

## **Gemeinde Zaberfeld Bebauungsplan Dämmle - 2. Änderung**

### **Artenschutzrechtliche Bewertung**

#### Anlass und Aufgabenstellung

In Zaberfeld soll im bestehenden Wohnhaus „Dämmle 3“ auf Flst.Nr. Nr. 3051/1 eine Praxis für Physiotherapie eingerichtet werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dämmle“ (Allgemeines Wohngebiet) lässt diese Nutzung nicht zu.

Der Bebauungsplan wird demnach für den Bereich des Flst.Nr. Nr. 3051/1 befristet für den Zeitraum des Betriebs der Physiotherapie geändert. Bauliche Maßnahmen sind am Gebäude und am Grundstück nicht vorgesehen. Am Grundstück ändert sich durch die Änderung des Bebauungsplans und die anderweitige Nutzung nichts.

Dennoch ist im Änderungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Auf Grund des o.g. Sachverhalts konnte diesbezüglich auf umfängliche Erfassungen verzichtet werden. Auf Grundlage einer Übersichtsbegehung im zeitigen Frühjahr und einer ergänzenden Begehung im Sommer wurde die Bedeutung des Gebäudes und des Grundstücks für die Europäischen Vogelarten und die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bewertet.

#### Bestandsaufnahme

Das Grundstück wurde erstmals am 15.03.2024 (12.30 Uhr – 12.45 Uhr) begangen.<sup>1</sup> Es wurde Folgendes festgestellt: Der Garten besteht weitgehend aus häufig gemähtem Zierrasen, kleinen Treppen und Beeten. Große Teile des Gartens sind mit Unkraut-Vlies und Rindenmulch abgedeckt. Im Osten stehen einige teils gebietsfremde Gebüsche und eine höhere Konifere.

Das eingeschossige Gebäude ist mit einer Holzfassade verkleidet und einem Eternit-Dach gedeckt. Das Wohnhaus hat einen Zwischenraum zwischen Erdgeschoss und Dach, der allerdings vollständig isoliert ist. Es gibt keinerlei Einflugmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse. Lediglich die Holzfensterläden könnten potentiell von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Sie sind allerdings auf Erdgeschosshöhe schlecht anzufliegen und werden offenbar regelmäßig geöffnet und geschlossen. Die Kontrolle brachte keinerlei Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse (Kotreste, etc.). Der gepflegte Garten ist für Reptilien wie die Zauneidechse als Lebensraum ungeeignet.



Abb.: „Dämmle 3“ Ansicht von Süden (l.) und von Norden (r.)

---

<sup>1</sup> Begehung durch Herrn P. Kaiser; Wagner + Simon Ingenieure GmbH



Abb.: Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

Am 27.06.2024 (14.30 – 15.00 Uhr; sonnig, wolkenlos 24°C) wurde eine ergänzende Begehung v<sup>2</sup>orgenommen, um insbesondere die Fensterläden erneut auf Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Dabei wurde auch das gesamte Grundstück nochmals abgegangen und auf Reptilien abgesucht.

Es gab wiederum keinerlei Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse und zudem keine Hinweise auf ein Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen Reptilienarten des Anhang IV. Vogelbruten sind am Haus auf Grund fehlender Brutmöglichkeiten nicht zu erwarten und auch im Garten können allenfalls ubiquitäre Freibrüter (Amsel, Mönchsgrasmücke, ggf. Stieglitz und Girlitz) an den Gehölzen Brutplätze finden.



Abb.: Terrasse und Garten von „Dämmle 3“ (1.) und Ansicht von Norden im Juni 2024

<sup>2</sup> Begehung durch Herrn P. Kaiser; Wagner + Simon Ingenieure GmbH

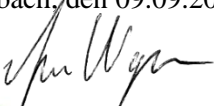

### Wirkungen der Bebauungsplanänderung & artenschutzrechtliche Bewertung

Das bisher als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzte Grundstück wird zum *Sondergebiet*. Die Baugrenze beschränkt sich eng auf das bestehende Gebäude. Das Gebäude soll erhalten und auch nicht umgebaut werden. Auch in den Gartenflächen sind keine Änderungen vorgesehen. Zweck der Bebauungsplanänderung ist lediglich, den Betrieb einer Praxis für Physiotherapie in dem Gebäude zu ermöglichen.

Fazit:

- ➔ Es wurde kein Lebensraumpotential für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt bzw. konnte das Vorhandensein von Fledermausquartieren durch die erfolgten Begehungen ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Arten des Anhang IV ist nicht zu erwarten.
- ➔ Für die Europäischen Vogelarten bietet das Grundstück nur wenige Brutmöglichkeiten für ubiquitäre Freibrüter in den Gehölzen im Garten. Am Gebäude gab es keine Hinweise auf Nistplätze und es waren auch keine zur Brut geeigneten Strukturen festzustellen. Es sind keine Änderungen/baulichen Maßnahmen an dem Gebäude oder im Garten vorgesehen.
- ➔ Unter Berücksichtigung der allgemein geltenden Bestimmungen, *dass Gehölze nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar gefällt und zurückgeschnitten werden dürfen*, ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen.

Mosbach, den 09.09.2024

Wagner + Simon Ingenieure GmbH  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG