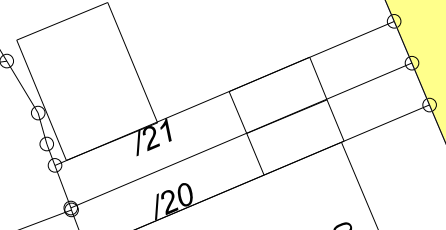
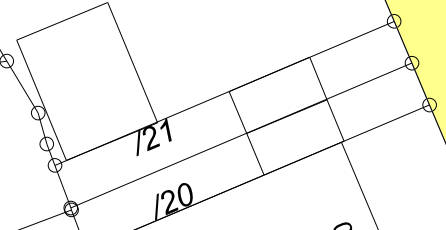
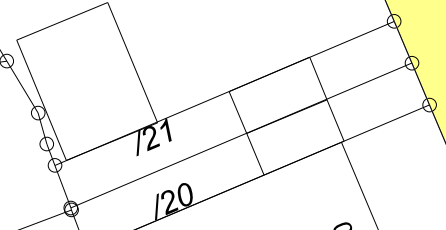
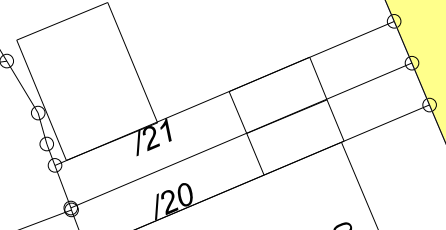
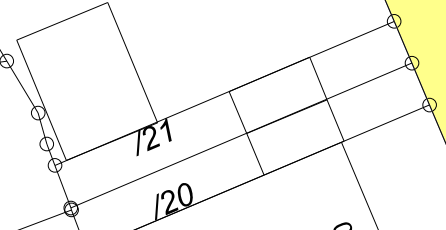
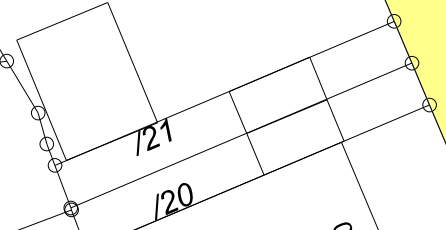
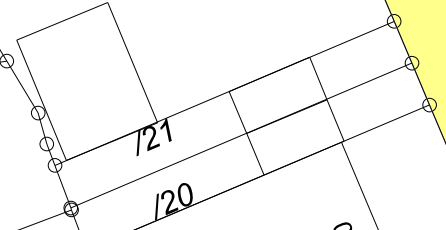
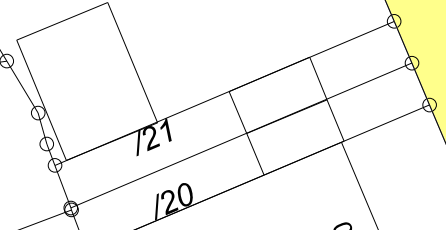
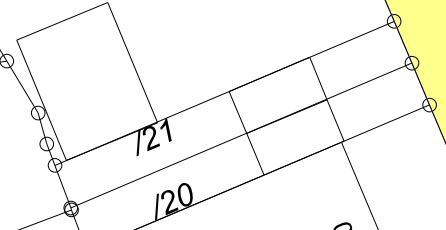
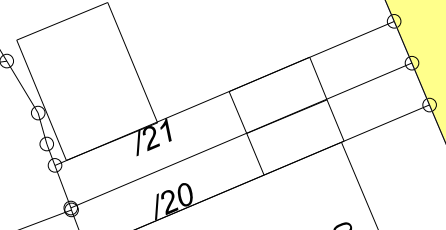
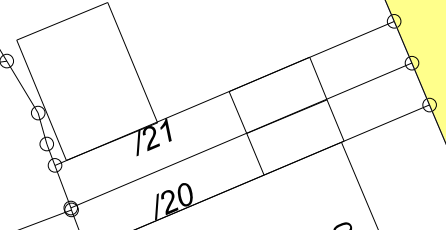
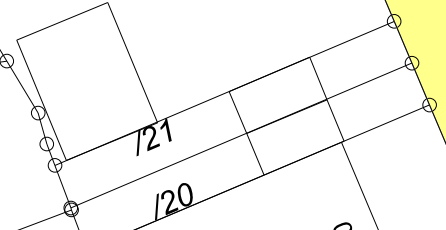
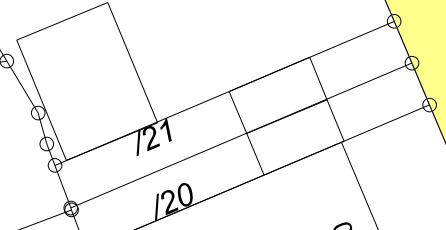
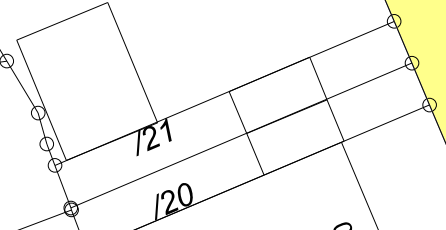
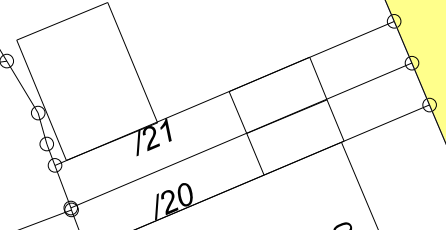
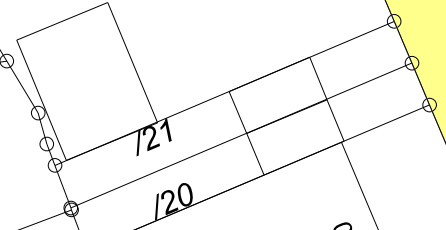
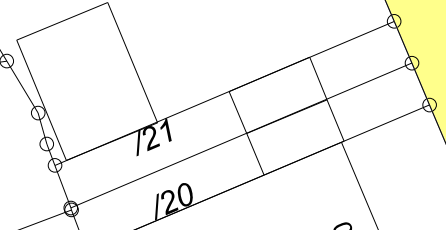
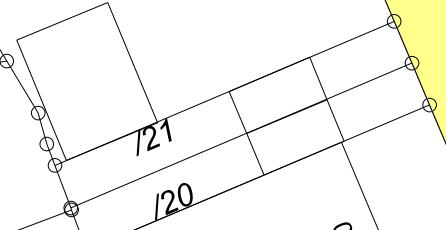
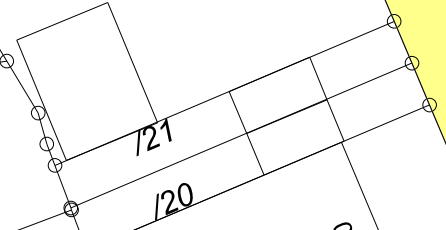
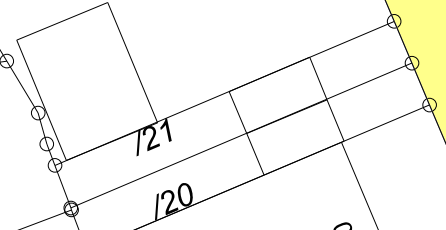
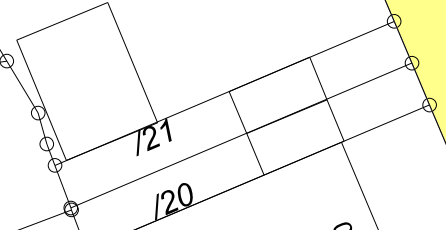
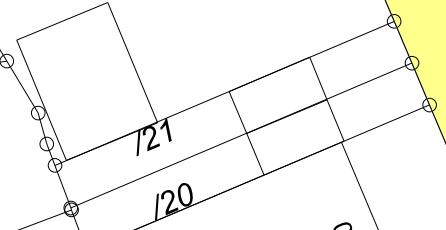
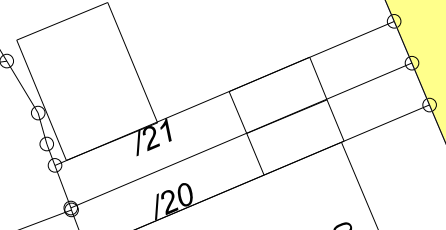
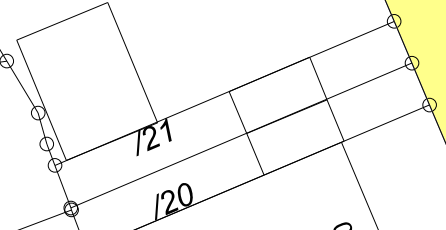
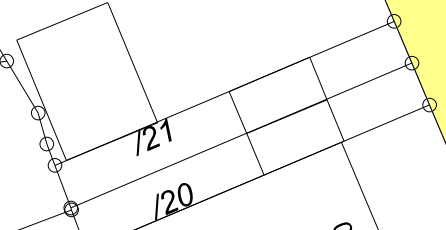
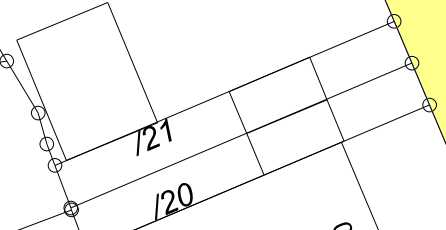
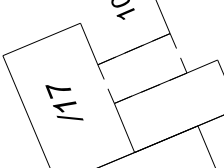
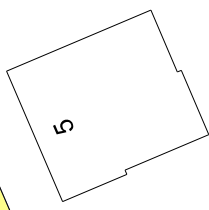
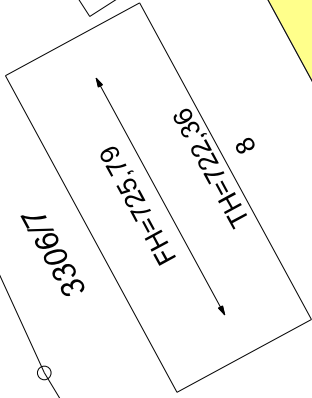
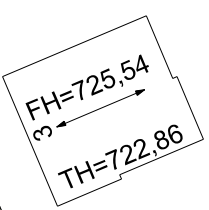
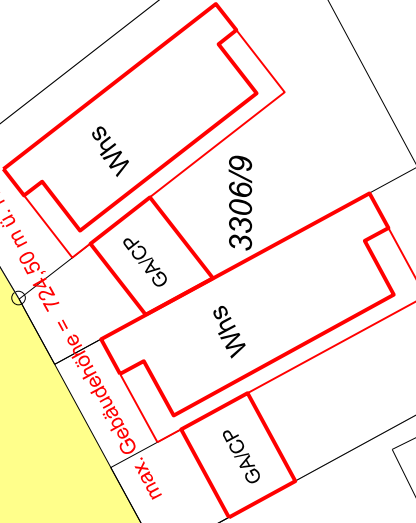
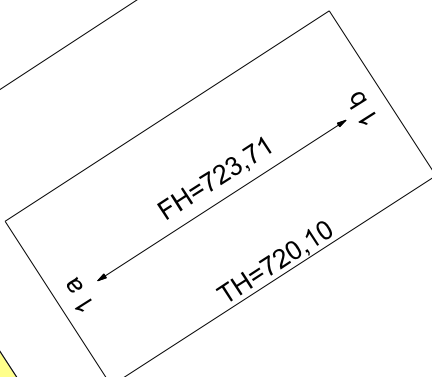
Bebauungsplan Donaueschingen  
 „Hungerbühl“, 6. Änderung  
 ANLAGE 1  
 Lageplan  
 M. 1:500  
 Gebäudehöhen Bestand  
 und Neuplanung

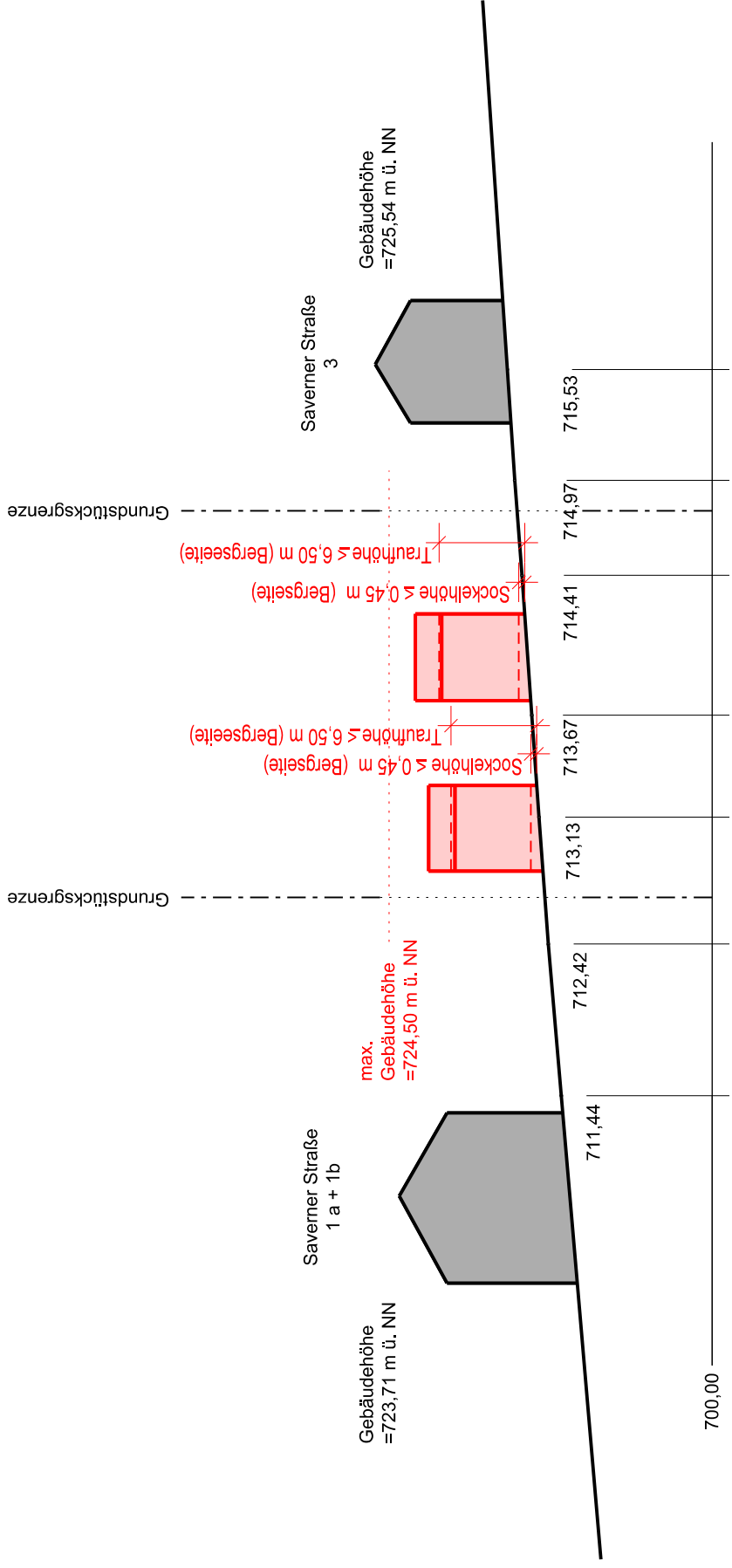
Saverer Straße

Öffentliche  
Grünfläche

ANL

K 5740





Bebauungsplan Donaueschingen  
 „Hungerbühl“, 6. Änderung

ANLAGE 2

Schema-Schnitt M. 1:500

Gebäudehöhen Bestand  
 und Neuplanung



Bebauungsplan Donaueschingen  
„Hungerbühl“, 6. Änderung

ANLAGE 3  
Lageplan  
M. 1:500  
Versiegelte Flächen Bestand



Bebauungsplan Donaueschingen  
 „Hungerbühl“, 6. Änderung

ANLAGE 4  
 Lageplan  
 M. 1:500  
 Versiegelte Flächen Neuplanung

# Bebauungsplanänderung "Hungerbühl", 6. Änderung

## Artenschutzrechtliche Vorprüfung Saverner Straße 1



**ARCUS** Ing. - Büro

Stadt - + Landschaftsplanung  
CAD+GIS / Bioenergienutzung

Gumpstr. 15      Tel 0771-18 59 63 57  
78199 Bräunlingen      arcus-ok@gmx.de

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.Anlass</b>	<b>3</b>
<b>2.Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>3.Methodik</b>	<b>3</b>
<b>4.Standort</b>	<b>4</b>
<b>5.Relevante Arten bzw. Artengruppen</b>	<b>4</b>
<b>6.Artenschutzrechtliche Beurteilung</b>	<b>5</b>
6.1. Verletzung oder Tötung von Tieren	5
6.2. Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und erhebliche Störung (BNatSchG § 44 Abs. 1 + 2)	5

## 1. Anlass

Das Flurstück 3306/9, Saverner Straße 1, Donaueschingen, ist im bestehenden Bebauungsplan "Hungerbühl" als Sondergebiet für kirchliche Zwecke ausgewiesen. Nach Verkauf soll dieses nun in Wohngebiet umgewidmet werden. Es ist geplant, den Gebäudebestand abzurechen und zwei Einfamilienhäuser auf dem Flurstück zu errichten.

Voraussetzung für eine Abrissgenehmigung ist eine artenschutzrechtliche Prüfung, um Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" zu vermeiden.

## 2. Rechtsgrundlage

In § 44 BNatSchG wird für die besonders und streng geschützten Arten u.a. festgelegt, dass diese durch Eingriffe

- nicht gefangen, entnommen, verletzt oder getötet werden dürfen,
- streng geschützte Arten und die europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden dürfen,
- ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen.

## 3. Methodik

Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit (Beauftragung Anfang September 2016) ist eine methodengerechte Bestandsaufnahme von Tierarten nicht mehr möglich, da die Fortpflanzungszeit abgeschlossen ist (Gründe z.B. deutlich reduzierte Ortsbindung bzw. Wegzug, schwierige Feststellung von Entwicklungsstadien (z.B. Raupen, Eier)). Daher erfolgte eine Ortsbegehung zur Feststellung möglicher relevanter Lebensraumtypen sowie eine Absuche des Geländes und des Gebäudes (innen und außen) auf Hinweise wie Nester, Höhlen, Einschlupe, Kot- und Fraßspuren. Desweiteren fließen die allgemeinen Ortskenntnisse der Verfasser in die Einschätzung ein.

Die Bewertung des geplanten Eingriffs erfolgt auf dem Bebauungsplanentwurf (Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) vom 08.09.2016.

#### 4. Standort

Der Vorhabensstandort liegt im Siedlungsgebiet Donaueschingsens, etwa 200 m vom südwestlichen Ortsrand.

##### Abb. 1 Lage Saverner Straße 1



Die südlich angrenzende Bräunlinger Straße bildet mit ihren Straßenbäumen und den angrenzenden schmalen Freiflächen eine durch Gehölze geprägte Grünzäsur vom Ortsrand in das Siedlungsgebiet hinein. Unter den Bäumen, die die Straße begleiten, sind u.a. ältere Rosskastanien, Fichten und Streuobstbäume mit Höhlen und Spaltenbildungen. Das Flurstück selber ist durch Hofflächen und Gebäude zu ca. 40 % befestigt, 60 % nimmt eine intensiv gemähte Rasenfläche mit randständigen, z.T. nicht heimischen Gehölzen ein.

Das Gebäude mit Baujahr 1963 ist ein teilunterkellertes Kirchengebäude mit Eingangsbereich und schwach geneigtem Satteldach. Die Kellerräume sind gemauert mit Estrich und beherbergen die Gebäudetechnik und Öllager. Das Erdgeschoss weist neben dem großen Kirchenraum einen Eingangsbereich und einen kleinen Küchenbereich auf. Der Dachboden ist von oben mit Steinwollmatten isoliert, die Dachkonstruktion offen einsehbar. Bis auf kleine Fugen im Bereich der Sparrenaufleger ist das Dach geschlossen.

#### 5. Relevante Arten bzw. Artengruppen

Allgemeine Bewertung

Aufgrund der Habitatstrukturen des Standortes und seiner Umgebung sind potentiell folgende besonders bzw. streng geschützten Arten/gruppen) zu erwarten:

- Fledermäuse (insbes. Siedlungsbezogene wie Zwerg-, kl. Bart-, Rauhauffledermaus)
- Gartenschläfer
- Vogelarten der Siedlungsgebiete (z.B. Blau-, Kohlmeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Star, Amsel, Wachholderdrossel)

Amphibien und Reptilien können wegen der fehlenden Habitatstrukturen sowie aufgrund des hohen Störungspotentials ausgeschlossen werden. Weitere geschützte Artenvorkommen sind für den Siedlungsbereich Donaueschingsens nicht bekannt und werden für diesen Standort nicht erwartet.



## 6. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Bei den auf dem Flurstück vorgefundenen Biotopstrukturen (Zierrasen, z.T. nicht heimische Strauchbepflanzung, Fassadenefeu) handelt es sich um innenbereichstypische Biotoptypen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (vgl. ÖkokontoVO 2010).

### 6.1. Verletzung oder Tötung von Tieren

#### Fledermäuse

Es kann trotz fehlender Quartiere (vgl. 6.2) nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne umherziehende Fledermäuse sporadisch das Gebäude oder Fassadenefeu als Ruhestätte aufsuchen. Daher kann es beim Abbruch zu einer Gefährdung solcher Tiere kommen, die auszuschließen ist.

#### Vermeidungsmaßnahme

Da Fledermäuse zur Überwinterung frostsichere Quartiere wie Felshöhlen und -stollen, Tunnel etc. aufsuchen, ist zwischen November und Februar nicht mit Fledermäusen im Gebäude zu rechnen. Daher ist der Abriss in dieser Zeit vorzunehmen. Eine kurze Kontrolle in dem gut überprüfbareren Gebäude wird vor Abriss empfohlen.

#### Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*)

Vorkommen unwahrscheinlich (s. 6.2) mangels Quartiere.

#### Vögel

Bei Räumung des Grundstücks vom bestehenden Gebäude- und Gehölzbestand könnte es zur Zerstörung von Gelegen und Verletzung/ Tötung von Jungvögel kommen.

#### Vermeidungsmaßnahme

Die Räumungsarbeiten (Gehölzentnahme, Gebäudeabbriss) sind entsprechend den Vorgaben des BNatSchG in Brut-freien der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

### 6.2. Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und erhebliche Störung (BNatSchG § 44 Abs. 1 + 2)

#### Fledermäuse

Bei der Ortsbegehung am 12.09.2016 wurden keine Hinweise auf regelmäßig Fledermausquartiere im und am bestehenden Gebäude gefunden: Die Fassaden weisen konstruktionsbedingt keine Spaltenquartiere auf, der in geringem Umfang durch kleine Spalten theoretisch zugängliche Dachstuhl ist gut einsehbar und ohne Hinweise auf eine Besiedlung. Die Kellerräume sind für Winterquartiere konstruktionsbedingt ungeeignet (z.T. schlecht belüftet, trocken, zu warm).

Der Baumbestand der umliegenden Grundstücke, insbesondere die Straßenbäume des öffentlichen Grundstücks, weisen dagegen Strukturen für mögliche Spaltenquartiere auf ((Faul)Höhlen, Rindenablösungen, Spalten). Diese sind durch das Vorhaben allerdings nicht gefährdet.

Abb. 2 + Abb. 3 geschlossene Fassaden und Dachkonstruktion



Damit verbleibt für die Eingriffsfläche selber eine Funktion als Jagdhabitat im Umfeld potentieller Fortpflanzungsstätten. Diese ist gegeben, da Fledermäuse insbesondere gerne im Bereich von Baum- und Gehölzstrukturen fliegen und jagen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Funktion als Jagd- und Nahrungshabitat bleibt bei der geplanten Umnutzung erhalten, wenn

- der Versiegelungsgrad von 40 % erhalten bleibt (Festsetzung GRZ 0,4, keine/ geringfügige Nebenanlagen im nicht überbaubaren Bereich),
- Stellplätzen und Zufahrten max. wasserdurchlässig befestigt werden,
- das restliche Grundstück wieder gärtnerisch angelegt wird mit einem Anteil von 10 % Strauch- und Baumbepflanzung aus heimischen Arten.

#### Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*)

Potentiell kommt der Gartenschläfer im Raum Donaueschingen vor, aktuelle Nachweise sind nicht bekannt. Für die Baumhöhlen-bewohnende Art bestehen im Vorhabensbereich allerdings keine Quartiere, da weder Baumhöhlen noch Nistkästen vorhanden sind. Auf dem Grundstück selber sind außerdem auch keine wesentlichen Nahrungsquellen vorhanden. Es ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population auszugehen. Die für die Fledermäuse vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kämen einem eventuellen Gartenschläfervorkommen gleichermaßen zugute.

**Vögel**

Eine Betroffenheit von Vogelarten muss angenommen werden für Arten der Siedlungen, die ihre Nester in Gehölzen anlegen (z.B. Amsel, Klappergrasmücke).

Abb. 4+ Abb. 5 Gehölzbestand um bestehendes Gebäude (Nord- und Ostseite)



Gebäude bewohnende Arten konnten nicht festgestellt werden, auch keine potentielle Brutplätze wie Nischen oder Mauervorsprünge. Ebenso gibt es keine Bäume mit Höhlenbildung auf dem Grundstück.

Eine erhebliche Betroffenheit wäre dann gegeben, wenn durch den Eingriff die lokale Population (räumlicher Zusammenhang) erheblich betroffen wäre. Aufgrund der Kleinflächigkeit, der geringen potentiellen Nistmöglichkeit und dem gleichartigen Umfeld kann dies ausgeschlossen werden.

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

Die in geringem Umfang vorhandene Funktion als Bruthabitat für Gehölze bewohnende Vögel ist zu erhalten durch gärtnerische Anlage der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche mit einem Anteil von 10 % Strauch- und Baumbepflanzung aus heimischen Arten (vgl. Maßnahmen Fledermäuse).

Bräunlingen, 21.09.2016

Dipl.-Ing. H. Körner