
Bebauungsplan:

"BANNEGGSTRASSE 1-21"

Fassung vom: 17.06.2015

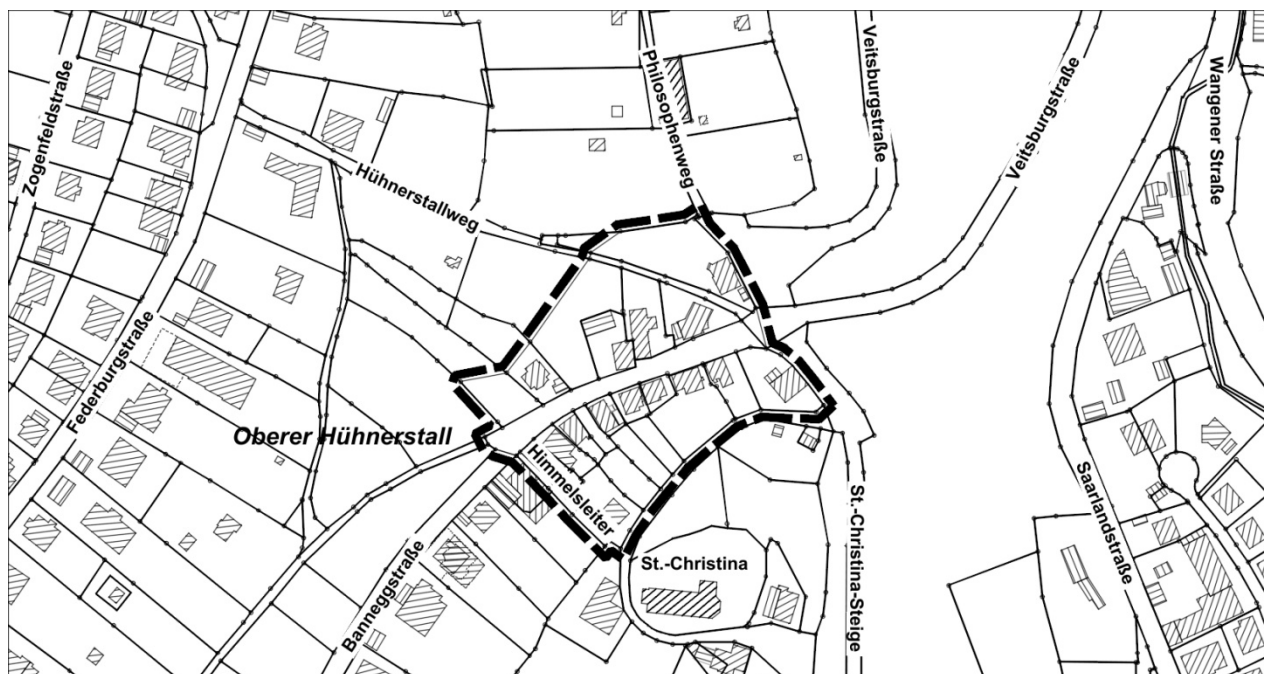
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 20.02.2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 23.02.2013
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 23.02.2013
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 04.03.2013 bis 18.03.2013
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 01.03.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am
Ravensburg, den (BAUBÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den
.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den
.....
(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den
.....
(Stadtplanungsamt)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	für i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	für i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Höhe baulicher Anlagen in Metern ü. NN. Sofern Gebäude aneinander gebaut werden, muss die Firsthöhe einen Unterschied von 0,25 m zum Nachbargebäude aufweisen. Dafür darf von der festgesetzten Höhe um dieses Maß abgewichen werden.

WH
max. 8,5*

* beispielhaft

2.2 Wandhöhe (WH)

Wandhöhe in Metern. Die zulässige Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut und dem Schnittpunkt der Wand über dem Gelände. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkon- und Treppengeländer sowie Dachaufbauten) ist zulässig.

2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Im WA 3 muss die EFH mindestens 0,30 m über der Straßenhöhe liegen, sofern nicht im Plan eine Höhe in Metern über NN. festgesetzt ist.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

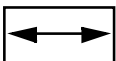


3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)



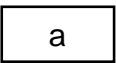
3.2 Baulinie (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche darf an Baugrenzen mit Balkonen überschritten werden. Balkone dürfen nicht an der Baulinie errichtet werden, ausnahmsweise zulässig sind Loggien bis zu 40 % der Gebäudebreite.



3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

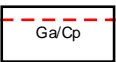
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung.



3.5 Bauweise

Im WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper müssen, sofern eine Baulinie vorhanden ist, ohne Einhaltung der Abstandsflächen auf der Baulinie errichtet werden.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

Gemäß Eintragung im Lageplan sind Garagen (Ga) und Carports (Cp) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4.2 Für Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen ist für jedes Grundstück eine Aus-/ Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,5 m zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück maximal eine Nebenanlage bis 25 m³ zulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WO*

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

* beispielhaft

6. VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



6.1 Öffentliche Verkehrsfläche



6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fußweg



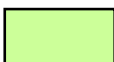
6.3 Straßenbegleitgrün



6.4 Straßenbegrenzungslinie

7. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



7.1 Private Grünfläche

8. BINDUNG FÜR DEN ERHALT, FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



8.1 Erhaltung von Solitäräumen

Der bestehende Solitärbaum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.



8.2 Wurzelschutzbereich

Gemäß Eintragung im Lageplan sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) sowie sonstige Bodenverdichtungen oder Ablagerungen unzulässig.

9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



9.1 Erhaltung und Sicherung der naturnahen Gehölzstrukturen

Vorhandene flächige Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bäume mit einem Stammumfang größer 80 cm sind zu erhalten. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Ein Totholzanteil von 10 % des Baumbestandes ist zu erhalten. Für Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes sind einheimische standortgerechte Arten zu wählen. Folgende Arten werden empfohlen: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*) sowie Obsthochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge in alten regionalen Sorten). Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm bzw. Obsthochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916. Fremdländische Nadelgehölze sowie Gehölze mit panaschierten Blättern sind nicht zulässig.

9.2 Verwendung insektenschonener Straßenbeleuchtung

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

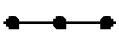
9.3 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen

Einsatz von reflexionsarmen Photovoltaik- und Solarthermie Kollektoren. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 8 % polarisiertes Licht (4 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN



10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D

11.1 Kulturdenkmal

HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzung	
1	2
3	4

- 1.1 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WO)
 - 3 Höchstzulässige Wandhöhe in m (WH)
 - 4 Höhe baulicher Anlagen im m ü. NN. (HbA)
- 1.2 Luftreinhaltung
- Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.
- 1.3 Minderung des Metallgehalts im Niederschlagswasser
- Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.
- 1.4 Energieeinsparung
- Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
- 1.5 Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren
- Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- 1.6 Archäologische Denkmalpflege
- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref.26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
- 1.7 Artenschutz
- Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
- 1.8 Baumschutz
- Zum Schutz der festgesetzten Bäume sind bei Bauarbeiten die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

- SD
35°- 45°
- 1.1 Dachform und Dachneigung in Grad
Satteldach
Dachneigung in Grad
Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Die Dachneigung ist symmetrisch auszuführen. Im WA 3 ist auf der von der Straße abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite ein Flachdachanteil, gemessen an der Gebäudegrundfläche, von maximal 20 % zulässig.
- 1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung
Bei Satteldächern: Nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun sowie dunklem grau. Glänzende Dachbedeckungen sind unzulässig.
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
- 1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
 - mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand);
 - je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
 - Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
 - Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
 - Mindestabstand zum Ortgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);
 - Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
 - Mindestabstand zu Graten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);
 - Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten).
 - Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.
- 1.4 Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle sowie rein weiße Farben und verspiegelte Glasflächen unzulässig. Eine naturintegrierte Gestaltung der Fassaden ist vorzunehmen, auf zum Grünraum weiß verputzte Fassaden soll verzichtet werden. Der Anteil der Fensterflächen darf 40 % der Fassade nicht überschreiten.
- 1.5 Garagen und Carports
Im WA 1 und 2 sind Garagen und Carports mit Satteldächern und einer Dachneigung von mind. 25° Neigung zu gestalten. Im WA 3 sind Garagen in die Gebäude zu integrieren oder in den Hang einzuschieben und zu begrünen.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

2.2 Stützmauern

Stützmauern sind verputzt oder gemauert mit einem sichtbaren Fugenbild und durchlaufender Stützmaueroberkante herzustellen.

HINWEISE

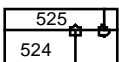


- 3.1 Füllschema der Nutzungsschablone
1 Dachform/ Dachneigung

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach §75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

PLANUNTERLAGE



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.



4. Treppen

Aufgestellt:
Ravensburg, den 17.06.2015
Stadtplanungsamt / Gutzmer

Rosol

TEIL II: BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	2
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	3
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	5
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.2 Verbindliche Bauleitplanung	5
5. ERSCHLIESSUNG	5
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	6
6.1 Geltungsbereich	6
6.2 Art der baulichen Nutzung	6
6.3 Maß der baulichen Nutzung	6
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
6.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Zahl der Wohnungen	8
6.6 Verkehrsfläche	9
6.7 Grünflächen	9
6.8 Bindungen für den Erhalt, für Bepflanzung und für Anpflanzungen	9
6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	9
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	9
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
9.1 Angaben zum Standort	10
9.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange	10
10. FLÄCHENBILANZ	14
11. KOSTEN	14

Anlage 1: Abwicklung der Banneggstraße

Anlage 2: Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Einschätzung von Herrn Wilfried
Löderbusch, Dezember 2014

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Pfarrweiler von St. Christina, der südöstlich der Altstadt in Hanglage direkt unterhalb des Kulturdenkmals um das Ensemble der katholischen Pfarrkirche liegt. Über die Himmelsleiter (Treppe) sind Pfarrei und Weiler miteinander verknüpft. Der grüne Bannegghang mit der Veitsburg und St. Christina ist aufgrund seiner Lage gut einsehbar und hat eine starke Fernwirkung. Somit hat das Gebiet für das Stadtbild eine herausragende Bedeutung.

Das Plangebiet wird über die Banneggstraße erschlossen und durch sie in einen südlichen und nördlichen Bereich geteilt. Der südliche Teil zeichnet sich durch eine dichte, kleinteilige Bebauung mit fast ausschließlich zur Straße hin orientierten Gebäuden aus, welche in unterschiedlicher Gebäudestellung auf abwechselnden Höhen stehen: Am östlichen Beginn der Banneggstraße befinden sich die Häuser auf einer Erhöhung, im weiteren Verlauf stehen sie direkt an der Straße, während sie sich im westlichen Bereich des Plangebiets wieder oberhalb einer Stützmauer befinden. In der Regel haben die Häuser zwei bis drei Geschosse mit geneigtem Dach und Dachaufbauten. Die Gebäude haben nur eine kleine bzw. keine Vorgartenzone, die privaten Gärten befinden sich rückwärtig an einem steilen Hang, welcher hinauf zu St. Christina führt. In diesem Teil befinden sich Terrassen, der Großteil des Hangs ist aufgrund der Steilheit jedoch frei von baulichen Anlagen und ist geprägt von dichten Grünstrukturen. Oberhalb der Bebauung, direkt angrenzend an die Himmelsleiter und die Kirche, befindet sich ein Wohnhaus.

Der nördliche Bereich ist durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, die teilweise sehr weit in den abfallenden Hang reicht. Zwischen den Häusern 10 und 14 gibt es eine Baulücke. Die Vorgartenzone ist auch an dieser Straßenseite nicht prägend, vielmehr befinden sich die privaten Gärten hangabwärts. Aufgrund der Topografie sind hier ebenfalls große Teile der Grundstücke nicht bebaut.

Im Geltungsbereich befinden sich einige Gebäude mit historischer Bausubstanz. Die Hausnummer 8 (im nördlichen Bereich) ist als ehemaliges Bauernhaus aus dem 15. Jahrhundert das einzige in ursprünglicher Form erhaltene Gebäude und steht unter Denkmalschutz. Das direkt angrenzende Haus Nummer 10 entstand in etwa um die gleiche Zeit.

Neben der baulichen Struktur spiegelt auch die Grundstücksstruktur die historische, eher kleinteilige Situation wieder. Der dörfliche Charakter entlang der Banneggstraße entsteht durch unregelmäßige Hausstellungen, wechselnde First- und Traufrichtungen sowie den geschwungenen Straßenverlauf.

Die Bausubstanz im Plangebiet ist in unterschiedlich gutem Zustand. An einigen Gebäuden ist ein Sanierungsbedarf festzustellen. Bei dem Haus Nummer 11 handelt es sich um eine Bauruine. Zwischen Haus Nummer 11 und 15 wurde ein Gebäude abgerissen und diese Lücke nicht wieder geschlossen.



Abbildung 1: Handlungsbedarf

Aufgrund dieser Gesamtsituation wurde die bergseitige Straßenseite des Plangebiets in das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" aufgenommen.

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

In letzter Zeit kam es zu mehreren Grundstücksverkäufen im Plangebiet mit der Folge, dass sich nun mehrere aneinandergrenzende Flurstücke in einer Hand befinden.

Dies lässt zusammen mit dem Zustand einiger Häuser darauf schließen, dass es zu Um- oder Neubauten im Plangebiet kommen kann. Etwa die Hälfte aller Gebäude ist von möglichen Änderungen betroffen.

Das Plangebiet liegt in Geltungsbereichen mehrerer, teilweise sehr alter Baulinienpläne. Mit den dort enthaltenen Festsetzungen kann die kleinteilige und differenzierte Struktur des historischen Weilers nicht gesichert werden. Außerdem könnte sich eine mögliche Bebauung in die gewachsenen und schützenswerten Freiräume hinein entwickeln, was städtebaulich nicht erwünscht ist.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden. Die Kleinteiligkeit der historischen Anlage soll erhalten und die Möglichkeit einer Nachverdichtung abschließend geklärt werden.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Überprüfung der vorhandenen Baulinien,
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets,
- Überprüfung und Sicherung der vorhandenen Grünräume,

- Festsetzung von Bautiefen und Gebäudehöhen,
- Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften,
- Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Planverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung dafür ist, dass:

- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 20.000 m² unterschritten wird.

Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus und begründet damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 9.610 m²; dieser Wert liegt deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 m² zugelassene Grundfläche. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 9.610 m² große Fläche hangaufwärts und hangabwärts der Banneggstraße bis zur Himmelsleiter.

Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Flst. Nr. 1628/4,
- im Westen durch die gärtnerisch gestalteten Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 1627, 1625/1, 1624 und 1645 (Himmelsleiter)
- im Süden durch die Himmelsleiter und St.-Christina,
- im Osten durch die Veitsburgstraße und die Straße St.-Christina.

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebiets vollständig die Grundstücke Flst. Nrn. 1649, 1650, 1651, 1651/1, 1652, 1652/1, 1652/2, 1652/3, 1653, 1653/1, 1653/2, 1654, 1654/1, 1654/2, 1654/3, 1656, 1656/2, 1657, 1657/1, 1657/2 sowie teilweise die Grundstücke Flst. Nr. 1579/3, 1624, 1625/1, 1627, 1632, 1645 und 1806.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für den bebauten Bereich des Plangebiets größtenteils Wohnbaufläche dar. Drei Gebäude ganz im Osten und im Nordwesten des Gebiets sind in der daran angrenzenden Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Baulinienpläne überlagert und durch die nun getroffenen Festsetzungen vollständig ersetzt:

- "Baulinienplan Banneggstraße", Nr. 49.2, rechtsverbindlich seit dem 15.06.1927 und
- "Baulinien-Aufhebungsplan Stauerstraße", Nr. 105, rechtsverbindlich seit dem 29.04.1955,
- "Baulinienplan Betr.: Ortsbauplanergänzung an der Banneggstraße", Nr. 134, rechtsverbindlich seit dem 02.06.1959.

Durch den "Baulinienplan Banneggstraße" wurde die Erschließung des oberen Banneggs im Jahr 1927 vorbereitet. Um den Straßenraum auf eine Breite von 6,50 m aufzuweiten, wurden die damals schon bestehenden Gebäude Nr. 8 und Nr. 10 durch eine Baulinie im Bestand abgeschnitten. Der Bebauungsplan "Baulinien-Aufhebungsplan Stauerstraße" aus dem Jahr 1955 wurde durch die zuvor geplante Verlängerung der Stauerstraße aufgehoben und eine Bauverbotszone am nördlichen Hang definiert.

Die Definition des Bauverbots am südlichen Hang erfolgte im "Baulinienplan Betr.: Ortsbauplanergänzung an der Baneggstraße" von 1959. Südlich der Banneggstraße wurde eine durchgehende Grünzone vor den Häusern Banneggstraße 3 bis 19 geplant. Dazu wurden die bestehenden Gebäude 11 und 13 mit einer geplanten Baugrenze durchschnitten.

Das Ziel, den Bannegghang grün zu halten, wurde in mehreren Bebauungsplänen durch das Bauverbot fixiert. Trotzdem entstanden in der Bauverbotszone im südlichen und nördlichen Hang jeweils ein Wochenendhäuschen, die sich im Laufe der Zeit zu normalen Wohnhäusern entwickelt haben.

5. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Banneggstraße (innerhalb des Plangebiets), die Veitsburgstraße, die St.-Christina-Steige und St.-Christina (außerhalb des Plangebiets). Das Erschließungsnetz wird ergänzt durch zwei schmale Fußwege: Hangaufwärts die Himmelsleiter, die die Banneggstraße mit der Kirche verbindet und hangabwärts der Hühnerstallweg, der von der Banneggstraße zur Federburgstraße führt. Ein weiterer Fußweg, der obere Hühnerstallweg, beginnt an der Banneggstraße.

Technische und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen. Die erforderlichen technischen Medien liegen im Straßenraum der Banneggstraße, Veitsburgstraße, St.-Christina-Steige und St.-Christina. Im weiteren Umfeld sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

6.1 Geltungsbereich

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im dargestellten Umfang ist erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Banneggstraße in diesem Straßenabschnitt zu steuern und auf die unterschiedlichen Strukturen im Gebiet angemessen eingehen zu können. Zudem werden die vorhandenen Grünflächen gesichert.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dies den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie der Umgebung entspricht. Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um Nutzungen, die in einem Wohngebiet u.U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, auf der Basis einer Einzelfallprüfung beurteilen zu können. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende, flächenintensive Nutzungen und damit einhergehende Nutzungskonflikte auszuschließen. Darüber hinaus ist die topografische Situation für diese Nutzungen nicht geeignet.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen qualifizierten, sondern einen einfachen Bebauungsplan. Es wird nur festgesetzt, was zur Sicherung der historischen Siedlungsstruktur und der städtebaulich vertretbaren Ergänzungen notwendig ist. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Bestand hat jedes Grundstück eine andere Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Zum Teil werden die zulässigen Höchstwerte des § 17 BauNVO bereits überschritten. Die Dichte auf der Südseite der Banneggstraße ist wesentlicher Teil der historischen Anlage, die auch für zukünftige Generationen gesichert werden soll. Dies rechtfertigt die Überschreitung der Höchstwerte nach BauNVO. Auf separate Festsetzungen zur GRZ und GFZ wird im Bebauungsplan verzichtet. Die getroffenen Festsetzungen reichen aus, um die historische Siedlungsstruktur zu erhalten.

Eine Besonderheit des Weilers ist die differenzierte Höhenentwicklung, die sich von Parzelle zu Parzelle unterscheidet. Insgesamt entsteht somit ein sehr lebendiges Bild (siehe Abwicklung im Anhang). Um dieses Bild zu sichern, wird pro Grundstück die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Sie orientiert sich überwiegend am Bestand, ermöglicht aber allen Gebäuden eine Erhöhung um mindestens 0,40 m, um energetische Sanierungen des Bestand durchführen zu können. Bei einzelnen Gebäuden ist eine deutlich größere Höhe als heute möglich und zwar jeweils dort, wo sichergestellt ist, dass es keine negativen städtebaulichen Auswirkungen geben wird. Dies betrifft insbesondere die Gebäude Banneggstraße 1 (plus 1 m), Banneggstraße 9 (plus ein Geschoss, dieses Gebäude erhält so ein neues Gewicht in der Gesamtabwicklung).

Südlicher Bereich

Die Lücke zwischen Banneggstraße 11 und 15 soll wieder geschlossen werden. Der hier mögliche Neubau soll sich zur Straße hin orientieren. Das Haus Nummer 11, das derzeit eine Bauruine ist,

soll bei einem Neubau leicht von der Straße zurück versetzt und in der Höhe minimal zurück genommen werden. Nach wie vor kann hier ein zur Straße dreigeschossiges Gebäude errichtet werden. Mit dieser Gebäudestellung soll die historische Abwicklung im Grundsatz wieder aufgenommen werden, ohne dass die verkehrliche Situation beeinträchtigt wird. Bei Gebäuden, die aneinander gebaut werden, muss die Firsthöhe einen Unterschied von 0,25 m zum Nachbargebäude aufweisen. Dafür darf von der festgesetzten Gebäudehöhe um dieses Maß abgewichen werden. Auf die Festsetzung von Wandhöhen wird verzichtet, da die Festsetzungen der Gebäudehöhen über NN. ausreichend ist. Zusätzlich wird aber eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Mindesthöhe eingefügt, um so die vorhandenen differenzierten, ortsbildprägenden Eingangshöhen zu sichern.

Nördlicher Bereich

Für die Gebäude, die sich im nördlichen Bereich befinden, von der Stadt aus gut einsehbar sind und eine starke Fernwirkung haben, wird die zulässige Wandhöhe talseits beschränkt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Gebäude eine für das Ortsbild verträgliche Höhe nicht überschreiten und die Sicht auf den Bannegghang nicht beeinträchtigt wird. Zudem soll einem übermäßigen Ausgraben der Gebäude oder Terrassierungen vorgebeugt werden, um so die gewachsenen Grünstrukturen zu erhalten.

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll der Charakter der Banneggstraße und des Bannegghangs in diesem Bereich in seiner jetzigen Struktur erhalten bleiben.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der differenzierten Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen soll ein weiterer Beitrag zur Sicherung des Ortsbildes geleistet und die Besonderheiten des heute vorhandenen Straßenraums gesichert werden.

Südlicher Bereich

Die Baufenster orientieren sich im Grundsatz stark am Bestand. Auf der Südseite wird mit den Baulinien die Lage der Gebäude zur Straße fixiert. Darüber hinaus werden die Gebäudeabstände wo erforderlich definiert. Die vorhandenen schmalen Durchgänge bzw. Abstände zwischen den Gebäuden wären nach den Vorschriften der Landesbauordnung nicht zulässig. Sie sind aber zur Erhaltung des historischen Ortsbildes notwendig. Mit Rücksicht auf die historische Fassadenabwicklung werden Balkone, die straßenseitig auskragen, nicht zugelassen.

An den Stellen, an denen größere Gebäudeabstände städtebaulich unbedenklich sind bzw. zur Hangseite hin, werden Baugrenzen ausgewiesen, um hier gewisse Gestaltungsspielräume offen zu halten.

Im Rahmen der umfangreichen städtebaulichen Analyse wurde die Stellung der Baukörper eingehend untersucht. Das letzte in den 1970er Jahren auf der Südseite errichtete Haus (Nummer 7) wurde mit seiner Traufe zur Straße in ein Gartengrundstück gestellt. Die unmittelbaren Nachbargebäude stehen dagegen giebelständig. Bei einer Neubebauung dieses Grundstücks soll das Haus so ausgerichtet werden, dass es auch giebelständig zur Straße steht. Somit passt es sich harmonischer in die Straßenabwicklung ein.

Die Gebäude 11 bis 19 stehen alle traufständig zur Straße und zeichnen sich durch ihre differenziert gestalteten Dachaufbauten aus. Bis zum Abbruch des Hauses Nummer 13 wirkte dieser Straßenabschnitt quasi geschlossen. Die entstandene Lücke soll wieder bebaut und dabei die Gestaltungselemente der Nachbargebäude aufgenommen werden.

Historisch ragten die Gebäude 11 und 13 stark in den Straßenraum hinein und bildeten in der Gebäudeabwicklung eine markante Zäsur. Beim Neubau des Hauses Nummer 11 wurde dieses entsprechend den Festsetzungen des Baulinienplans zurückversetzt. Zusammen mit dem Abbruch des Hauses Nummer 13 wurde die ursprüngliche räumliche Situation verändert. Mit dem neuen Bebauungsplan und der Anordnung der Baulinie soll der Wechsel von Weite und Enge bei einer Neubebauung wieder aufgenommen werden. Dabei wird die heutige Straßensituation berücksichtigt.

Das über der Bebauung thronende Haus Nummer 5 erhält weiterhin kein Baufenster. Dieses Haus hat sich in einem Bereich entwickelt, der in allen vorangegangenen Bebauungsplänen von Bebauung freizuhalten war. Die Freihaltung dieser Zone ist nach wie vor Ziel des Bebauungsplans. Eine Erweiterung oder Aufstockung des Gebäudes würde den Blick auf den Bannegghang empfindlich stören. Es bleibt auf seinen Bestandsschutz beschränkt.

Im WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei müssen die Baukörper, sofern eine Baulinie vorhanden ist, ohne Einhaltung der Abstandsflächen auf dieser errichtet werden.

Nördlicher Bereich

Die Nordseite ist von einer lockeren Bebauung geprägt. Die Bebauung soll hier im Grundsatz nicht vergrößert werden. Das Nebengebäude zum Anwesen Banneggstraße 10 kann als solches weiter genutzt werden. Eine Umnutzung zum Wohnen ist ausgeschlossen, da der dazu erforderliche Ausbau in unangemessener Weise fernwirksam wäre. Stattdessen wird eine maßvolle Baumöglichkeit zwischen den Gebäude Nummer 10 und 14 unmittelbar an der Straße ermöglicht. Die Größe des Baufensters ist so bemessen, dass der ortsbildprägende Nussbaum erhalten werden kann. Die Firstrichtung ergibt sich aus der Stellung der Nachbargebäude. Durch die Stellung des neuen Baukörpers wird der dörfliche Charakter des Straßenraums angemessen unterstützt. Das Gebäude Nummer 14 bildet den westlichen Abschluss der Bebauung. Obwohl auch dieses Haus in einer Bauverbotszone entstanden ist, wird es mit einer Baugrenze versehen, da es sich aufgrund seiner Kubatur und Höhe gut in den Grünraum einfügt. Wegen der Topografie und zugunsten der zusammenhängenden Grünstrukturen wird ansonsten keine weitere Bebauung zugelassen.

Das WA 1 und WA 2 wird als offene Bauweise festgesetzt.

6.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Zahl der Wohnungen

Parken soll im Grundsatz auf dem Grundstück ermöglicht werden. Dies kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Außerhalb dieser sind Garagen und Carports nur in den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig, damit die Durchgrünung und Durchlässigkeit des Gebiets sichergestellt wird. Für Stellplätze wurden keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen, da die Spielräume aufgrund der Dichte im Gebiet ohnehin sehr begrenzt sind. Zum Schutz des Kulturdenkmals sind vor diesem keine baulichen Anlagen zulässig.

Da die verkehrliche Situation im Plangebiet aufgrund des ruhenden Verkehrs angespannt ist, wird die Anzahl der Wohnungen beschränkt. Um Parkplätze auch im öffentlichen Verkehrsraum sicherstellen zu können, wird eine maximale Zufahrtsbreite von 6,5 m je Grundstück festgesetzt. Die Garagen befinden sich mindestens 2,5 m hinter der Straßenkante, um ein sicheres Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum gewährleisten zu können.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück maximal eine Nebenanlage bis zu 25 m³ zulässig, um den Zusammenhang des Grünraums möglichst wenig zu unterbrechen.

6.6 Verkehrsfläche

Die Banneggstraße wird entsprechend der vorhandenen Situation als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Himmelsleiter, der Hühnerstallweg und der Obere Hühnerstallweg werden als Fußwegverbindung gesichert, um eine fußläufige Verbindung zwischen St. Christina und der Innenstadt zu ermöglichen. Der Bereich zwischen Oberem Hühnerstallweg und der Verkehrsfläche der Banneggstraße wird als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Ebenso die Böschung entlang der Häuser Banneggstraße 1, 3 und 5.

6.7 Grünflächen

Um den Charakter des grünen Bannegghangs zu bewahren, werden private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Sicherung der Freiflächen und des Gehölzbestands.

6.8 Bindungen für den Erhalt, für Bepflanzung und für Anpflanzungen

Der markante Solitärbaum (Walnuss) ist ortsbildprägend und soll deswegen durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft erhalten werden.

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölzstrukturen hangaufwärts und -abwärts sind prägend und wichtig für das Gebiet, weshalb sie durch eine Festsetzung dauerhaft erhalten werden. Zum Schutz von Insekten ist eine insektenschonende Straßenbeleuchtung zu verwenden. Zudem sollen reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen genutzt werden.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Gebäude Banneggstraße 8 wird als Kulturdenkmal übernommen.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden. Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich vor allem auf die zulässige Gestaltung der Dächer, da der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild am Hang zukommt. Deshalb werden auch Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden sowie Garagen und Carports aufgenommen.

Im Vordergrund stehen die zulässigen Dachformen und die Dachöffnungen. Das Plangebiet ist geprägt von Satteldächern. Die Bauvorschriften werden im Wesentlichen vom historisch prägenden Bestand abgeleitet.

Im WA 3 ist auf der von der Straße abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite ein Flachdachanteil von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche zugelassen. Somit wird ein Gestaltungsspielraum für bspw. Vorbauten, überdachte Terrassenbereiche o.ä. überwiegend in einem Bereich, der nicht fernwirksam ist, ermöglicht.

Für ein homogenes Straßenbild sind im WA 1 und WA 2 Garagen und Carports ausschließlich mit Satteldächern und einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Aufgrund der Topografie sind diese im WA3 in die Gebäude zu integrieren oder in den Hang einzuschieben und zu begrünen.

Des Weiteren sind Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) aufgenommen. Diese sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten. Um einen ortsbildverträglichen Übergang von der Straße zu den Grundstücken zu erreichen, wird eine Vorschrift zu Stützmauern getroffen. Diese gilt ebenfalls für den Freibereich, der durch die mit Stützmauern gesicherten Terrassen erst sinnvoll genutzt werden kann.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Pfarrweiler St.-Christina am westexponierten Hang unterhalb der historisch bedeutsamen gleichnamigen Bergkuppe. Dieser Höhenrücken zwischen Schussenaue und Flappachtal ist Teil der würmeiszeitlichen Moränenlandschaft, hat also erst in der letzten Eiszeit ihr heutiges Relief erhalten. Die Silhouette prägt das Stadtbild wesentlich mit.

Im Süden, Südwesten und Südosten wird das Plangebiet durch Straßen und Wege, welche zur Pfarrkirche führen, begrenzt. Die östliche Gebietsgrenze bildet die Veitsburgstraße. Im Norden verläuft die Grenze teils entlang von Hausgärten, teils durch unbebaute Grundstücke. Das Gebiet wird Richtung Ost - West durch die Banneggstraße nahezu hälftig durchschnitten.

Noch heute ist die kleinräumige, historisch gewachsene Gebäudestruktur des ehemaligen Weilers deutlich ablesbar. Auffällig sind die großen, überwiegend naturnahen straßenabgewandten Gartengrundstücke, die in den steileren Hanglagen dicht mit Gehölzen bestanden sind. Der Gehölzstreifen besteht überwiegend aus Laubgehölzen unterschiedlicher Altersstufen. Teilweise, insbesondere nördlich der Banneggstraße, stehen in den Gärten auch Obstgehölze (teilweise verwildert). Die Vorgartenzone ist kaum ausgeprägt.

Das Gebiet ist Teil der Biotopvernetzungsline Bannegghang - Waldgebiet Langholz und darüber hinaus in die freie Landschaft. Das Gebiet ist insgesamt stark durchgrünt und weist eine hohe Strukturvielfalt auf.

Aufgrund seiner stadtnahen Lage und seines landschaftlichen Reizes wird das Gebiet um St.-Christina und dem Bannegghang sehr stark für die Naherholung genutzt. Von der Höhenlage eröffnet sich eine nahezu einmalige Aussicht auf die gesamte Altstadt und das Schussental. Eine weitere Sondersituation ergibt sich durch die Lage unterhalb der ortsbildprägenden Kirche St. Christina. Zwischen der vorhandenen Bebauung und der namensgebenden Kirche besteht derzeit ein maßvoller Abstand, so dass sich auf letztere attraktive Blickbeziehungen eröffnen.

Im Gebiet oder der näheren Umgebung sind keine europäische Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG/NatSchG vorhanden.

9.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet liegt in einem wichtigen Naherholungsgebiet, welches die Altstadt Ravensburgs über etliche Fußwege oder Treppenanlagen mit dem Waldgebiet Langholz, dem Höhenrücken Molldiete oder dem Bannegghang verbindet.

Die privaten Grundstücke sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen, das für dieses Gebiet angemessene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie durch Begrenzung von Gebäudehöhen wichtige Blickbezüge erhalten.

Somit sind insgesamt für das Schutzgut Mensch bzw. auf die Erholungsfunktion keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2014 eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Einschätzung durch Dipl.-Biol. Wilfried Löderbusch erstellt. Hierbei wurden die wertgebenden Strukturen und Faktoren untersucht und Hinweise für die weitere Planung gegeben.

In der Bewertung des Gebietes weist er auf die überdurchschnittliche Strukturvielfalt im Gebiet hin: "Entscheidend für seine ökologische Qualität sind das kleinteilige Mosaik aus offenen (Garten)Flächen und unterschiedlich dichten Gehölzbeständen, der hohe Anteil an naturnahen Gärten, der strukturreiche, zum Teil durch natürliche Sukzession entstandene Baum- und Gebüschbestand und die gute Vernetzung mit der freien Landschaft über das Waldgebiet Langholz. Die zum Teil älteren Gebäude des Gebietes bieten mit ihren nischenreichen Fassaden und Dächern gute Bedingungen als Fledermausquartiere und für gebäudebrütende Vogelarten" (Löderbusch 2014: "Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Banneggstraße 1-21").

Insbesondere für die Avifauna ist der strukturreiche Gehölzbestand zentral. Bei der o.g. Untersuchung wurden 23 Vogelarten darunter 21 Brutvogelarten kartiert, welche alle zu den besonders geschützten Arten nach BNatSchG zählen. Insgesamt fünf der angetroffenen Arten sind in der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg aufgeführt. "Das Gebiet ... lässt sich angesichts der geringen Größe als sehr artenreich einstufen" (ebd.). Die vorkommenden Brutvögel lassen sich verschiedenen ökologischen Anspruchstypen zuordnen: anspruchslöse, ubiquitäre Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs, etwas anspruchsvollere Arten struktur- und gehölzreicher halb-offener Landschaften sowie anspruchsvollere Arten lichter, horizontal und vertikal stark strukturierter Wälder, Parks und größerer Gärten. Bei der Untersuchung wurden verschiedene Höhlenbrüter kartiert, dies lässt auf einen hohen Anteil an Ast- und Stammhöhlen in dem strukturreichen Gehölzbestand schließen. "Brutvorkommen von streng geschützten oder sonst naturschutzfachlich wertgebenden Vogelarten können aber ... mit Sicherheit ausgeschlossen werden" (ebd.).

Auch von Fledermäusen wird das Gebiet stark genutzt. Bei der Untersuchung wurden zahlreiche jagende und überfliegende Zwergfledermäuse sowie einzelne über das Gebiet fliegende Große Abendsegler und Langohren geortet. Vereinzelt wurden kurze Sequenzen von Vertretern der Gattung *Myotis* (wahrscheinlich Kleine oder Große Bartfledermaus) festgestellt. Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt, die sicher bestimmten Arten sind in der Roten Liste Baden-Württemberg als gefährdet eingestuft.

Die Gehölze auf den privaten Grundstücken sind Teil der "hervorragenden Leitlinie für Jagdflüge und Transferflüge zwischen Jagdrevieren der offenen Landschaft und Quartieren im Stadtgebiet" (ebd.). Alle festgestellten Fledermausarten profitieren von der guten Vernetzung in die freie Landschaft und den im Gebiet zur Verfügung stehenden Quartieren an und in Gebäuden bzw. in älteren Bäumen. Zu erwähnen sind hier insbesondere Beobachtungen bei der alten Scheune auf Flst.-Nr. 1653/1 (Höhe Gebäude Banneggstraße 10), die "auf ein Sommerquartier, in diesem Fall mit großer Wahrscheinlichkeit ein Wochenstubenquartier" der Zwergfledermaus schließen lassen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurde im Gebiet auch mehrmals gezielt nach Eidechsen gesucht. Allerdings wurden im Gebiet keine Eidechsen gefunden. Es ist aber "nicht völlig ausgeschlossen, wenn auch sehr unwahrscheinlich, dass im Gebiet Zauneidechsen vorkommen" (ebd.).

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz gilt für streng geschützte Arten (gemäß BNatSchG), für die Arten der des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen, das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Um derartige Verbotstatbestände auszuschließen bzw. Beeinträchtigungen zu minimieren sind in der genannten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Einschätzung von Dipl.-Biol. Wilfried Löderbusch verschiedene Maßnahmen aufgeführt, welche als bauleitplanerischen Festsetzungen übernommen wurden. Die als Festsetzung übernommenen Empfehlungen betreffen vor allem den Umgang mit Gebäuden im Zuge eines Umbaus oder Abriss. Maßgeblich ist hier der Zeitpunkt der Maßnahmen. Für die Avifauna können beim Abriss von Gebäuden (auch Nebengebäude) sowie bei der Renovierung von Außenfassaden außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. in der Zeit von 1. Oktober bis 1. März sog. Vegetationszeit) Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Winterzeit ist auch für die Fledermäuse die günstigere Zeit. Aber auch bei Beachtung des o. g. Zeitraums ist die Nachsuche nach Fledermausquartieren bei Baumaßnahmen an bzw. in den Gebäuden in jedem Falle notwendig. Auch Eingriffe in den Gehölzbestand sind außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie Pflanzbindungen ist der Erhalt der flächigen Gehölzbestände gesichert. Darüber hinaus sind Gehölze mit einem Stammdurchmesser ab 80 cm generell zu erhalten. Dadurch ist gewährleistet, dass der für die Avifauna und Fledermauswelt wichtige Lebensraum erhalten bleibt. Sollten dennoch einzelne ältere Bäume aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden müssen sind diese durch eine fachkundige Person auf Ast- und Stammhöhlen zu untersuchen. Für eventuell vorhandene Fledermausquartiere ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Außerdem ist die Beleuchtung zum Schutz der Fledermäuse insektenfreundlich zu gestalten. Dies betrifft u. a. die Wahl von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z. B. LED) sowie die Verwendung von vollständig und dicht eingekofferten Leuchten mit niedriger Masthöhe und einem nach unten ausgerichteten Lichtstrahl. Auch Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Solarthermie sind insektenfreundlich zu gestalten.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist der Zeitpunkt und tatsächliche Umfang der Eingriffe derzeit noch nicht absehbar. Daher ist es notwendig die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten, da die Zerstörung von Lebensstätten nur bei Umsetzung des einzelnen Bauvorhabens unterbunden werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation von Natur und Landschaft bis zur Realisierung der Einzelvorhaben noch wesentlich ändern kann, so dass auf der Ebene der Bebauungsplanung die Belange des Artenschutzes nur im Grundsatz abgearbeitet werden können. Durch Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wirksam minimiert und somit keine Eingriffe vorbereitet, denen grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen würden. Die Verbote nach § 44 BNatSchG stehen daher den Grundzügen der Planung nicht entgegen, so dass die Durchführbarkeit des Bebauungsplans prognostisch gesichert ist. Durch die oben genannten bauleitplanerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt, da die Habitatstrukturen in ihrer notwendigen Qualität und Größe erhalten bleiben.

Aufgrund der bauleitplanerischen Festsetzungen sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird das Maß der Bebauung auf ein angemessenes Maß reduziert. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine zusätz-

liche Versiegelung erfolgt nur in geringem Umfang und ist insgesamt betrachtet nicht als erheblich einzustufen. Altlastenverdacht besteht für die Grundstücke nicht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gegenüber der derzeitigen Situation ist daher als nicht erheblich negativ zu bewerten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Zusätzliche Versiegelungen im erheblichen Umfang werden durch die Festsetzungen bauleitplanerisch nicht vorbereitet. Somit sind keine Veränderungen auf die Grundwasserneubildung gegenüber dem Bestand zu erwarten. Die Festsetzung von Dachbegrünung wirkt sich durch Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen positiv aus. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Luft / Klima

Die Hanglagen des Schussenbeckens sind generell Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete mit großer klimatischer Bedeutung für das Schussental. Auch das Plangebiet ist Teil dieses stadtklimatisch wirksamen Gebietes. Die Berg-/ Hangabwinde leiten im Sommer kalte Luft in die wärmebelasteten Tallagen. Die großzügigen unbebauten Freiflächen haben wichtige mikroklimatische Bedeutung. Durch Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung bleibt ein ausgewogener Anteil an Freiflächen gewahrt. Durch die Festsetzung von Flachdachbegrünung verbessern sich die mikroklimatischen Verhältnisse zusätzlich, da diese effizient zur Luftbefeuchtung und Feinstaubfilterung beiträgt.

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich keine Veränderungen, die sich erheblich negativ auswirken könnten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Silhouette des Höhenrückens St. Christina prägt das Ortsbild in Ravensburg wesentlich mit. Das Plangebiet ist von den Tallagen einsehbar, es bestehen attraktive Blickbeziehungen zur Kirche St. Christina. Bezüge zur freien Landschaft sind deutlich sicht- und spürbar. Die kleinräumige, historisch gewachsene Gebäudestruktur des ehemaligen Pfarrweilers ist noch heute ablesbar. Durch den Baubauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das für den Bereich angemessene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Durch die Pflanzgebote ist sichergestellt, dass der prägende Gehölzgürtel erhalten bleibt. Durch die bauleitplanerischen Festsetzungen werden die wesentlichen Elemente, die das Landschafts- bzw. Ortsbild prägen sowie die Blickbeziehungen, erhalten. Es ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebäude mit Hausnummer 8 steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ein ehemaliges Bauernhaus aus dem 15. bis 16. Jahrhundert. Außerdem sind im Ortskernatlas des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg die Grundstücke südlich der Banneggstraße (jeweils ungerade Hausnummern 3 bis 19) sowie das Flurstück Nr. 1653 (Gebäude Hausnummer 10 mit Scheune) und Flurstück Nr. 1653/1 (denkmalgeschütztes Gebäude Hausnummer 8) zusammen mit den nördlich angrenzenden Gebäuden, der Kirche und dem Pfarrhaus als "Bereich, deren siedlungshistorische Bedeutung an ihrer historischen Bebauung [...] oder anderen historischen Strukturen ablesbar ist" gekennzeichnet (Teil des ehemaligen Pfarrweiler St. Christina). Der Bereich südlich der Banneggstraße liegt außerdem im Sanierungsgebiet "östliche Vorstadt". Der Bebauungsplan reagiert auf die Situation durch angemessene Festsetzungen. Somit sind für das Schutzgut keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Fazit

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die einzelnen Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen. Auch ist nicht von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern die sich erheblich negativ auswirken könnten, auszugehen.

10. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets:	ca. 9.610 m ²
davon:	
- Allgemeines Wohngebiet:	ca. 5.201 m ²
- Private Grünfläche:	ca. 2.934 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.475 m ²

11. KOSTEN

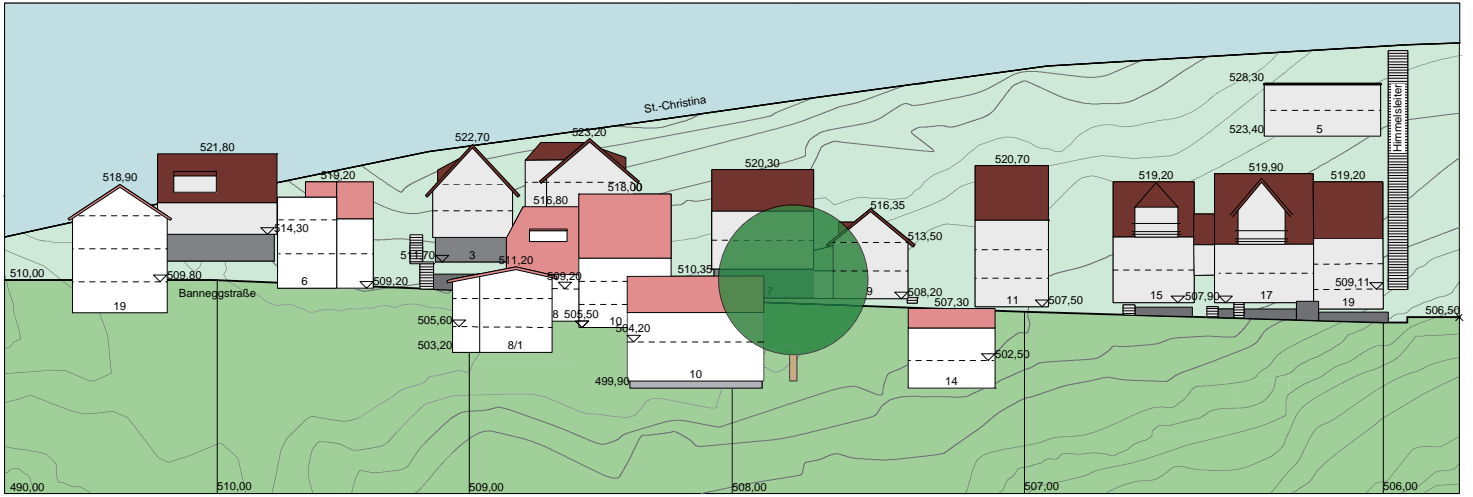
Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten, da der Bebauungsplan keine Änderung an den Erschließungsanlagen vorsieht.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 17.06.2015

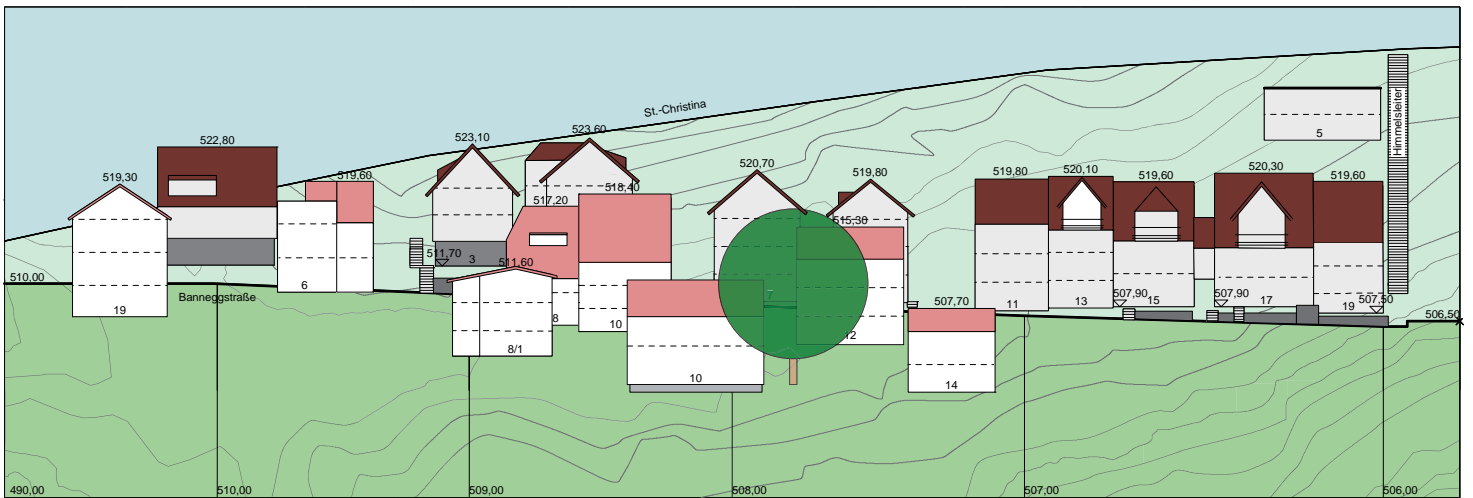
Stadtplanungsamt / Gutzmer

Rosol



Stadt Ravensburg

BEBAUUNGSPLAN "BANNEGGSTRASSE 1-21" Abwicklung Bestand	ohne Maßstab
STADT RAVENSBURG Stadtplanungsamt Gutzmer	Stand 17.06.2015



Stadt Ravensburg

BEBAUUNGSPLAN "BANNEGGSTRASSE 1-21" Abwicklung Planung	ohne Maßstab
STADT RAVENSBURG Stadtplanungsamt Gutzmer	Stand 17.06.2015

Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan "Banneggstraße 1-21" (Ravensburg)



Büro für
Landschaftsökologie

Wilfried Löderbusch
Diplombiologe



Auftraggeber:

Stadt Ravensburg
Tiefbauamt, Öffentliches Grün
88214 Ravensburg

Auftragnehmer und Bearbeiter:

Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe
- Büro für Landschaftsökologie
Luis Ramos (Bearbeitung der Fledermäuse)
Reute 7
D-88677 Markdorf

Dezember 2014

Wilfried Löderbusch
Diplombiologe
Büro für Landschaftsökologie
Reute 7
88677 Markdorf
StNr 87250 28021

Tel. 07544-71653
wloederbusch@t-online.de

Konto 60 637 709
Volksbank Markdorf
BLZ 690 618 00

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Ravensburg stellt einen Bebauungsplan "Banneggstraße 1-21" auf, um in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Planungsziele sind u.a. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und die Überprüfung und Sicherung der vorhandenen Grünräume (Sitzungsvorlage DS 2013/054).

Der vorliegende Bericht soll das Gebiet aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht bewerten, Hinweise geben, welche wertgebenden Strukturen und Faktoren vorhanden sind und was bei künftigen Eingriffen ggf. zu berücksichtigen ist.

2 Beschreibung

Das Bebauungsplangebiet ist im Südwesten durch die 'Himmelsleiter', einen schmalen Fußweg von der Banneggstraße zur Kirche St. Christina, begrenzt, im Südosten ebenfalls durch einen zur Kirche führenden Fußweg; im Osten durch den Philosophenweg; im Norden verläuft die Grenze teils entlang von Hausgärten, teils durch unbebaute Grundstücke. Die Banneggstraße quert das Gebiet in ost-westlicher Richtung, durch den Nordteil verläuft ein weiterer schmaler Fußweg, der Hühnerstallweg. Die Bebauung besteht aus überwiegend älteren, zum Teil historischen Häusern mit großen überwiegend naturnahen Gärten mit strukturreichem, zum Teil altem Baumbestand; die unbebauten Flächen sind mit teils dichter, teils lichter Gehölzsukzession bewachsen. Das gesamte Gebiet ist stark und dicht eingegrünt und geht nach Osten in das unmittelbar angrenzende Waldgebiet 'Langholz' über, über das es eng mit der südlich angrenzenden freien Landschaft vernetzt ist.



Abbildung 1: Abgrenzung des Bebauungsplangebiets. – Luftbild: Microsoft BING Maps.

3 Methoden

Im Auftrag der Stadt Ravensburg wurde die Fläche zwischen April 2013 und April 2014 insgesamt fünfmal begangen und naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich beurteilt.

Die Erfassung der Vögel erfolgte am 15.4. und 18.5.2013 durch Sichtbeobachtungen und Verhören des Reviergesangs. Nach Nestern wurde nicht gesucht.

Die Fledermäuse wurden bei warmem, windstillem Wetter am 5.7.2013 (also in der Wochenstubezeit) abends und nachts teils mit Sichtbeobachtungen, teils mit Hilfe eines Bat-Detektors (BATLOGGER M der Fa. elekon) durchgeführt; die Bestimmung wurde durch computergestützte Lautanalyse mit dem Programm BatExplorer der Fa. elekon unterstützt.

Am 21.8.2013 und am 3.4. 2014 wurde bei sonnigem warmem Wetter gezielt nach Eidechsen gesucht; zusätzlich wurden auch Anwohner nach Eidechsenvorkommen befragt.

4 Ergebnisse

4.1 Vögel

Bei den Begehungen am 15.4. und 18.5.13 wurden die folgenden Vogelarten festgestellt:

Tabelle 1: Im Plangebiet 2013 beobachtete Vogelarten. ● RL BW: Einstufung in der Roten Liste Baden-Württemberg nach HÖLZINGER et al (2007); ● RL D: Einstufung in der Roten Liste BRD nach SÜDBECK et al. (2009). ● BnatSchG: Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz: b – besonders geschützt, s – streng geschützt. Gefährdungskategorien: 3: gefährdet, V – "Art der Vorwarnliste" ● wahrscheinlicher Status: B: wahrscheinlich Brutvogel im eigentlichen Bbauungsplangebiet, (B): Brutvogel in der unmittelbaren Umgebung, N: Nahrungsgast, Dz: Durchzügler/Wintergast. – Sortierung nach deutschem Namen.

Art	RL BW	RL D	BNat SchG	wahrsch. Status	Bemerkungen
Amsel, <i>Turdus merula</i>			b	B	
Bachstelze, <i>Motacilla alba</i>			b	B	
Blaumeise, <i>Parus caeruleus</i>			b	B	
Buchfink, <i>Fringilla coelebs</i>			b	B	
Buntspecht, <i>Dendrocopus major</i>			b	B	
Elster, <i>Pica pica</i>			b	N?	
Feldsperling, <i>Passer montanus</i>	V	V	b	B	
Gartengrasmücke, <i>Sylvia borin</i>			b	B?	Nur am 18.5. im Gehölzbestand im SO des Plangebiets. Status nicht ganz sicher.
Grauschnäpper, <i>Muscicapa striata</i>	V	-	b	B	Mindestens 4 Brutpaare im Gehölzbestand S und SO des Plangebiets
Grünfink, <i>Chloris chloris</i>			b	B	
Kleiber, <i>Sitta europaea</i>			b	B	
Kohlmeise, <i>Parus maior</i>			b	B	
Mauersegler, <i>Apus apus</i>	V	-	b	N	Häufiger Nahrungsgast
Mönchsgrasmücke, <i>Sylvia atricapilla</i>			b	B	
Rabenkrähe, <i>Corvus c. corone</i>			b	B?	
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>			b	B	
Rotkehlchen, <i>Erithacus rubecula</i>			b	B	

Art	RL BW	RL D	BNat SchG	wahrsch. Status	Bemerkungen
Star, <i>Sturnus vulgaris</i>	V	-	b	B	
Stieglitz, <i>Carduelis carduelis</i>			b	B	
Sumpfmehse, <i>Parus palustris</i>			b	B	
Türkentaube, <i>Streptopelia dekaakto</i>	V	-	b	B	
Zaunkönig, <i>Troglodytes troglodytes</i>			b	B	
Zilpzalp, <i>Phylloscopus collybita</i>			b	B	

Status	Anzahl Arten	RL BaWü 3	RL BaWü V
Brutvögel (einschl. "B?")	21	.	4
Nahrungsgäste und Durchzügler	2	.	1
Gesamt	23	.	5

Bei den Brutvögeln des Gebietes handelt es sich um relativ anspruchslose Arten des Siedlungsbereichs. Da nur zwei Begehungen durchgeführt wurden, ist die Liste möglicherweise unvollständig, Vorkommen weiterer Arten (Buntspecht, Gartenbaumläufer, Girlitz u.a.) sind nicht denkbar. Brutvorkommen von streng geschützten oder sonst naturschutzfachlich wertgebenden Vogelarten können aber aufgrund der mehr oder weniger städtischen Umgebung, der gärtnerischen Pflege von Teilflächen und der relativ hohen Störungsintensität durch Fußgänger- und Fahrzeugverkehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Brutvögel des Gebietes lassen sich grob verschiedenen ökologischen Anspruchstypen zuordnen:

- anspruchslose, ubiquitäre Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs, hierzu gehören Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Star, Zaunkönig und Zilpzalp;
- etwas anspruchsvollere Arten struktur- und gehölzreicher halboffener Landschaften, die auch in Gehölzbeständen im Siedlungs(rand)bereich brüten, hierzu gehören Feldsperling, Kleiber, Ringeltaube, Stieglitz, Sumpfmehse und Türkentaube, außerdem die nur relativ selten im Siedlungsbereich brütende Gartengrasmücke;

- anspruchsvollere Arten lichter, horizontal und vertikal stark strukturierter Wälder, die auch in Parks und großen Gärten mit strukturreichen, alten Baumbeständen brüten, hierher gehören der (vermutlich übersehene) Gartenbaumläufer und der mit mindestens vier Brutpaaren im Gebiet brütende Grauschnäpper.
-

Von den 20 Arten, die im Gebiet brüten, sind acht Höhlenbrüter (Buntspecht, Kleiber, Star, Feldsperling, alle Meisenarten sowie der Halbhöhlenbrüter Grauschnäpper), was auf einen gewissen Bestand an Totholz und Stamm- und Asthöhlen hinweist.

Zur Beurteilung des Artenreichtums einer Fläche lässt sich mit Hilfe der Arten-Areal-Kurve ein flächenbezogener "Erwartungswert" berechnen, der als Kriterium für Artenreichtum und -armut genutzt werden kann (REICHHOLF 1980, BANSE & BEZZEL 1984). Dieser "Erwartungswert" für eine durchschnittlich strukturierte mitteleuropäische Fläche von rund 1 ha beträgt nach BANSE & BEZZEL (1984) 12 Arten; das Gebiet liegt mit mindestens 20 Arten (dem Erwartungswert für Flächen von 10 ha) sehr deutlich darüber, lässt sich also angesichts ihrer geringen Größe als sehr artenreich einstufen.

Die Liste der gefundenen Arten entspricht im Wesentlichen der von RAMOS, der 2012 den Vogelbestand in der Umgebung der St.-Christina-Kirche untersuchte. RAMOS fand 24 Brutvogelarten in der Umgebung der Kirche und am Hang. Bei RAMOS aufgeführte, aber im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht beobachtete Brutvögel sind Gartenbaumläufer und Wacholderdrossel; sie wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung, die auf nur zwei Begehungen beruht, wahrscheinlich übersehen. Nicht beobachtet wurde 2013 außerdem der Grünspecht, der möglicherweise nur unregelmäßig im Gebiet brütet.

4.2 Fledermäuse (Bearbeitung Luis RAMOS)

Im Bearbeitungsgebiet wurden mehrere Fledermausarten beobachtet:

Tabelle 2: In der untersuchten Fläche beobachtete Fledermausarten. ● RL BW: Einstufung in der Roten Liste Baden-Württemberg nach BRAUN (2003); ● RL D: Einstufung in der Roten Liste BRD nach MEINIG, BOYE & HUTTERER (2009). ● Erh.Zust.: Erhaltungszustand der baden-württembergischen Populationen: + günstig, - ungünstig-unzureichend (LUBW 2008). ● BNatSchG: Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz: b – besonders geschützt, s – streng geschützt. Gefährdungskategorien: 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V – "Art der Vorwarnliste". - Sortierung nach deutschem Namen.

Art (lat.)	Art (dt.)	RL BW	RL D	Erh.- Zust	FFH- Anh.	BNat SchG
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3	-	+	IV	s
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	i		+	IV	s
<i>Plecotus</i> sp.	Graues oder Braunes Langohr,	1		-	IV	s
		3		+	IV	s
<i>Myotis</i> sp. (wahrsch. <i>M. mystacinus</i> oder <i>M. brandtii</i>)	Kleine oder Große Bartfledermaus	3	V	+	IV	s
		1	V	-	IV	s

Anmerkungen zu den Arten

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Auf Höhe der Gebäude Banneggstraße 8 und 10 wurden jagende Zwergfledermäuse festgestellt; daneben wurden auch Transferflüge einzelner Zwergfledermäuse beobachtet, die in der Ausflugphase die Banneggstraße entlang niedrig in beide Richtungen beflogen. Regelmäßige Beobachtungen von mehreren Zwergfledermäusen zwischen Gebäude Nr. 8 und 10 und der Scheune Höhe Gebäude 10 lassen auf ein Sommerquartier, in diesem Fall mit großer Wahrscheinlichkeit ein Wochenstubenquartier, in der Scheune schließen. Die Scheune weist zahlreiche hierfür geeignete Spalten im Fassaden- und Dachbereich auf.

Weitere Kontakte zu überfliegenden Zwergfledermäusen gab es auch entlang dem dicht eingewachsenen Hühnerstallweg und entlang dem Aufstieg zu St. Christina (ca. auf Höhe Banneggstraße 23) sowie auf dem Weg direkt unterhalb des St. Christina-Hanges. Die regelmäßigen Kontakte legen die Vermutung nahe, dass es in der näheren Umgebung weitere Sommerquartiere der Art in Form von kleinen Wochenstuben, Männchen- und Balz- oder Paarungsquartieren gibt (z. B. in St. Christina, im Torkel und im Veitsburg-Gebäude. Auch in den älteren Bäumen des Gebietes sind Zwergfledermaus-Quartiere zu vermuten.

Langohr (*Plecotus* sp.)

Ein jagendes Langohr – vermutlich ein Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) – wurde im Bereich Torkel festgestellt. Das Tier flog aus dem Torkel heraus und jagte im Bereich Kreuzung St. Christina/Philosophenweg einen kurzen Moment weiter. Wie die Zwergfledermäuse scheint auch diese Art die vegetationsreichen Fußwege im Gebiet für Jagd- und Transferflüge zu nutzen, wobei die Langohren sich wesentlich stärker als die Zwergfledermäuse entlang von Strukturen bewegen. Auch unterhalb des St. Christina-

Hanges am Rande des Plangebietes waren sind entlang den Gehölzen einzelne kurze *Plecotus*-Kontakte zu beobachten. Da Die Art ausgesprochen häufig Dachstuhlbereiche von Kirchen und Kapellen, liegt die Annahme nahe, dass sich unmittelbar oberhalb des Gebietes in der St. Christina-Kirche ein Sommerquartier bzw. eine Wochenstube dieser Art befindet.

Auch die Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der strukturreichen Fassaden und ihrer Giebeldächer potentiell als Quartiere für die Langohren geeignet.

Der (knapp außerhalb des Plangebiets liegende) Torkel kann als Quartier für Langohren ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, zumal der Autor (LR) bei einer Untersuchung im Zusammenhang mit der Umbaumaßnahme Veitsburg 2008 Spuren einer mittelgroßen Fledermausart am Torkel fand.

Großer Abendsegler

Zum Untersuchungszeitpunkt wurden einzelne überfliegende Große Abendsegler festgestellt. Die höhlenreichen Baumbestände im Umfeld des Plangebietes (z. B. die Platanen im Bereich der Veitsburg) stellen potentielle Quartiere für diese Art dar. Aber auch Spalten und Nischen an Gebäuden werden von Abendseglern regelmäßig genutzt.

Neben den Kontakten zu Abendseglern waren auch vereinzelt weitere, mit dem Bat-Detektor nicht näher bestimmbare Kontakte mit "nyctaloiden" Arten vorhanden; Vorkommen von Arten wie Kleiner Abendsegler, Zweifarbfledermaus oder Nordfledermaus, sind deshalb nicht ausgeschlossen; alle drei Arten sind im Raum Ravensburg nachgewiesen.

Arten der Gattung *Myotis*

Vereinzelt wurden kurze Sequenzen von Vertretern der Gattung *Myotis* festgestellt, in allen Fällen überfliegende Tiere (Transferflüge zwischen Quartier und Jagdgebiet oder zwischen einzelnen Teil-Jagdgebieten). Dabei handelte es sich vermutlich um Kleine Bartfledermäuse (*Myotis mystacinus*), möglich sind aber auch Große Bartfledermaus (*M. brandtii*), Großes Mausohr (*M. myotis*), Bechsteinfledermaus (*M. bechsteini*), Wasserfledermaus (*M. daubentonii*) oder Fransenfledermaus (*M. nattererii*); die Tiere lassen sich mit dem Bat-Recorder nicht ohne weiteres trennen.

Ähnlich wie die Zwergfledermaus oder Langohr können auch die Vertreter dieser Gruppe in den Gebäuden des Plangebietes (z.B. Scheunen, Außenspalten der Gebäude,

Baumhöhlen usw.) potentiell Quartiere nutzen. Ein Vorkommen der Kleinen Bartfledermaus wird bereits seit 2008 in der Umgebung vermutet, da seinerzeit im Bereich der Veitsburg / Jugendherberge Tiere der Gattung *Myotis* beobachtet wurden, die als (Kleine) Bartfledermäuse eingestuft wurden (RAMOS, unveröff.).

Da sich die strukturreichen Gehölzbestände im Gebiet als Jagdreviere eignen und im Gebiet und seinem Umfeld viele potentielle Quartiere (Scheunen, historische Gebäude, Baumhöhlen usw.) vorhanden sind, werden Quartiere (Einzelquartiere, aber auch Wochenstuben) von Arten der Gattung *Myotis* (v.a. Bartfledermäuse) nicht ausgeschlossen.

Wie die Langohren fliegen die *Myotis*-Arten sehr strukturgebunden und nutzen dabei lichtarme und strukturreiche Habitate zur Jagd und für die Flüge zwischen den einzelnen Jagdrevieren. Die großflächigen Gehölz- und Kleingartenbereiche scheinen auch für diese Art ideale Lebensstätten zu sein.

4.3 Eidechsen

Da im Gebiet– vor allem in den Gärten – Strukturen vorhanden sind, die zumindest auf den ersten Blick für Zauneidechsen geeignet scheinen, wurde an zwei Terminen bei optimalem Wetter gezielt nach dieser Art gesucht, beide Male ohne Erfolg. Auch bei den übrigen Begehungen wurden keine Zauneidechsen gefunden. Eine Nachfrage bei Anwohnern ergab, dass schon seit vielen Jahren keine Eidechsen mehr im Gebiet beobachtet wurden. Von den befragten Anwohnern wurde dies u.a. auf die Anwesenheit einer größeren Zahl von Hauskatzen zurückgeführt. Hauskatzen können Zauneidechsenpopulationen empfindlich schädigen: "trotz des Trends zu größerer Naturnähe fehlen Eidechsen in den meisten Wohngebieten heute völlig" HAFNER & ZIMMERMANN (2007); vgl. auch THIESMEIER (2013); auch Rabenkrähen sollen mehrfach beim Erbeuten von Zauneidechsen beobachtet worden sein. Nach eigener Erfahrung des Autors (WL) können Zauneidechsen, die einem dauerhaften Prädationsdruck durch Katzen ausgesetzt sind, sehr scheu werden und sind dann leicht zu übersehen. Es ist deshalb nicht völlig ausgeschlossen, wenn auch sehr unwahrscheinlich, dass im Gebiet Zauneidechsen vorkommen.

5 Bewertung

Das BP-Gebiet ist insgesamt überdurchschnittlich strukturreich und dementsprechend auch überdurchschnittlich artenreich. Entscheidend für seine ökologische Qualität sind das kleinteilige Mosaik aus offenen (Garten-)Flächen und unterschiedlich dichten Gehölzbeständen, der hohe Anteil an naturnahen Gärten, der strukturreiche, zum Teil durch natürliche Sukzession entstandene Baum- und Gebüschbestand und die gute Vernetzung mit der freien Landschaft über das Waldgebiet Langholz. Die zum Teil älteren Gebäude des Gebietes bieten mit ihren nischenreichen Fassaden und Dächern gute Bedingungen als Fledermausquartiere und für gebäudebrütende Vogelarten.

Das Gebiet weist eine sehr artenreiche Vogelfauna auf, deren Artenzahl den Erwartungswert für eine Fläche dieser Größe deutlich übersteigt. Der relativ hohe Anteil an Höhlenbrütern weist auf ein gutes Angebot an Stamm- und Asthöhlen hin. Unter den gefundenen Arten sind einige etwas anspruchsvollere Arten (Grauschnäpper, Gartengrasmücke), die strukturreiche Gehölzbestände mit eingestreuten Altbäumen und insektenreichen Nahrungsflächen benötigen.

Das Gebiet wird von Fledermäusen stark genutzt; den Tieren kommt dabei die gute Vernetzung mit der südlich angrenzenden offenen Landschaft zugute. Der vom BP-Gebiet bis zum Flappach-Bad und weiter führende Waldrand des Waldgebiets Langholz ist für Fledermäuse eine hervorragende Leitlinie für Jagdflüge und Transferflüge zwischen Jagdrevieren in der offenen Landschaft und Quartieren im Stadtgebiet. Im BP-Gebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung (Torkel, St. Christina, Veitsburg-Gebäude, sowie in den Habitatbäumen) ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit Fledermausquartieren (Einzelquartiere, vermutlich auch Wochenstuben) zu rechnen.

Trotz strukturell geeigneter Habitate wurden im Gebiet keine Zauneidechsen gefunden. Es ist möglich, dass die Art durch die Hauskatzen des Gebietes zum Verschwinden gebracht wurde, es ist allerdings auch nicht völlig ausgeschlossen, dass noch einzelne, wegen des Prädationsdrucks sehr scheue und deshalb leicht zu übersehende Tiere, im Gebiet leben.

Derzeit steht noch nicht fest, ob, und wenn ja, wo und wie nach der Aufstellung des Bebauungsplans in das Gebiet eingegriffen wird. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung von 1. März 2010 verlangt, dass bei allen Eingriffen die Be-

lange des Artenschutzes entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Das zu berücksichtigende Artenspektrum umfasst

- die nach BNatSchG "streng geschützten Arten",
- die Arten des FFH-Anhangs IV-Arten und
- alle europäischen Vogelarten.

Für diese Arten gilt das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1), das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzelner Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3).

6 Planerische Konsequenzen

Daraus ergeben sich für zukünftige Eingriffe gegebenenfalls die folgenden Konsequenzen:

Abriss von Gebäuden

Beim Abriss von Gebäuden (Wohnhäuser, Scheunen) können Verstöße gegen §44 BNatSchG durch die Wahl des Zeitpunkts vermieden werden. Beim Abriss außerhalb der Vogelbrutzeit (also in der Zeit zwischen 1. September und 1. März) kommt es nicht zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Vögeln. Vor dem Abriss ist jedoch, auch wenn dieser im Winter erfolgt, eine Nachsuche nach Fledermausquartieren erforderlich, da nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass Gebäude nur im Sommer von Fledermäusen besetzt sind: es gibt mehrere Beispiele aus Oberschwaben von überwinterten Fledermäusen in Kaminspalten o.ä.; beobachtet wurde dies bei Zwerg-, Rauhhaut und Zweifarbfledermäusen sowie beim Großen Abendsegler. Trotzdem ist, um Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, der Winter der günstigere Zeitraum für Abriss und Sanierung von Gebäuden.

Renovierung von Gebäuden

Das gleiche gilt für die Renovierung von Gebäuden, insbesondere von Außenfassaden. Unter den gefundenen Vogelarten sind Bachstelze und Hausrotschwanz Gebäudebrüter; nicht ausgeschlossen sind auch künftige Brut der 2012 und 2013 nicht als Brutvogel vorkommenden Mehlschwalbe (Rote Liste 3); Ebenfalls zu rechnen ist mit Fledermausquartieren an und in Fassaden, so dass auch in diesen Fällen vor Beginn der Arbeiten eine gründliche Nachsuche nach Quartieren erforderlich ist. Auch hier gilt,

dass durch Arbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit Verbotstatbestände nach §44 bei Vögeln ausgeschlossen sind, bei Fledermäusen deutlich weniger wahrscheinlich.

Gehölzbestände

Eingriffe in Gehölzbestände (Fällungen, Rodungen, Rückschnitt) sind nach §39, Abs 5 Nr 2 BNatSchG grundsätzlich in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Bei Fällungen und Rodungen muss auch außerhalb dieser Zeit dafür gesorgt werden, dass keine Quartiere ("Ruhestätten") von streng geschützten Arten, im Gebiet vor allem von Fledermäusen, beeinträchtigt werden. Ältere Bäume sind deshalb gegebenenfalls vor der Fällung auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen; eventuell vorhandene Fledermausquartiere dürfen erst dann beseitigt werden, wenn ein entsprechender Ersatz geschaffen und von den Tieren angenommen worden ist.

Beleuchtung

Bei einer künftigen Änderung oder Erweiterung der Bebauung sollten die licht- und störungsarmen Jagdhabitats nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Eventuell aufzustellende neue Beleuchtung sollte zum Schutz der Fledermausvorkommen (und der Insekten) möglichst insektenfreundlich gestaltet werden. Durch

- insektenfreundliche Leuchtmittel, vorzugsweise LED-Lampen (die nur eine schwache Anlockwirkung auf Insekten haben, EISENBEIS 2010),
- insektenfreundliche Konstruktion (niedrige Masthöhe, Abstrahlung nur nach unten) und
- zumindest in späteren Nachtstunden An- und Abschaltung durch Bewegungsmelder

können Beeinträchtigungen deutlich vermindert werden.

7 Literatur

BANSE, G. & E. BEZZEL (1984): Artenzahl und Flächengröße am Beispiel der Brutvögel Mitteleuropas. *Journal für Ornithologie* 125, 291-305.

BRAUN, M. (2003): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. In: Braun, M., Dieterlen, F., (Hrsg.), 2003: *Die Säugetiere Baden-Württembergs*, Band 1 'Allgemeiner Teil', 'Fledermäuse (Chiroptera)', Eugen Ulmer, Stuttgart, S. 263-272.

- EISENBEIS, G. (2010): Insekten und künstliches Licht. In: POSCH, T., A. FREYHOFF, & T. UHLMANN (Hg.): Das Ende der Nacht. Die globale Lichtverschmutzung und ihre Folgen. 61-80. Weinheim.
- HAFNER, A. & P. ZIMMERMANN (2007): Zauneidechse (*Lacerta agilis*). In: LAUFER, H., K. FRITZ & P. SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Ulmer Verlag Stuttgart. S. 543-558.
- HÖLZINGER, J., G. BAUER, P. BERTHOLD, M. BOSCHERT & U. MAHLER (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 5. Fassung. Stand 31.12.2004. - Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11, 173 Seiten.
- MEINIG, H., P. BOYE & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia). In: Bundesamt für Naturschutz (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1, Wirbeltiere. –SchrR. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), 115-153.
- REICHHOLF, J. (1980). Die Arten-Areal-Kurve bei Vögeln in Mitteleuropa. - Anz. Ornithol. Ges. Bayern, 19, 13-26.
- SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE, W. KNIEF (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. In: Bundesamt für Naturschutz (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1, Wirbeltiere. –SchrR. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), 159-227.
- THIESMEIER, B. (2013): Wieviele Amphibien und Reptilien erbeuten Katzen? – Zeitschr. Feldherpetologie 20, 2, S. 253-255.
- TRAUTNER, J. & R. JOOS (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach §42 BNatSchG bei Vogelarten. - Ein Vorschlag zur praktischen Anwendung Naturschutz und Landschaftsplanung 40, (9).

Markdorf-Reute, 10.12.2014



Wilfried Löderbusch
Dipl.-Biologe
Büro für Landschaftsökologie

Anhang: Fotodokumentation



Abbildung 2 Blick auf das Bebauungsplangebiet etwa von Osten. – Luftbild: Microsoft Bing.



Abbildung 3: Die Banneggstraße, Blick in westlicher Richtung, 18.5.2013



Abbildung 4: Blick vom Bannegghang in nördlicher Richtung über einen Teil des Gebiets. Erkennbar ist die Eingrünung durch einen dichten strukturreichen Baumbestand.



Abbildung 5: Blick von St. Christina aus nach Norden über das Gebiet und die dahinter liegende Innenstadt. Auch hier ist die dichte Eingrünung erkennbar.

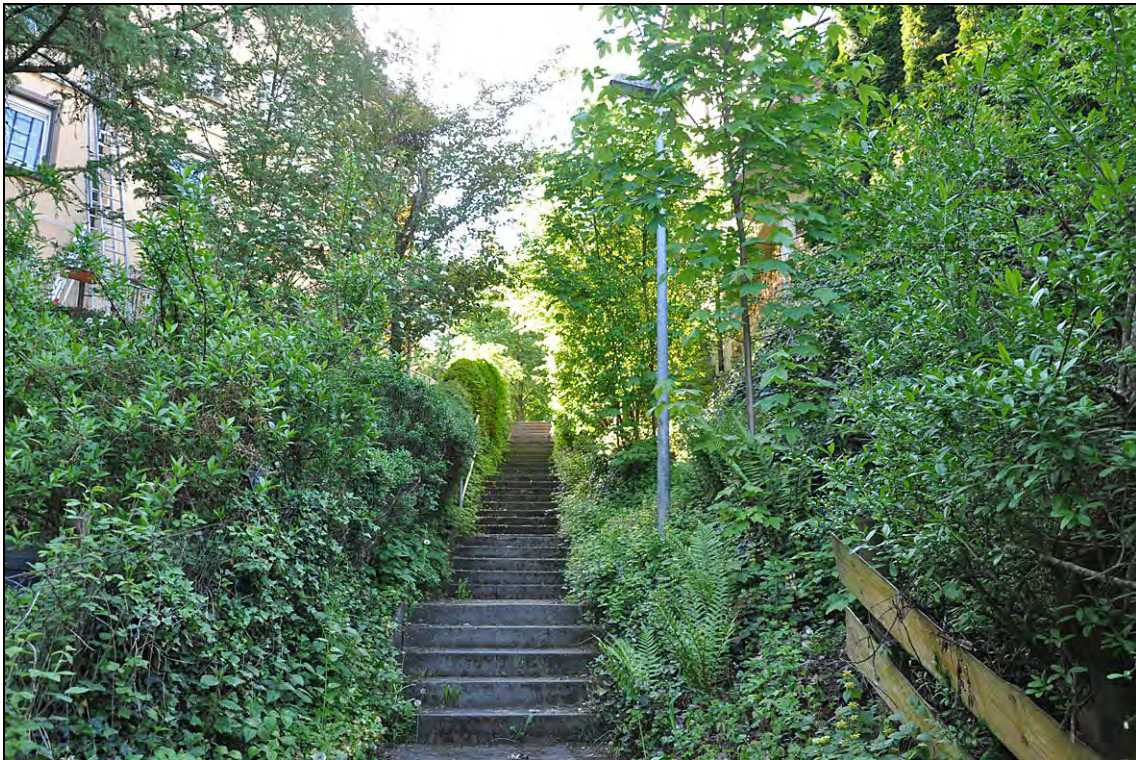


Abbildung 6: Der dicht eingewachsene Hühnerstallweg, ein schmaler Fußweg von der Veitsburg in die Federburgstraße, der – neben anderen Strukturen im Gebiet – von Zwergfledermäusen als Jagdschneise genutzt wird.



Abbildung 7: Die "Himmelsleiter" zwischen der Banneggstraße und St. Christina, ebenfalls von jagenden Zwergfledermäusen genutzt.



Abbildung 8, Abbildung 9: Ausschnitte aus einem (süd-)westexponierten Privatgarten im Gebiet (Veitsburgstraße 19); trotz scheinbar gut geeigneter Habitatstrukturen wurden hier keine Zauneidechsen gefunden.