

**BEBAUUNGSPLAN NR. 241
„RAIFFEISENSTRASSE - NEUMÜHLEWEG“
IN URBACH**

**ERGEBNISDOKUMENTATION
ARTENSCHUTZFACHLICHE
ÜBERSICHTSBEGEHUNGEN
AM 10.02.2022 UND AM 27.02.2024**

BEBAUUNGSPLAN NR. 241 „RAIFFEISENSTRASSE - NEUMÜHLEWEG“ IN URBACH

ERGEBNISDOKUMENTATION ARTENSCHUTZFACHLICHE ÜBERSICHTSBEGEHUNGEN AM 10.02.2022 UND AM 27.02.2024

Stand 01.03.2024

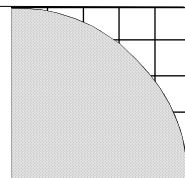
**Auftraggeber:
Gemeinde Urbach**



**Bearbeitung:
Dipl.- Ing. (FH) Jürgen Stotz**

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft

Reinhardstraße 11 73614 Schorndorf
Fon: 07181-979696 Stotz@buero-lp.de www.buero-lp.de



Vorhabenträger:	Gemeinde Urbach
Kommune:	Gemeinde Urbach
Gemarkung:	Unterbach (1381)

<p>Vorhaben:</p>	<p>Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205 „Neumühleweg 27 – 33“ (2009) sowie einen Teil des Bebauungsplans Nr. 225 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ aus dem Jahr 2016. In diesen Bebauungsplänen ist bisher die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet eGE nach § 8 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Die Gebäude Neumühleweg 31 und 33 wurden im Jahr 1989 als Fertigbau errichtet und werden seither als Unterkunft für Obdachlose und Geflüchtete genutzt. Da die Gebäude inzwischen sehr renovierungsbedürftig sind, plant die Gemeinde den Abriss und die Neubebauung.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Voraussetzung geschaffen werden, den Neubau als Ersatz für die Gebäude Neumühleweg 31 und 33 zu sichern und die von der Gemeinde gewünschte Nachnutzung zu ermöglichen.</p> <p>Weiterhin befindet sich im Gebäude Neumühleweg 27 ein Wohn- und Geschäftshaus. In der Umgebung entlang des Neumühlewegs befinden sich überwiegend Wohngebäude. Um bei einer künftigen Neunutzung des Gebäudes eine Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Nutzung zu ermöglichen, wird das Grundstück einbezogen. Ebenso werden die relativ neu bebauten Grundstücke Raiffeisenstraße 17 und 19 ins Plangebiet aufgenommen. Somit entsteht ein Gebiet, welches die abgestufte Abfolge von Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ermöglicht.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch die Daimlerstraße, den Neumühleweg im Norden, den Altenbettweg im Osten und im Süden durch die Raiffeisenstraße bzw. gewerbliche Nutzungen begrenzt.</p> <p>Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB.</p>  <p>Bebauungsplan Nr. 241 „Raiffeisenstraße - Neumühleweg“ (HENN+KESSLER, 2024)</p>
------------------	---



Bestand:

Die Gebäude Neumühleweg 31 und 33 wurden bereits am 10.02.2022 von außen und der Dachstuhl von innen begangen. Bedingt durch die Erweiterung des Geltungsbereiches fand am 27.02.2024 eine weitere Begehung statt. Hierbei wurden alle Gebäude von außen überprüft.

Bei den beiden Häusern Neumühleweg 31 und 33 handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit Dach, die aktuell bewohnt werden und eine Grundfläche von jeweils ca. 15 x 9 m aufweisen. Kellerräume sind nicht vorhanden. Die beiden Dachstühle werden nicht genutzt. Alle Fassaden besitzen keine erkennbaren Öffnungen (Foto 1). Die Giebel sind nur mit Holzlatten verkleidet, in denen Ritzen vorhanden sind (Foto 2). Die Dächer konnten über ein Wartungsfenster begangen werden (Foto 3). Im Nahbereich der Giebelritzen waren Wespennester vorhanden. Konkrete Nachweise der Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse (Nest, Kot etc.) konnten jedoch nicht festgestellt werden. Die Traufe ist mit Holzbrettern und einem feinmaschigen Drahtgewebe verkleidet (Foto 4), so dass hier keine Versteckmöglichkeit gegeben sind. Dennoch sind bereichsweise noch Spalten gegeben (Foto 5). Soweit möglich wurden diese mit negativem Ergebnis überprüft.

Die neu erbauten Gebäude der Raiffeisenstraße 17 und 19 werden gewerblich genutzt. Umgebende Flächen sind gepflastert (Fotos 6 und 7). Das Gebäude Neumühleweg 27 mit Lagerhalle wird bewohnt bzw. gewerblich genutzt (Fotos 8 und 9). Nachweise der Gebäudenutzung durch Vögel oder Fledermäuse gelangen nicht.

Die auf der Grünfläche entlang des Urbaches vorkommenden Bäume weisen keine Höhlen oder Rindenspalten auf. Auch konnten keine Vogelnester in den Bäumen bzw. Sträuchern festgestellt werden. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine regelmäßig gemähte Rasenfläche (Fotos 10 und 11).



Foto 1: Außenfassaden und holzverschalter Südgiebel von Gebäude Nr. 33



Foto 2: Dachstuhl mit holzverkleidetem Südgiebel von Gebäude Nr. 33





Foto 3: Holzverschalter Giebel mit Wartungsfenster (Nordgiebel von Gebäude Nr. 31)



Foto 4: Holzverschalung mit feinmaschigem Drahtgewebe im Bereich der Dachtraufe



Foto 5: Holzverschalung mit Spalten im Bereich der Dachtraufe



Foto 6: Gepflasterte Flächen zwischen den Gebäuden Raiffeisenstraße 17 und 19





Foto 7: Westfassade des Gebäudes Raiffeisenstraße 17



Foto 8: Ostfassade des Gebäudes Neumühleweg 27



Foto 9: Hofflächen und Lagerhalle Gebäude Neumühleweg



Foto 10: Rasenfläche mit abgrenzendem Strauchbestand und Einzelbäumen





Foto 11: Urbach mit östlicher Uferböschung, Bäumen und Rasenfläche

Mögliche Wirkfaktoren des Vorhabens:

- baubedingte Tötung oder Verletzung (Abbruch und Freimachen des Baufeldes der Gebäude Neumühleweg 31 und 33)
- baubedingte Störung (Baustellenbetrieb mit Lärm, Bewegungen, Erschütterungen etc.)
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung)
- betriebsbedingte Störungen (Lärm, Licht etc.)

Potenzielle Habitate planungsrelevanter Artengruppen im voraussichtlichen Wirkungsbereich:

- Keine vorhanden
- europäische Vogelarten
 - Freibrüter (Bäume, Sträucher)
 - Gebäudebrüter
 - Nischenbrüter
 - Höhlenbrüter
- FFH-Arten
 - Fledermäuse (Gebäude Neumühleweg 31 und 33)
 - Sonstige Säugetiere
 - Reptilien
 - Amphibien
 - Käfer
 - Schmetterlinge
 - Libellen
 - Schnecken und Muscheln
 - Pflanzen

Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass die potenziellen Habitatstrukturen von Vögeln (Freibrüter, Gebäudebrüter) und Fledermäusen durch die voraussichtlichen Wirkfaktoren des Vorhabens beeinträchtigt werden.



Empfehlungen für die weitere Planung:

Werden vertiefende Erhebungen erforderlich?

Nein, unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

- Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss der Gebäude nur in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb der üblichen Vogel-Brutzeiten bzw. Aktivitätsphasen von Fledermäusen.
- Sofern der Gebäudeabriss in der Zeit von Anfang März bis Ende Oktober durchgeführt werden soll, ist eine nochmalige artenschutzfachliche Begehung der Dachstühle sowie der Traufverkleidungen vorzunehmen.
- Überwachung der Vermeidungsmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung.

