

Fertigung:

Anlage:.....

Blatt:.....

SATZUNG

der Gemeinde Schwanau, OT Nonnenweier (Ortenaukreis)

über die

Einbeziehungssatzung "Wolfweg Ost"

Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

ENTWURF

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwanau hat am die Einbeziehungssatzung "Wolfweg Ost" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

§ 1 Gegenstand der Einbeziehungssatzung

Durch Erlass der Einbeziehungssatzung wird die Abgrenzung und die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung im Gebiet "Wolfweg Ost" festgelegt.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Wolfweg Ost" wird durch die Flst.Nrn. 3072 - 3076 abgerundet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Die genaue Abgrenzung ist im beigefügten Lageplan i.d.F.v. 19.07.2023 dargestellt.

§ 3 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

a) Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

1. Lageplan M. 1 : 500 i.d.F.v. 19.07.2023

b) Beigefügt der Einbeziehungssatzung sind:

1. Begründung i.d.F.v. 24.07.2023

2. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag i.d.F.v. 24.07.2023

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),
erstellt vom Büro Bioplan, Bühl i.d.F.v. 17.11.2022
ergänzt i.d.F.v. 16.06.2023/
24.07.2023

4. Übersichtsplan M. 1 : 5.000 i.d.F.v. 19.07.2023

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind bei einer Bebauung zu beachten:

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen richten sich nach § 34 BauGB. Einschränkend werden Festsetzungen gemäß § 5 und § 6 dieser Satzung getroffen.

§ 5 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelten folgende Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es ist eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes im Planungsgebiet nicht unter 154,20 m ü.NN (MGW) zulässig. Bauteile unter dem max. GW-Stand (155,40 m ü.NN) sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

2. Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Satzungsbereich werden Baufenster gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

3. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 3.1 Die 5,00 m breite private Grünfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flst.Nrn. 3072 bis 3074 dient der Anpflanzung eines Gehölzstreifens.
Die artenschutzrechtliche Vorgabe (VM 5 - Anpflanzung von Gehölzen) ist zu beachten.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan Bühl, vom 17.11.2022, ergänzt 16.06.2023 sowie 24.07.2023 durchzuführen.
- 4.1 Baufeldräumung (VM 1)
Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Gehölzen, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.
Die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit von *Fledermäusen* ist in der Zeit von frühestens Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.
Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 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. *Fledermaus*-Kundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Dies trifft auch für die *Fledermäuse* zu, sollte die Rodung nach dem 1. Oktober vorgesehen sein, jedoch noch keine Frostperiode stattgefunden haben. Sollten *Vogel*-Nester bzw. *Fledermäuse* gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.
- 4.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)
Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von *Vögeln* temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden.

4.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 3)

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen *Fledermaus*-Populationen müssen alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der *Fledermäuse* stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize für nachtaktive Vogelarten.

4.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4)

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu angrenzenden Obstwiesen muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Geplante Lichtquellen, bevorzugt schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung der angrenzenden Obstwiesen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür sind die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen. Bei einer möglichen späteren Erneuerung der Straßenlaterne im Geltungsbereich sind diese Vorgaben ebenfalls einzuhalten.

Neue Lichtquellen müssen in einem möglichst großen Abstand zu den Obstbäumen im Geltungsbereich bzw. in der Umgebung angebracht werden.

Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

4.5 Anpflanzung von Gehölzen (VM 5)

Entlang des nördlichen Rands des Geltungsbereichs ist auf den Flurstücken 3072, 3073 und 3074 im Bereich der privaten Grünflächen ein Gehölzstreifen aus gebietsheimischen Arten wie Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hasel, Liguster, Wolliger Schneeball und Schlehe zu pflanzen. Die Auswahl der Pflanzen und die Pflege hat so zu erfolgen, dass der Gehölzstreifen mittelfristig eine Höhe von mindestens zwei Metern erreicht. Das Pflanzmaterial muss herkunftsbezogen sein (6 - Oberrheingraben).

4.6 Maßnahmen für Gelbbauchunke und Kreuzkröte (VM 6)

Bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer bei der Bauzeit müssen während der Fortpflanzungszeit dieser beiden Amphibienarten umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 5.1 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flst.Nrn. 3072 bis 3074 sind innerhalb der ausgewiesenen 5,00 m breiten privaten Grünfläche gebietsheimische Gehölze als dichter Gehölzstreifen auf einer Mindestbreite von 3,00 m mit beidseitigem Saum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind gebietsheimische Arten (s. Vorgabe VM 5 - Anpflanzung von Gehölzen) zu verwenden. Bei Ausfall der Gehölze sind Nachpflanzungen durchzuführen.
6. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen
(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)
- 6.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan, Bühl, vom 17.11.2022, ergänzt 16.06.2023 sowie 24.07.2023 durchzuführen.

Ausgleich für Streuobstbestand / Vögel und Fledermäuse (CEF 1)

Auf einer Teilfläche des Flst.Nr. 3107, das ca. 280 m nordöstlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung auf Gemarkung Nonnenweier liegt und eine Größe von 1.533 m² besitzt, und auf dem Flst.Nr. 3919, das nordöstlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung auf Gemarkung Nonnenweier in einem Abstand von ca. 350 m liegt und eine Größe von 1.210 m² besitzt, sind Hochstammobstbäume standortheimischer lokaler bzw. regionaler Sorten anzupflanzen. Die Obstbäume sind langfristig zu pflegen. Bei Ausfall der Obstbäume sind Nachpflanzungen durchzuführen. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf durchzuführen.

Die Pflanzung der Bäume muss vor Beginn der Baufeldräumung erfolgen.

Die Obstbaumanpflanzung stellt den nach §33a NatSchG erforderlichen Ausgleich für den Verlust von 1.900 m² Streuobstbestand dar.

Das Flst. Nr. 3107 kann weiterhin als Pferdekoppeln genutzt werden.

Bei der Pflanzung der Obstbäume können nachfolgende Arten verwendet werden:

Apfelsorten

Dundenheimer Schätzler, Hofstetterle, Tiefputzen, Wildedele, Bittenfelder, Ulmer Polizeiapfel, Danzinger Kantapfel, Schweizer Glockenapfel, Prinz Albrecht, Rote Sternrenette,

Birnensorten

Gwährbirne, Römische Eierbirne/Junker Hans, Wahlsche Schnapsbirne, Würgelesbirne, Gute Luise, Stuttgarter Gaishirtle, Bayrische Weinbirne, Harmersbacher Williamsbirne, Madame Verte, Betzelsbirne, Wilde Eierbirne

Kirschsorten

Offenburger Schüttler, Ritterkirsche, Dolls Langstiel, Dollenseppler, Schwarzer Schüttler

Zwetschgen/Mirabellensorten

Anna Späth, Bühler, Ersinger, gelbe/ blaue Zibarten, Haferpflaume, Gute von Bry, Nancy Mirabelle, Wagenstädter Pflaume, Löhrpflaume

Neue Habitatbäume und Kästen (CEF 2)

Es sind mind. 3 Bäume auf den Ausgleichsflächen (Flst.Nrn. 3107 und 3919) bzw. in räumlicher Nähe zu den Ausgleichsflächen sowie max. in 1 km Entfernung zum Geltungsbereich der Satzung als Habitatbäume auszuweisen.

Die Ausweisung der Habitatbäume muss vor Beginn der Baufeldräumung erfolgen.

Es sind insgesamt sechs Höhlenbrüter-Nistkästen für *Vögel* anzubringen (z.B. Firma SCHWEGLER, Schorndorf):

3 x Nisthöhle 1B Ø 32 mm

3 x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm.

Es sind insgesamt drei *Fledermaus*-Kästen an den neuen Habitatbäumen aufzuhängen.

Hierfür werden folgende Kästen empfohlen (z.B. Firma SCHWEGLER, Schorndorf):

1 x Fledermaushöhle 2FN (speziell)

1 x Fledermaushöhle 2F mit doppelter Vorderwand

1 x Fledermausflachkasten 1FF.

Die Kästen sind katzensicher in mindestens drei Metern Höhe an den neuen Habitatbäumen aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite. Sofern die vorhandenen Bäume zu jung bzw. nicht hoch genug sind, sind die Kästen übergangsweise an Holzpfehlen in unmittelbarer Nähe zu den einzelnen Bäumen in ebenfalls mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen.

Die Kästen müssen für mindestens zehn Jahre aufgehängt bleiben und jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher), auf Funktionsfähigkeit überprüft und gegebenenfalls gereinigt werden.

Das Aufhängen der Kästen muss vor der Fällung und Rodung der Gehölze erfolgen.

6.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich durch nachfolgende Maßnahmen zu erbringen:

- Pflanzung von Obstbäumen auf einer Teilfläche von Flst.Nr. 3107
- Umwandlung von Acker in Streuobstwiese auf Flst.Nr. 3919
- Umwandlung von Acker in Wiese auf Flst.Nr. 3889

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist durch eine Retentionszisterne mit einer gedrosselten Einleitung mit max. 1 l/s in den Regenwasserkanal im Wolfsweg oder auf dem Grundstück zu versickern. Im Einzelfall ist i.R.d. Bauantrags zu prüfen, ob die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen bzw. ob der Flurabstand ausreichend ist.

§ 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,-- 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. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Schwanau übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

Schwanau, den

.....

Marco Gutmann, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 04.01.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau, den

.....

Marco Gutmann, Bürgermeister

📄 161Sat02.docx