

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Niederbinz“ im Ortsteil Allmannsweier nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

1 Grund der Planaufstellung

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 107/1 mit 1.047 m².

Der Grundstückseigentümer von Flst.-Nr. 107/1 beabsichtigt, das Grundstück mit 1 – 2 Wohnhäusern zu bebauen.

Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung der südlichen, nördlichen und westlichen angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche geschaffen werden. Hauptgebäude müssen planungsrechtlich somit einen Abstand zur Grenze des Geltungsbereichs der Satzung einhalten.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Störfallbetriebe gemäß § 50 BImSchG im näheren Umkreis vorhanden sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.06.2019 – 04.07.2019 (je einschließlich).

1.1 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 BauGB unter Anwendung der Vorgaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 107/1.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

3 Übergeordnete Planung

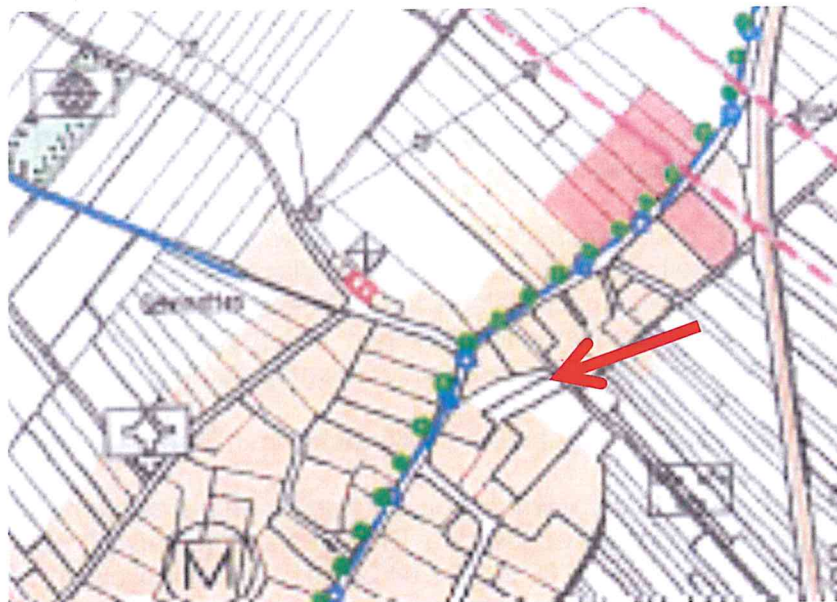
Raumplanung

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren liegen nicht innerhalb des Plangebiets.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim weist für einen Teilbereich der Straße „Niederbinz“ Mischbaufläche aus; das Grundstück Flst.-Nr. 107/1 ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Planausschnitt: FNP Schwanau, OT Allmannsweier



Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig.

4 Planungskonzept

Die nähere Umgebung des einzuziehenden Bereichs entlang der Straße „Niederbinz“ sowie auch der „Kürzellerstraße“ ist heute durch eine gemischte Nutzung mit Wohnbebauung und teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung (ohne Tierhaltung) geprägt.

Die Abgrenzung der Einbeziehungsfläche wird eng gefasst und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Süden, Westen und Norden.



Entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil ist nach § 34 auf dem zur Abrundung einbezogenen Grundstück Flst.-Nr. 107/1 die Errichtung von 2 Wohngebäuden möglich. Die Wohnnutzungen sind in diesem Bereich städtebaulich gewünscht und dienen einer vom Landesgesetzgeber gewünschten Innenverdichtung. Deshalb kann auf die zusätzliche Gliederung durch den Eintrag von Baugrenzen verzichtet werden.

Um gerade hier am Ortsrand die Ausnutzung des Grundstücks mit vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Gemäß § 74 LBO (Örtliche Bauvorschriften) wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf 1,5 Stellplätze für jede Wohneinheit erhöht.

Es sollen mit Ausnahme der Anzahl der Gebäude, Wohneinheiten und Stellplätze keine weiteren Festsetzungen getroffen werden, um entsprechend dem jeweiligen Bauvorhaben individuell und gezielt auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Beurteilung vornehmen zu können.

5 Hinweise und Empfehlungen

Grundwasserschutz

Der interpolierte mittlere Grundwasserstand liegt auf dem Grundstück Flst.-Nr. bei ca. 151,70 müNN und der interpolierte maximale Grundwasserstand bei ca. 152,80 müNN.

Da die Ablesung der GW-Stände in der Regel nur einmal wöchentlich (montags) erfolgt ist zu beachten, dass der max. auftretende GW-Stand über dem höchsten gemessenen GW-Stand liegen kann.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das „Bauen im Grundwasser“ grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern /Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

7 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Niederbinzweg. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Aufgrund der gemessenen höchsten Grundwasserstände ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich.

8 Altlasten

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

9 Umweltbelange

Für die Einbeziehungssatzung Niederbinz, Gemeinde Schwanau, Ortsteil Allmannsweier, ist zu prüfen, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt werden können. Diese sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs VI der FFH-Richtlinie.

Die Gemeinde Schwanau beauftragte Dr. Boschert, Bioplan Bühl, mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung.

Die **artenschutzrechtliche Abschätzung vom 25.02.2020** wird als Anlage beigelegt.

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (vor allem Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt bzw. ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen notwendig.

*Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Mauereidechse), Amphibien (außer Gelbbauchunke und Kreuzkröte), Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.
(Quelle: Artenschutzrechtliche Abschätzung, Bioplan Bühl, 25.02.2020)*

Nachfolgende Maßnahmen sind nach Aussage der artenschutzrechtlichen Abschätzung durchzuführen und wurden in die Satzung unter ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen.

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 Frostnächten, 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 nichtflügeligen 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 Fledermause 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.

VM 3 – Vermeidung von Lichtemissionen

Da das Gelände nahe Offenland liegt, ergeben sich durch Lichtmissionen 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.

Unter Einhaltung vorgeschlagener **Vermeidungsmaßnahmen** kann ein Teil der Betroffenheiten und möglicher Verbotsverletzungen abgewendet werden.

Dennoch verbleiben aus fachtechnischer Sicht zum jetzigen Zeitpunkt einige Fragen bei wenigen Tiergruppen zum tatsächlichen Vorkommen und damit zu möglichen Auswirkungen offen, die einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit vertiefenden Untersuchungen für Vögel (verschiedene Arten), Fledermäuse und Reptilien (Eidechsen) abgehandelt werden müssen:

- 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 entsprechend Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden.

Diese **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** mit vertiefenden Untersuchungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien ist im Rahmen des Bauantrages durchzuführen, da nicht bekannt ist, wann das Grundstück bebaut werden soll.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 107/1 befinden sich ein Nußbaum sowie mehrere kleinere Obstbäume. Bei Wegfall sind pro Wohngebäude jeweils zwei Obstbäume zu pflanzen.

Besonders geschützte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich der Satzung. Auf FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete hat die geplante Satzung keine Auswirkungen.

Für das Schutzgut Biotope, das Orts- und Landschaftsbild sowie das Klima hat das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzungen in der Umgebung sowie der geringen Größe nur eine untergeordnete Bedeutung, so dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ein Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG besteht deshalb nicht.

Schwanau, den 28. September 2020

Brucker, Bürgermeister



