

Fertigung:

Anlage:.....

Blatt:.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Mühlenareal"

der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, OT Kappel (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe - WH (Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut wird

für die NZ 1 mit 169,30 m ü.NN

für die NZ 2 mit 171,00 m ü.NN

für die NZ 3 mit 165,70 m ü.NN

für die NZ 4 mit 173,50 m ü.NN

festgesetzt.



- 2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe - FH (gemessen bis OK First) wird
für die NZ 1 mit 173,30 m ü.NN
für die NZ 2 mit 175,00 m ü.NN
für die NZ 4 mit 178,50 m ü.NN
festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Für die NZ 1 - 4 wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den NZ 1, 2 und 4 sind nur Einzelhäuser zulässig, mit Ausnahme im Bereich südlich der Mühlenstraße bzw. westlich der Mühlenstraße. Hier ist zwischen bestehendem Sägewerk und geplanter Bebauung ein Verbindungsbaukörper zulässig (NZ 3).

- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 6.1 Die im Zeichn. Teil mit S1 gekennzeichnete Fläche westlich angrenzend an die Elz ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und dient der Einfahrt der Boote in die Elz zur Gewässerschau, zur Unterhaltung und im Gefahrenfall.
- 6.2 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke (3/30 m) sind von jeglicher Bebauung und Nutzung über 0,8 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme, Maste).

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind die erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch herzustellen.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Gewässerrandstreifen

Bei der entlang der Elz und des Hochwasserentlastungskanals dargestellten privaten Grünfläche handelt es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die zur Einhaltung des erforderlichen Gewässerrandstreifens ausgewiesen wurde.

Ein 2,50 m breiter Streifen der privaten Grünfläche direkt entlang der Fließgewässer ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten. Der Wiesenstreifen dient der Bewirtschaftung der Fließgewässer.

In dem daran angrenzenden 2,50 m breiten Streifen sind Geländemodellierungen zulässig. Die Böschungflächen sind gemäß Ziff. 11.10 unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben anzulegen und zu unterhalten.

Im Gewässerrandstreifen sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG unzulässig.

8.2 Verkehrsgrün

Die als "Verkehrsgrün" ausgewiesenen Flächen sind mit bodendeckenden Stauden zu bepflanzen oder mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzusäen und zu unterhalten.

9 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets befindet sich in einem HQ₁₀₀-geschützten Bereich. Diese Flächen werden bei extremen Hochwasserereignissen überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.

10 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zum tieferliegenden Entlastungskanal ist das Gelände innerhalb der 2,50 m breiten privaten Grünfläche zur geplanten Bebauung hin mit Böschungen landschaftsgerecht anzumodellieren (s. auch Festsetzung 8.1).

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom April 2021 und der artenschutzrechtlichen Beurteilung vom April 2021 erstellt vom Büro für Landschaftsökologie LAUFER, Offenburg durchzuführen.

11.1 Schutz des FFH-Gebiets

Die Elz, die ein Teilbereich des FFH-Gebiets "Taubergießen, Elz und Ettenbach" (Nr. 7712-341) darstellt, ist durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu sichern.

Die Elz, wie auch der Hochwasserentlastungskanal sind bei der Neuprofilierung der Böschung und bei der Durchführung von anderen Erdarbeiten kurzzeitig abzudecken, um jeglichen Eintrag von Schwebstoffen und Trübungen zu vermeiden.

Während dem Bau des Dammbalkenverschlusses (nordöstlicher Bereich Planungsgebiet) ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in die Elz gelangen. Dies kann durch eine temporäre Absperrung von Umlaufgraben zur Elz z.B. mit Sandsäcken geschehen.

Die Sanierung der Brücke über die Elz bzw. ein Brückenneubau sind im Zuge des Bachabschlags durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe bei den Bauarbeiten nicht in die Elz gelangen. Bei einem Brückenneubau über die Elz sind die Widerlager außerhalb der Wasserführung zu errichten.

11.2 Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung für Fledermäuse

Das Entfernen des möglichen Quartierbaums und der Abriss der Gebäude ist außerhalb der besonders sensiblen Jahreszeiten der Fledermäuse (Geburt/Aufzucht der Jungen, Paarungszeit, Winterruhe) durchzuführen. Aus § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ergibt sich, dass Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze, die außerhalb des Walds, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen. Diese Zeitvorgabe ist zum Schutz der Fledermäuse auf den Zeitraum Mitte Oktober bis Anfang November einzugrenzen.

Vor dem Entfernen des möglichen Quartierbaums sowie vor dem Abriss der Gebäude ist eine Untersuchung im Hinblick auf eine aktuelle Quartiernutzung (Dachstühle und Keller) von Fledermäusen durchzuführen.

11.3 Tageszeitliche Bauzeitenbeschränkung für Fledermäuse

Zwischen März und November dürfen keine nächtlichen Bauarbeiten und auch keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle stattfinden. "Nächtlich" bezieht sich auf die Aktivitätszeit der Fledermäuse, die etwa 30 Minuten vor Sonnenuntergang beginnt und 15 Minuten vor Sonnenaufgang endet.

11.4 Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel

Das Entfernen der Gehölzvegetation und der Abriss/ die Sanierung von Gebäuden muss außerhalb der Brutzeit stattfinden. In § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass u. a. Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen. Diese Zeitvorgabe ist einzuhalten.

Ist eine solche Bauzeitenbeschränkung für den Abriss von Gebäuden nicht einzuhalten, müssen im Vorfeld für die Höhlen- und Nischenbrüter geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. verschließen von Nischen und Spalten) in Absprache mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung durchgeführt werden.

11.5 Bauzeitenbeschränkung für Reptilien

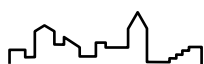
Eine Vergrämung oder ein Abfangen und Umsiedeln von Mauereidechsen ist vor der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Die Vergrämung ist nur innerhalb von zwei Zeitfenstern während der Aktivitätsphasen der Mauereidechse möglich: Von Anfang bis Mitte September und von Ende März bis Anfang April.

Wurden die Eidechsen fachgerecht aus dem Eingriffsbereich vergrämt (mindestens drei Wochen Vergrämungszeit bzw. wenn auf der Fläche nach Kontrolle keine Eidechsen mehr nachgewiesen werden können) und wird danach sichergestellt, dass sie ihn nicht wieder besiedeln können, kann mit der eigentlichen Baumaßnahme begonnen werden.

11.6 Vorgehen beim Fällen/Roden des möglichen Quartierbaums und beim Abriss der Gebäude

Die Rodung eines möglichen Quartierbaums sowie der Abriss aller bestehenden Gebäude bis auf das am östlichen Gebietsrand gelegene Sägewerk ist nur von Mitte Oktober bis Anfang November durchzuführen. Unmittelbar vorher im Oktober müssen an diesem Baum und in den Gebäuden alle für eine Besiedlung durch Fledermäuse geeignet erscheinenden Strukturen durch einen Fledermausexperten genauer untersucht werden, z. B. mit einer Endoskopkamera.

Wird der Baum oder ein Gebäude von Fledermäusen als Quartier genutzt (Fund von Tieren oder Fledermauskot), darf keine Entfernung stattfinden. In diesem Fall müssen zudem sofort Ersatzquartiere (Fledermauskästen, z.B. von der Firma Schwegler) angeboten werden.



Dasselbe gilt, wenn in den Hohlraumstrukturen des Quartierbaums Vogel-nester aus der letzten Brutzeit gefunden werden - es müssten dann ebenfalls Ersatzquartiere aufgehängt werden (Nistkästen, z.B. von der Firma Schweg-ler).

Wenn in den Gebäuden keine aktuelle Besiedlung nachgewiesen wird, kön-nen die Gebäude abgerissen werden. Wenn keine Besiedlung des Quartier-baums festgestellt wird, jedoch nicht alle möglichen Quartierstrukturen voll-ständig kontrolliert werden können, muss die Fällung/ Rodung möglichst schonend erfolgen, d. h. die Bäume bzw. die entsprechenden Baumteile müssen im Beisein einer naturschutzfachlichen Baubegleitung schonend (beispielsweise mit einem Fällaggregat oder mit Seilunterstützung) zu Boden gebracht und dort mindestens einen Tag bei mindestens +5 °C liegen gelas-sen werden, um den möglicherweise anwesenden Fledermäusen das Ver-lassen zu ermöglichen.

11.7 Fledermausgerechte Straßenbeleuchtung

Es ist auf eine starke und streuende Straßen- und Grundstücksbeleuchtung zu verzichten.

Als „fledermausgerechte“ Leuchtmittel werden für die Straßenbeleuchtung gelbliche LED-Lampen mit einer Wellenlänge von 600 nm empfohlen. Die Lampen müssen so konstruiert sein, dass das Licht nur nach unten scheint und möglichst wenig diffuses Licht, das nach der Seite oder gar nach oben abstrahlt, entsteht. Außerdem dürfen die Lampen keine Störgeräusche wie Ultraschall abgeben. Dies muss beim Hersteller erfragt werden.

11.8 Nischenfreundliche Bauweise

Die Bauweise der geplanten Gebäude ist nischenfreundlich für Vögel und Fledermäuse zu gestalten.

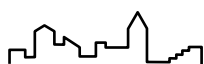
11.9 Baumpflanzungen

Innerhalb des Plangebiets sind nördlich und südlich der Planstraße an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten jeweils 2 Bäume (Arten wie Kirsche, Spitzahorn, Schwarz-Erle) mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist zu achten. Bei Abgang ist Ersatz zu schaf-fen.

11.10 Gehölzpflanzungen im Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind gemäß Planeintrag im Zeichneri-schen Teil im Süden des Planungsgebiets am Hochwasserentlastungskanal Einzelsträucher mit einer Pflanzgröße von 150 - 200 cm zu pflanzen, soweit nicht bereits Gehölze vorhanden sind. Die Einzelsträucher sind in Gehölz-gruppen à 5 Pflanzen einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,20 m anzule-gen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind Gehölze entsprechend der Gehölzauswahl für naturnahe Gehölz-pflanzungen an Fließgewässern des Landratsamts Ortenaukreis (s. Anhang) zu verwenden.



11.11 Erhalt von Gehölzstrukturen im Gewässerrandstreifen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Elz und des Hochwasserentlastungskanals gemäß Planeintrag sind zu erhalten und während der Bau-phase mit einem Bauzaun deutlich abzugrenzen und zu sichern. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

11.12 Schaffung von zusätzlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Für den möglichen Verlust von Fledermausquartieren durch die bereits erfolgte Entfernung eines möglichen Quartierbaums (Annahme des Worst Case) ist das Anbringen von fünf Fledermauskästen unterschiedlichen Typs (s. Tabelle) mit einem Mindestabstand von 5 m vorzugsweise in dem Gehölz entlang der Elz am südöstlichen Gebietsrand erforderlich.

Wird bei der Kontrolle des noch bestehenden potentiellen Quartierbaums eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt, so sind weitere fünf Fledermauskästen unterschiedlichen Typs (s. Tabelle) aufzuhängen. Beim Anbringen der Kästen ist auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten (Freiheit von hineinragenden Ästen) zu achten.

Werden vor dem Abriss der Gebäude während der Kontrolle auf eine aktuelle Fledermausnutzung Quartiere festgestellt, so sind ebenfalls weitere Fledermauskästen vorzugsweise in dem Gehölz entlang der Elz anzubringen. Die Anzahl ergibt sich aus den Befunden der Kontrolle und ist von dem Fledermausexperten festzulegen.

Die Fledermauskästen sind zeitlich deutlich vor Beginn des Eingriffs aufzuhängen (drei bis fünf Jahre vorher).

Die Fledermauskästen müssen mindestens über 25 Jahre hinweg gewartet werden, d.h. durch fachkundige Personen kontrolliert, gereinigt und bei Bedarf auch ersetzt werden.

Geeignete Fledermauskästen sind:

Kastentyp (Fa.Schwegler)	Beschreibung
2 F	universell einsetzbar als Ruhe- und Zwischenquartier
1 FS	Großraumhöhle (Wochenstube)
1 FF	Flachkasten
1 FFH	Universalhöhle
1 FD	Kleinfledermaushöhle

11.13 Nisthilfen für Vögel (CEF-Maßnahme)

Wenn der Gebäudeabriss in den Wintermonaten 2021/2022 erfolgen soll, sind spätestens Ende Oktober im Jahr 2021 im und um das Planungsgebiet Nistkästen anzubringen. Die Nisthilfen sind bevorzugt am bestehen bleibenden Sägwerk oder an Bäumen im umliegenden Siedlungsbereich anzubringen.



Für betroffene Höhlen- und Nischenbrüter sind nachfolgende Nisthilfen anzubringen:

Vogelart	Anzahl Nisthilfen	Modellbeispiel (Fa. Schwegler)
Haussperling	3 1	Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N oder Schwegler Sperlingskoloniehaus 1B
Blaumeise	3	Schwegler Nisthöhle 1B, Fluglochdurchmesser 26 mm
Kohlmeise	9	Schwegler Nisthöhle 1B, Fluglochdurchmesser 32 mm
Gebirgsstelze	1	Schwegler Halbhöhle 2HW
Hausrotschwanz	6	Schwegler Halbhöhle 2HW
Rauchschwalbe	3	Rauschwalbennest Nr. 10 oder Nr. 10B

Die Nistkästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und dabei auch zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).

11.14 Vergrämung der Mauereidechsen (CEF-Maßnahme)

Bevor die Eidechsen vergrämt werden können, müssen im räumlichen Zusammenhang geeignete Lebensräume (qualitativ wie quantitativ), in die sie einwandern können, erstellt werden, (s. Zuordnungsfestsetzung Ziff. 13.4)

Der bisherige Lebensraum ist, ohne die Tiere zu verletzen oder zu töten, unattraktiv zu gestalten. Sämtliche Versteckplätze sind zu entfernen und die Vegetation ist durch regelmäßiges Mähen kurz zu halten. Das Mähen ist von Hand durchzuführen (z. B. mit Freischneider), oder mit Maschinen, die den Boden nicht verdichten. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Findet das Mähen während der Aktivitätszeit der Eidechsen statt, sind die Mäharbeiten zu Tageszeiten durchzuführen, an denen die Eidechsen nicht aktiv sind (vor Sonnenaufgang oder nach Sonnenuntergang) oder an Tagen, an denen die Eidechsen aufgrund der Witterung nicht aktiv sind (Regenwetter). An warmen, bewölkten Tagen oder bei leichtem Nieselregen sind die Eidechsen aktiv.

Ist es nicht möglich, in dem vorgegebenen Zeitfenster (Winterruhe bis vor Paarungszeit) unter den aufgezählten Bedingungen zu mähen, ist durch die naturschutzfachliche Baubegleitung vor und während der Mahd zu kontrollieren, ob sich Eidechsen im Gefahrenbereich aufhalten. Falls Eidechsen gefunden werden, sind diese aus dem Gefahrenbereich zu verbringen, aber nicht aus ihrem Habitat (home range).

Die Gehölze sind im Winter zu entfernen. Sie dürfen nur auf den Stock gesetzt werden. Es ist keine Rodung im Bereich von Winterquartieren vorzunehmen, die Wurzeln haben im Erdreich zu verbleiben, damit Tiere, die sich im Wurzelbereich eingegraben haben, nicht verletzt oder getötet werden.

Ein Rückschnitt der Vegetation an den Hauswänden ist vorzunehmen.

Die Vergrämungsmaßnahmen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe durchzuführen und müssen mindestens 3 Wochen vor Beginn der ersten Baumaßnahmen (in der Regel die Baufeldräumung) erfolgen. Sind nach der mindesten dreiwöchigen Vergrämungszeit noch Eidechsen im Eingriffsbereich zu finden, sind diese zu fangen und auf die CEF-Fläche umzusiedeln.

Die Vergrämungsmaßnahmen sind entsprechend dem Ablaufschema des Artenschutzgutachtens durchzuführen.

Nach einer mindestens dreiwöchigen Vergrämungszeit ist die CEF-Fläche mit einem Reptilienzaun abzuzäunen, um ein Einwandern bzw. Rückwandern der Tiere in den Eingriffsbereich zu vermeiden. Der Reptilienzaun muss aus Folie bestehen und eine Höhe von mindestens 50 cm haben. Das Folienmaterial muss glatt sein, sodass Eidechsen nicht hochklettern können. Der Zaun muss ca. 5 bis 10 cm tief eingegraben werden, damit die Unterkante für Eidechsen unpassierbar ist. Die Pfosten zum Befestigen der Folie müssen auf der Außenseite der umzäunten Fläche aufgestellt werden. Eine Auswanderung in die CEF-Fläche Flst. Nr. 118 muss aber möglich sein. Dies erreicht man dadurch, dass man auf der Seite des Eingriffes in Abständen von ca. 10 m Erdhaufen rampenartig anschüttet, die es den Reptilien ermöglichen, den Zaun zu überklettern.

Die Zäune sind so lange stehen zu lassen, bis alle Arbeiten abgeschlossen sind. Über die gesamte Zeit hinweg sind die Zäune von Vegetation freizuhalten und auf ihre Dichtigkeit hin zu prüfen und ggf. instand zu setzen.

11.15 Naturschutzfachliche Baubegleitung

Es ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung einzusetzen, die von einer Person durchgeführt wird, die das Fachwissen über die vorkommenden Arten besitzt.

Die naturschutzfachliche Baubegleitung hat die Aufgabe die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung festgelegten Maßnahmen zu überwachen, zu begleiten und zu überprüfen, damit gravierende Eingriffe verhindert werden. Mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung ist der Zeitplan der Baumaßnahmen abzustimmen.

Die naturschutzfachliche Baubegleitung beinhaltet u. a. folgende Maßnahmen:

- Ggf. Durchführen geeigneter Vergrämungsmaßnahmen von Höhlen- und Nischenbrütern
- Artenschutzfachliche Begleitung der Fällung/Rodung des möglichen Quartierbaums
- Artenschutzfachliche Begleitung der Vergrämung von Mauereidechsen
- Erstellung eines Ausführungskonzeptes zur Entwicklung/Gestaltung der CEF-Flächen
- Klärung von Detailfragen, die im Plan zur Bauausführung nicht geklärt werden können
- Abnahme aller Maßnahmen auf ihre Naturverträglichkeit hin

11.16 Monitoring

Um die Erhaltungs- und Schutzziele, die nach dem Naturschutzgesetz gefordert werden, zu erreichen, wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet. In einem Monitoring muss überprüft werden, ob die formulierten Ziele erreicht werden. Das Monitoring sollte mindestens 5 Jahre lang jährlich durchgeführt werden und ist mit der Naturschutzverwaltung abzustimmen.

12 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12.1 Flächenbezogene Innere Durchgrünung

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzten Einzelbäume (s. Ziff. 11.9) werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

13 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Beurteilung vom April 2021 erstellt vom Büro für Landschaftsökologie LAUFER, Offenburg durchzuführen.

13.1 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 11.1 bis Ziff. 11.15 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen zugeordnet.

13.2 Gehölzpflanzungen für Freibrüter (CEF-Maßnahme)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) außerhalb des Planungsgebiets, die den Ausgleich für die Entfernung von insgesamt ca. 1.000 m² Gehölzen im Eingriffsbereich beinhaltet, wird den Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Auf Flst. Nr. 4578 sind entlang der Elz auf einer 1.500 m² großen Fläche Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es ist in den bestehenden Lücken eine dreireihige Hecke mit einer Breite von 10 m (inklusive Saumbereiche) anzulegen. Der Pflanzabstand ist mit 1,20 m auszuführen. Auf eine Düngung sowie Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Saumbereich der Gehölzpflanzung zu verzichten. Hohe Altgrasstreifen und kurzrasige Bereiche müssen sich abwechseln. Es dürfen keine dichtwüchsigen Bestände entstehen.

Die Gehölzpflanzungen müssen aus standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen bestehen. Es sind Pflanzen mit einer Größe von mindestens 150 - 200 cm zu verwenden.

Es sind Gehölze entsprechend der Gehölzauswahl für naturnahe Gehölzpflanzungen an Fließgewässern des Landratsamts Ortenaukreis (s. Anhang) zu verwenden.

Das angrenzende Grünland ist zu extensivieren. Das Grünland ist demnach nur noch zwei- bis dreimal im Jahr streifenweise zu mähen (Mitte März bis April und Mitte August bis Mitte Oktober) und das Schnittgut zu entfernen. Gemäht werden sollte mit einem Balkenmäher oder einem Freischneider mit einer Schnitthöhe von mind. 10 cm.

Die CEF-Maßnahme ist im Jahr vor Beginn der Bauarbeiten auf dem Flst.Nr. 4578 gewässerbegleitend anzulegen.

13.3 Nisthilfen für Vögel (CEF-Maßnahme)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) außerhalb des Planungsgebiets, die das Anbringen von Nisthilfen beinhaltet, wird den Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Es sind 2 Nistkörbe im bestehenden Gehölzbestand auf Flst. Nr. 4578 an der Elz anzubringen. Geeignete Nistkörbe sind z. B. die Nistkörbe aus Weidengeflecht mit einem Durchmesser von 40 cm der Firma Schwegler, die in Astgabelungen festgebunden werden.

Die Nistkörbe sind jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und dabei auch zu reinigen.

13.4 Anlage eines Mauereidechsenlebensraum (CEF-Maßnahme)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) außerhalb des Planungsgebiets, die die Anlage eines Mauereidechsenlebensraums beinhaltet, wird den Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Auf dem Grünstreifen südlich des Sägewerks auf Flurstück Nr. 118 ist im Jahr vor Baubeginn die Anlage eines Mauereidechsenlebensraums mit zwei Steinschüttungen mit Reisighaufen und einer Sandlinse nach den Vorgaben des Artenschutzgutachtens durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Eidechsen durch die Vergrümmungsmaßnahme eigenständig in den neuen Lebensraum einwandern können.

Die Maßnahme mit ihren unterschiedlichen Teillebensräumen kommt zudem der im Gebiet vorkommenden besonders geschützten Blindschleiche zugute.

Es ist ein Reptilienzaun, der aus Folie bestehen und eine Höhe von mindestens 50 cm haben muss, um den Mauereidechsenlebensraum auf Flst. Nr. 118 aufzubauen. Das Folienmaterial muss glatt sein und der Zaun muss ca. 5 bis 10 cm tief eingegraben werden. Die Pfosten zum Befestigen der Folie müssen auf der Außenseite der umzäunten Fläche aufgestellt werden.

Während des Zeitraumes, in dem der Reptilienzaun steht, muss während der Vegetationsperiode auf der Innen- und Außenseite des Zaunes einmal pro Monat ein mindestens 1 m breiter Streifen abgemäht werden. Das Mähgut ist aus diesem Streifen zu entfernen. Gemäht werden darf nur mit Freischneider und in einer Höhe von mindestens 10 cm, besser 15 cm. Vor der Person, die mäht, soll in einem Abstand von ca. 15 m eine weitere Person gehen, um die Eidechsen aus dem Gefahrenbereich zu verscheuchen.

Als Alternative zu einer monatlichen Mahd können in einem jeweils mindestens 1 m breiten Bereich beiderseits des Zauns Hackschnitzel ausgebracht werden, um ein Aufkommen von Vegetation zu verhindern.

Außerdem ist der Zaun mindestens einmal pro Monat (nach Starkregen und Sturm immer) zu kontrollieren und aufgetretene Schadstellen sind zu reparieren.

Der Reptilienzaun um die CEF-Fläche ist so lange von Vegetation freizuhalten und auf seine Dichtigkeit hin zu prüfen und ggf. instand zu setzen, bis die Gesamtmaßnahme abgeschlossen ist. Dann kann er abgebaut werden.

14 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

14.1 Straßenbäume

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Wohnbebauung sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

14.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Vorgaben Artenschutz

Zur Anpflanzung von Laubbäumen gemäß den Vorgaben des Artenschutzes Ziff. 11.9 sind an den festgelegten Standorten im Bereich der Wohnbebauung Arten wie Kirsche, Spitzahorn, Schwarz-Erle zu verwenden.

14.3 Anpflanzung von Gehölzen im Gewässerrandstreifen

Zur Anpflanzung von standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen im Gewässerrandstreifen innerhalb des Planungsgebietes und im Bereich der Ausgleichsfläche sind Gehölze der nachfolgenden Auswahl für naturnahe Gehölzpflanzungen an Fließgewässern des Landratsamts Ortenaukreis zu verwenden.

Pflanzenname deutsch	Pflanzenname botanisch	Standort	Höhe	
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	Mittelwasserlinie	bis 35 m	Bäume
Schwarzerle *	<i>Alnus glutinosa</i>	Mittelwasserlinie	bis 25 m	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Mittelwasserlinie	bis 35 m	
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 40 m	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 15 m	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 25 m	
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 10 m	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 20 m	
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 18 m	
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	Mittelwasserlinie	bis 20 m	Sträucher
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	Mittelwasserlinie	bis 8 m	
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>	Mittelwasserlinie	bis 7 m	
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	Mittelwasserlinie	bis 6 m	
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 4 m	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 5 m	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 7 m	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 2 m	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 5 m	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 6 m	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 3 m	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 3 m	
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 5 m	
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	oberhalb Mittelwasserlinie	bis 10 m	

* Erlen sind durch das Erlensterben (Phytophthora alni) bedroht. Um eine Ausbreitung der Krankheit zu verhindern, keine Baumschulware verwenden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Es sind folgende Dachformen zulässig:

in der NZ 1 und 2 Satteldach, in der NZ 4 Walmdach sowie in der NZ 3 Flachdach

1.1.2 Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwischenbaukörper für Eingangsbereiche / Tiefgaragenzufahrten, Vordächer) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.1.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u. ä.).

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Schotterungen (Folie mit Steinschotter) zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig.

2.2 Gestaltung befestigter Flächen

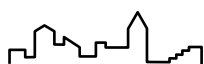
Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen mit einer Versiegelungszahl von 0,4) und einem geeigneten Unterbau auszuführen.

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird festgesetzt mit:

2 Stellplätze je Wohneinheit.

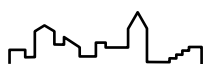


4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

Die bestehenden Funkmasten sind unabhängig vom Standort weiterhin zulässig.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

2.1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt.

2.1.2 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.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Freiburg, den 27.04.2021 LIF-ta
27.05.2021 LIF-ba
14.06.2021 LIF-FEU-ta

Kappel-Grafenhausen, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Jochen Paleit, Bürgermeister

 184Sch03.doc



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

Seite 16

Stand: 14.06.2021