

**Satzung**

**über die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Niederbinz“  
im Ortsteil Allmannsweier**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) hat der Gemeinderat am 20.07.2020 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Gegenstand der Einbeziehungssatzung**

Das Grundstück Flst.-Nr. 107/1 wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung**

Die genaue Abgrenzung ist im beigefügten Lageplan vom 03.02.2019 dargestellt. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**

**Zulässigkeit von Vorhaben - Bauliche Nutzung**

Die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 BauGB.

Anzahl der Wohnungen: Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

**§ 4**

**Ergänzende Örtliche Bauvorschriften  
(§ 74 Abs. 2 LBO)**

Stellplatzverpflichtung – Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 107/1 befinden sich ein Nußbaum sowie mehrere kleinere Obstbäume, die möglichst zu erhalten sind.
2. Bei Wegfall sind pro Wohngebäude jeweils 2 Obstbäumen zu pflanzen.
3. Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 – Baufeldräumung

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten, u. a. Eulen- und Spechtarten, bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August) erfolgen, damit keine Nester und Gelege von Boden-, Gebüsch- und Baumbrütern zerstört oder Individuen dieser Tiergruppen getötet bzw. verletzt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen müssen die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Allerdings dürfen die Gehölze erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frosträchten, besser zwei Frostperioden gefällt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spaltenquartieren befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. 2 BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier und Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 – Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführte Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang) also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u. a. für nachtaktive Vogelarten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

-4-

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwanau, den 28. September 2020



Brucker, Bürgermeister

### VM 3 – Vermeidung von Lichtemissionen

Da das Gelände nahe Offenland liegt, ergeben sich durch Lichtimmissionen Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland ausweisen.

### VM 4 – Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzung stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Kreuzkröten und Gelbbauchunken laichen können. Ergänzend können auch Reptilienzäune angebracht werden, die ein mögliches Einwandern dieser Arten verhindern.

#### 4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

- Im Hinblick auf die Lebensraumausstattung sind zur Erfassung der möglicherweise planungsrelevanten Vogelarten eine Übersichtsbegehung notwendig.
- Zur Erfassung der Fledermäuse ist für etwa sieben Nächte ein automatisches Erfassungsgeräte möglichst zentral an einem der Bäume im Geltungsbereich zu positionieren.
- Es ist eine Kartierung der Bäume mit Quartierpotential für Fledermäuse durchzuführen. Geeignete Baumhöhlen sind mit Hilfe eines Endoskops auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu überprüfen. Sollte hierbei eine Nutzung der Bäume als Wochenstuben nicht ausgeschlossen werden können, sind zwei Ausflugsbeobachtungen im Zeitraum von Anfang Juni bis Ende Juli durchzuführen.
- Zu Beginn der Aktivitätsphase im April sind bis Mai drei Begehungen durchzuführen, um zu überprüfen, ob tatsächlich Mauereidechsen im betroffenen Bereich vorkommen. Wenn dies der Fall ist, sind weitere drei bis vier Begehungen erforderlich und es müssen entsprechende Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden.

Die Artenschutzrechtliche Abschätzung von Bioplan, Bühl, vom 25.02.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 6

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.