*20.02.2019*

# Mitteilung

**von : 3010**

**an : 601**

---

**Baulandflächen nach § 13 b BauGB in Eberbach sowie in den Ortsteilen Lindach und Pleutersbach**

**Naturschutzrechtliche Ersteinschätzung hinsichtlich möglicher Verfahrenshürden ohne Bewertung der Belange nach § 1 (6) 7 BauGB**

Die Bauverwaltung prüft derzeit die Möglichkeit der Ausweisung von Bauflächen auf der Grundlage der Regelungen des § 13 b BauGB. Beim Verfahren nach § 13 b BauGB können B-Pläne von bis zu 10.000 m² überbaubarer Außenbereichsfläche im beschleunigten Verfahren ausgewiesen werden. Im sog. ungeschützten Außenbereich entfällt hierbei das Erfordernis zur Eingriffsdarstellung resp. die Pflicht zur E-/A-Bilanzierung und zum bau- oder naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Artenschutzrechtliche Belange sowie die rechtsverbindlichen Vorgaben ausgewiesener Schutzgebiete bleiben unberührt.

Folgende Flächen sollen hinsichtlich einer möglichen Ausweisung nach § 13 b BauGB geprüft werden:

| | | |
|---|---|---|
| (1) Eberbach | Hungerbuckel – Dallenäcker | ca. 9.580 m² |
| (2) Eberbach - Lindach | westlich Friedhof – Neugereut | ca. 3.750 m² |
| (3) Eberbach – Pleutersbach | Allmend, 1. Gewann | ca. 12.140 m² |
| (4) Eberbach – Pleutersbach | Allmend, 4. Gewann | ca. 3.200 m² |

**(1) Eberbach Hungerbuckel / Dallenäcker**

**Kurzcharakteristik:** Nordhang des Hungerbuckels als ehemaliger Umlaufberg des Neckars; hohe artenschutz-rechtliche Bedeutung durch größere, zusammenhängende Streuobstbereiche mit Weide- und teilweiser Wiesennutzung; Erholungsgebiet mit kleiner Schutzhütte auf der Kuppe (siehe Abb. 3); Landschaftsschutzgebiet

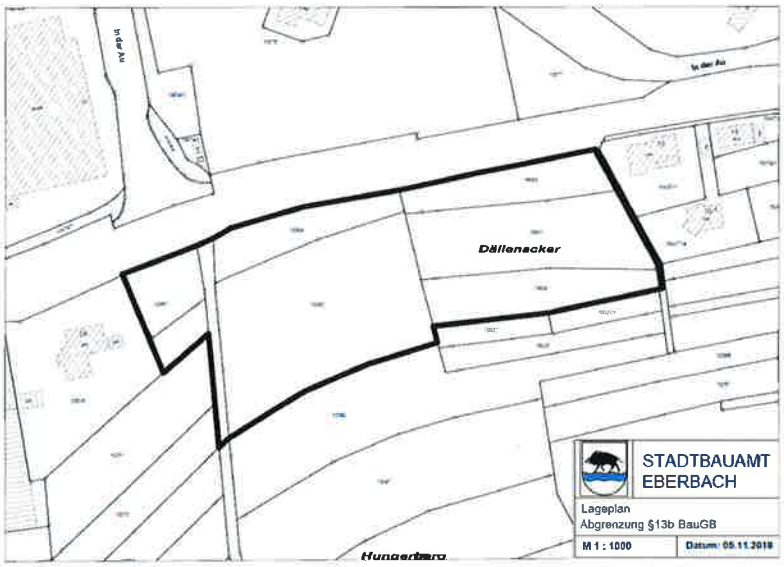


Abb. 1 und 2: Lageplan und Luftbild Abb. 3: Otto-Höhe mit Pavillon

Abb. 4 – 6: Planbereich Dällenacker jeweils von der Pleutersbacher Straße aus

höhlen- und spaltenreiche, alte, z.T. abgängige Obsthoch-stammbäume

Artgerechte und naturschutz-fachlich zu begrüßende Weide-nutzung durch (Angus)rinder

**(2) Lindach, Gewann Neugereut**

**Kurzcharakteristik:** ostexponierter Taleinhang mit starker Hangneigung in Grünlandnutzung als Schafweide, z.T. mit Magerwiesenanzeigern; angrenzend biotopgeschütztes Magergrünland; ggfs. wäre zur beabsichtigten Bebauung eine Abstandsfläche (z.B. Baumreihe) zum direkt angrenzenden Friedhof erforderlich

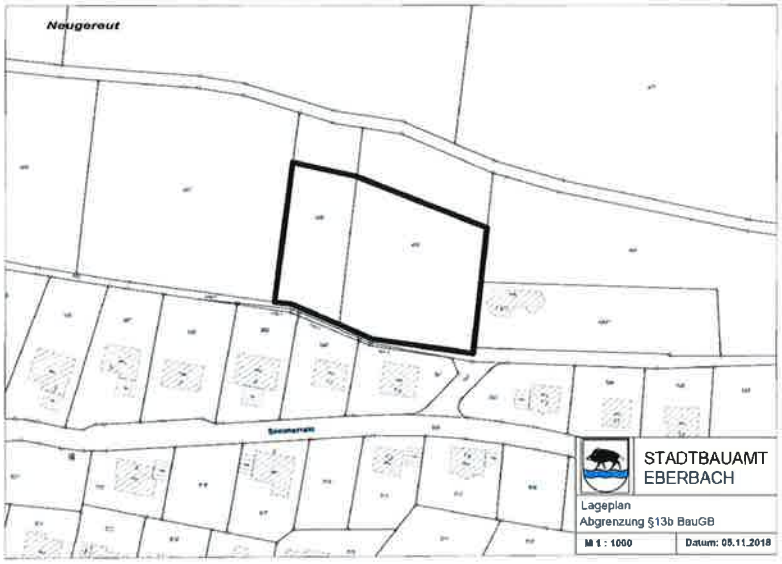
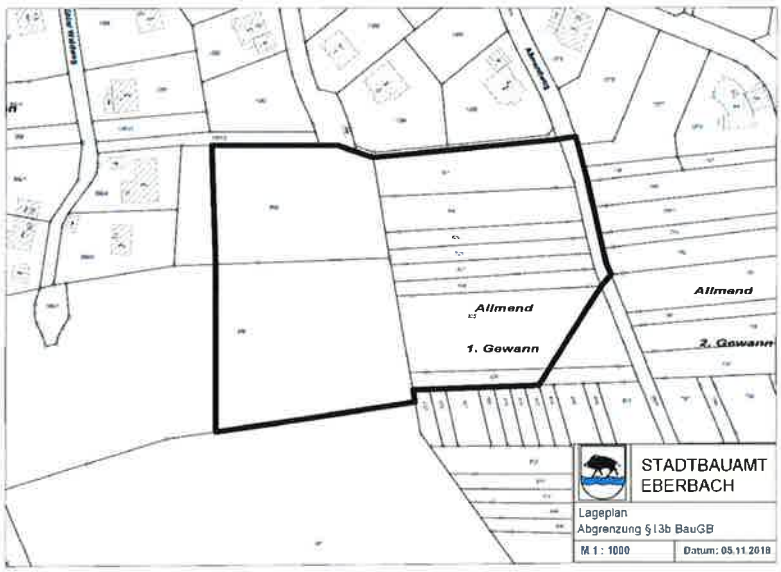



Abb. 7 und 8: Lageplan und Luftbild

Abb. 9:
Plangebiet vom Neugereutweg aus;
die Obstbaumreihe ist zum überwiegenden Teil überplant.

Foto: 24.01.2019

**(3) Pleutersbach. 1.Gewann**




**Kurzcharakteristik:**
Grünland in z.T. steiler Hanglage im unteren Taleinschnitt des Pleutersbachs mit Streuobstbäumen, Heckensträuchern und talseits verbuschenden Bereichen; Funktion der Abstandsfläche zum Waldverbund

Abb. 10: Lageplan des Plangebiets

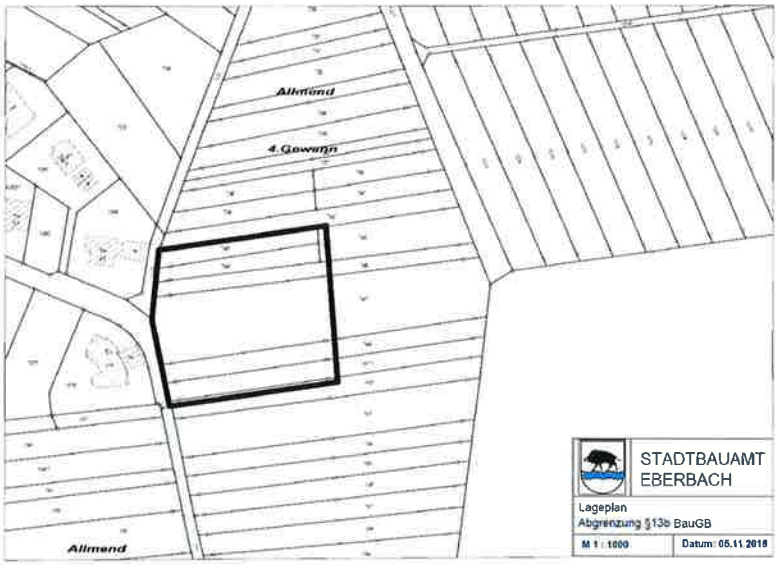
Im Bereich sind zahlreiche Obstbäumen überplant, bei denen artenschutzrechtliche Belange berührt sein könnten und abgeprüft werden müssen, für die aber auch cef-Lösungen gefunden werden können.

K a r t i e r t e besonders geschützte Biotop i.S. von § 30 BNatSchG / § 33 LNatSchG sind nicht betroffen. Die Planfläche liegt nicht im Geltungsbereich einer LSG-VO und befindet sich somit im sog. ungeschützten Außenbereich.

Abb. 11: Das Luftbild des Plangebiets zeigt deutlich, in welchem Umfang in Gehölzbestände eingegriffen werden muss. Im NW des Planbereichs geht die Abstandsfläche zum Wald gegen null.

Abb. 12: Oberer, östlicher Teil des Plangebiets vom Schützenhausweg aus aufgenommen
(Foto: 24.01.2019)

## (4) Pleutersbach 4. Gewann




**Kurzcharakteristik:** Von Streuobstbäumen durchsetztesGrünland in mittelstark geneigter Hanglage, wichtige Abstandsfläche zum östlich angrenzenden Waldrand; aufgrund der offenen Exposition besteht eine beträchtliche Fernwirkung

Abb. 13 und 14 : Lageplan und Luftbild

Abb. 15:
Plangebiet, bestehend aus Wiese mit alten, z.T. landschafts-prägenden Streuobstbäumen

(Foto: 24.01.2019)

Abb. 16:
Alternativ-fläche im 4. Gewann gegenüber der Fläche der Abb. 15 (Flst.-Nr. 723 ff.); die Eingriffs-tiefe in Natur und Landschafts

wäre hier erheblich geringer, allerdings liegen beide Flächen im Geltungsbereich der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II - Eberbach“

**Tabellarische Gegenüberstellung möglicher Planungshürden**

| **Name der Planungsfläche** | **Landschafts-schutzgebiet** | **planungsrelevante artenschutzrechtliche Bedeutung insb. mit „strengem Schutz“** | **Kartierte Biotope** | **Ausgewiesen als Dauer-grünland i.S. § 4 (5) LLG*** |
|---|---|---|---|---|
| Eberbach, Hungerbuckel – Dallenäcker | LSG | + + | ja, aber das kartierte Biotop ist nicht mehr vorhanden | vollumfänglich ( > 80 %) |
| Lindach, Neugereut | LSG | Ø | Ø | vollumfänglich ( > 90 %) |
| Pleutersbach, 1. Gewann | Ø | + | Ø | teilumfänglich ( ca. 40 %) |
| Pleutersbach, 4. Gewann | LSG | + | Ø | vollumfänglich ( > 80 %) |

* Zur Umwandlung von DGL bedarf es einer Genehmigung nach § 27 a LLG i.d.R. mit Nachweispflicht von Ersatzflächen.

Eine LSG-Verordnung stellt eine relativ hohe bauleitplanerische Planungshürde dar. Bei den beantragten Baugebietsausweisungen ist eine Gestattung nach der LSG-VO nicht mehr möglich, da bereits die Absicht einer Einzelhausbebauung im LSG kaum Aussicht auf Realisierung hat. Ob für eine Befreiung ein überwiegendes öffentliches Interesse begründet werden kann, ist ebenfalls fraglich.

Der einzige verfahrensrechtlich glatt gangbare Weg wird seitens der Abtg. 3010 in Pleuterbach, 1. Gewann, gesehen, die andererseits mit 1,2 ha aber auch die größte der zu prüfenden Einzelflächen darstellt.