

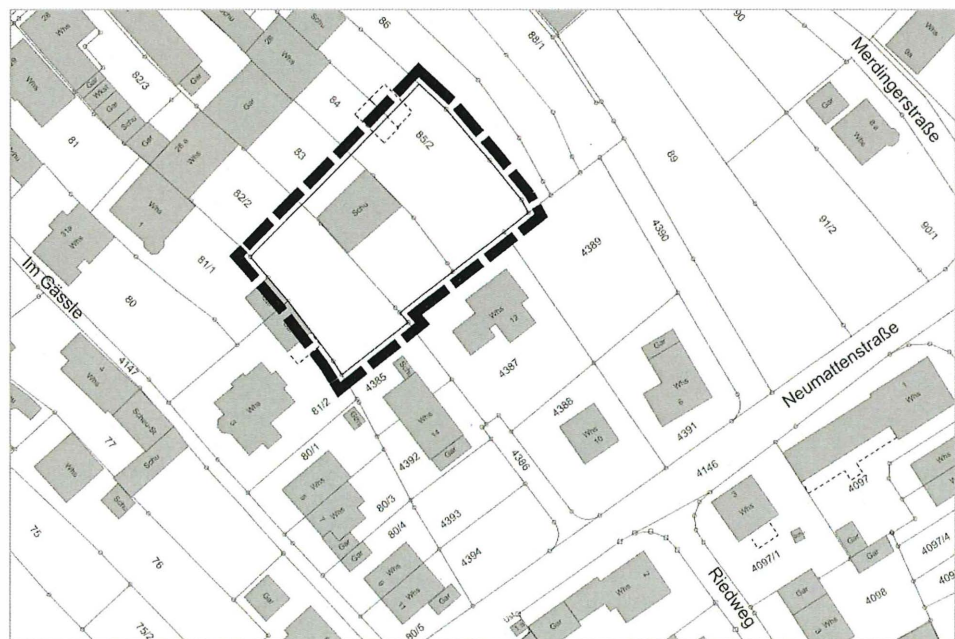
Gemeinde
Ihringen
Gemarkung Wasenweiler



2. Änderung des Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschriften
„Neumatten II“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag
Artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 17.10.2022
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE IHRINGEN

über

- a) die 2. Änderung Bebauungsplans „Neumatten II“ und**
- b) der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung Bebauungsplans „Neumatten II“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 17.10.2022

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ und
- b) der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der 2. Änderung

- a) Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Neumatten II“ der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft).
- b) Gegenstand sind ferner die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neumatten II“ der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der 2. Änderung

Nach der Maßgabe der Begründung vom 17.10.2022 werden

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) geändert und
- b) die örtlichen Bauvorschriften (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) geändert.

Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen Inhalte des Bebauungsplans „Neumatten II“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft) werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit. Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans „Neumatten II“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der 2. Änderung

Die 2. Änderung besteht aus

- a) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) vom 17.10.2022
- b) den geänderten örtlichen Bauvorschriften (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) vom 17.10.2022

Beigefügt sind:

- a) die gemeinsame Begründung vom 17.10.2022
- b) der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von August 2022

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Teilweise Überlagerung und Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neumatten II“ im Überlagerungsbereich

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Neumatten II“ (rechtskräftig seit 08.07.1998) wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ teilweise überlagert und im Überlagerungsbereich aufgehoben.

§ 6

Inkrafttreten

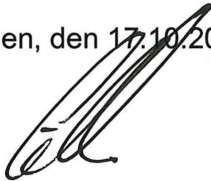
Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ und die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

§ 7

Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen (Satzung der Gemeinde Ihringen zur Erhaltung baulicher Anlagen und über Gestaltungsvorschriften in den Innerortsbereichen von Ihringen und Wasenweiler) mit Rechtskraft vom 16.01.2002 wird im Geltungsbereich überlagert und außer Kraft gesetzt. Im Überlagerungsbereich gilt ausschließlich die 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften.

Ihringen, den 17.10.2022



Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ihringen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 03.11.2022.

Ihringen, den 21.10.2022



Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Ihringen, den 03.11.2022



Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Neumatten II“ werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt geändert bzw. ergänzt. Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Neumatten II“ der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft) werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die Ziffern 1.1 bis 1.1.2.1 der Bebauungsvorschriften vom 08.07.1998 finden keine Anwendung für den Bereich der 2. Änderung.

Stattdessen werden folgende Festsetzungen für den für den Bereich der 2. Änderung neu gefasst bzw. ergänzt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Ziffer 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) wird wie folgt ergänzt:

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 BauGB, § 18 BauNVO, § 74 LBO)

1.2.1.4 Maßgebend für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen ist die dem Baugrundstück nächstgelegene Oberkante der Zufahrtsstraße zum Gasthaus Sonne (Flst.-Nr. 4390).

1.2.1.5 Die Traufe der zulässigen Dachaufbauten darf maximal 2,0 m über der realisierten Traufhöhe liegen.

Ziffer 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) wird wie folgt ergänzt:

- 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt entsprechend Planeintrag die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Ziffer 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB) wird wie folgt ergänzt:

- 1.6.4 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.
- 1.6.5 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 1.6.6 Die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. Warmlicht-LED-Leuchten <3.000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig einzukoffern, der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.
- 1.6.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 550 m² ein Obst- oder Walnussbaum in der Qualität „Hochstamm“ mindestens in der Sortierung 14-16 mm (Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Absterbende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Ziffer 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) wird wie folgt hinzugefügt:

- 1.8.1 Die im Plan mit GFLR bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten hinterliegender Grundstücke zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Ziffer 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) wird wie folgt ergänzt:

- 2.1.2 Die Neigung der Dächer im Allgemeinen Wohngebiet wird auf einen Bereich zwischen 30° und 40° festgesetzt.

Die folgenden Ziffern werden neu hinzugefügt:

- 2.1.7 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich auf Dachflächen und an Fassaden zulässig. Anlagen, die der

solaren Energiegewinnung dienen, müssen auf Sattel- und Walmdächern bündig mit der Dachfläche ausgeführt werden. Eine Aufständigung auf Sattel- und Walmdächern ist nicht zulässig.

- 2.1.8 Abweichend von Ziffer 2.1.6 sind für Carports und oberirdischen Garagen auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig, wenn diese begrünt werden, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude oder für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, genutzt werden.

Ziffer 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) wird wie folgt ergänzt:

- 2.3.5 Bei Gehölzpflanzungen in den Hausgärten sind gebietsheimische Arten zu bevorzugen, auf die Pflanzung von Nadelgehölzen ist zu verzichten. Artenreiche Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen.
- 2.3.6 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Ziffer 2.4 Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO) wird wie folgt ergänzt:

- 2.4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird im WA auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Ihringen, den 17.10.2022


Benedikt Eckerle
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ihringen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 03.11.2022.

Ihringen, den 21.10.2022

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Ihringen, den 03.11.2022

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

3 ANHANG

Hinweise zur 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Neumatten II“

3.1 Gestaltung Freiflächen

Gemäß § 21 a NatSchG darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.2 Pflanzgebot

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde die Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.3 Abrissarbeiten

Sämtliche Abrissarbeiten von Gebäuden und Schuppen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Auf den Umweltbeitrag unter Kapitel 6 wird hingewiesen. Gleichmaßen wird auf die gesetzliche Schonzeit der Durchführung von Gehölzarbeiten hingewiesen.

3.4 Artenschutz am Haus

Es wird empfohlen Quartiere für Vögel und Fledermäuse in die neu zu errichtenden Gebäude einzubauen. Die Schaffung solcher Strukturen kann die Population verschiedener Vogel- und Fledermausarten in Wasenweiler und Umgebung stärken und einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt leisten. Es wird auf die Webseite <https://www.artenschutz-am-haus.de/> hingewiesen.

3.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Niedermoor mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Klimaanpassung

Im Sinne der Klimaanpassung wird empfohlen Material und Farbe der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

3.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen den Aspekt der Niederschlagswasserableitung im Starkregenfall umfassend zu betrachten und gegebenenfalls durch ein Fachbüro untersuchen zu lassen.

Auf die Hinweise zur Grundstücksentwässerung des bestehenden Bebauungsplans „Neumatten II“ wird verwiesen.

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	3
2.1	Ziele der Raumordnung.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	4
2.4	Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen	4
2.5	Planungsverfahren	4
3	FORM DER ÄNDERUNG / DECKBLATT.....	6
4	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise	6
4.4	Carports und Garagen.....	6
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
5	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
5.1	Dächer	7
5.2	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen.....	8
5.3	Anzahl notwendiger Stellplätze	8
6	UMWELTBELANGE	8
7	VER- UND ENTSORGUNG	8
8	BODENORDNUNG.....	8
9	KOSTEN.....	8
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund einer konkreten, privaten Nachfrage nach Wohnraum, möchte die Gemeinde Ihringen neue Wohnbaumöglichkeiten ausweisen und dazu vorhandene Innenentwicklungspotenziale ausschöpfen. Die Gemeinde Ihringen hat den Standort auf Gemarkung Wasenweiler zwischen Hauptstraße und Neumattenstraße geprüft und hält eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle für sinnvoll. So bestehen im näheren Umfeld bereits Wohngebäude, ebenso ist eine Erschließung über einen öffentlichen Abzweig von der Neumattenstraße vorhanden. Einer Nachverdichtung der gut erschlossenen Lage steht jedoch der am 08.07.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan „Neumatten II“ entgegen. Die Grundstücke weisen aufgrund der Größe noch Spielräume für eine Nachverdichtung im Bestand im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf.

Deshalb soll für diesen Bereich die 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei sollen geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße Bebauung ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vorrang der Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbaumöglichkeiten
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Änderungsbereichs (ca. 0,15 ha) befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Wasenweiler. Nördlich des Plangebiets verläuft die Hauptstraße, im Süden erfolgt die Zufahrt über einen Abzweig der Neumattenstraße. Östlich grenzt die Erweiterungsfläche des Gasthauses Sonne an. Im Westen befinden sich Wohngebäude. Im Plangebiet befinden sich derzeit private Grün- bzw. Gartenbereiche.



Luftbild (Plangebiet des Änderungsbereichs rot umrandet)

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

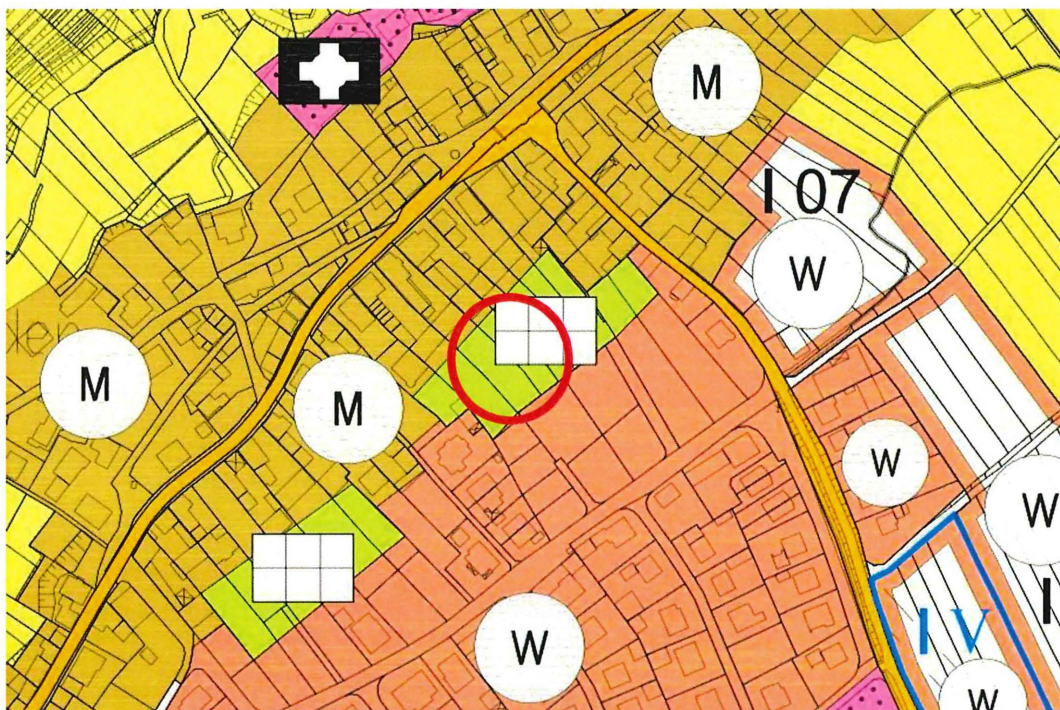
2.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen von 2006 stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ dar. Die Bebauungsplanänderung, in deren Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, kann nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde, solange die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung an die Bebauungsplanänderung anzupassen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzone bzw. private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ war damals im Flächennutzungsplan prinzipiell gewollt. Durch die Erweiterung des Gasthaus Sonne in den rückwärtigen Bereich und die Versiegelung der Grünzone durch landwirtschaftliche Gebäude und Gartengebäude hat die Gemeinde die Abwägung getroffen im vorliegenden Fall in einem Teilbereich eine Bebauung zuzulassen. Das Spannungsfeld zwischen Erhaltung der Grünzone und dem hohen Siedlungsdruck wurde dabei beachtet. Gerade vor dem Hintergrund der Hochwasserthematik, die eine Entwicklung von Siedlungsflächen in Wasenweiler stark einschränkt, hat sich die Gemeinde für die Nachverdichtungsmaßnahme entschieden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da die Bebauungsplanänderung der planerischen Prämisse Innen- vor Außenentwicklung entspricht und sich die geplanten Wohnnutzungen verträglich in die umgebenden Wohn- und Mischnutzungen einfügen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 2006 (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

des Bebauungsplans „Neumatten II“ dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Baugebiets liegt bei rund 1.500 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch eine GRZ von 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Daher greift die Kumulationsregel im vorliegenden Fall nicht.

Ebenso gibt es bei der Planung keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Durch die Bebauungsplanänderung wird zudem keine Rechtsgrundlage für UVP-pflichtige Vorhaben geschaffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld des Plangebiets keine Störfallbetriebe vorhanden sind, von denen aus Auswirkungen auf das Plangebiet hervorgerufen werden können. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Konfliktabschätzung vom Büro Gaede&Gilcher aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

31.01.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ gem. § 2 (1) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
24.03.2022 bis 29.04.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB (Offenlage)
Anschreiben vom 18.03.2022 mit Frist bis 29.04.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB (Offenlage)
17.10.2022	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

3 FORM DER ÄNDERUNG / DECKBLATT

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird räumlich beschränkt auf einen Teilbereich des Bebauungsplans „Neumatten II“. Für diesen Teilbereich wird ein Deckblatt gefertigt, das auf die ursprüngliche Planzeichnung aufgebracht wird und damit die planzeichnerischen Bebauungsvorschriften aus dem Jahr 1998 überlagert. Auch der Textteil wird für diesen Teilbereich (Deckblattbereich) teilweise geändert. Einzelne Bebauungsvorschriften entfallen, werden ergänzt oder neu gefasst. Im Übrigen gelten die Planzeichnung sowie die weiteren Bestandteile des Bebauungsplans (Textliche Bebauungsvorschriften etc.) aus dem Jahr 1998 unverändert fort.

4 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der 2. Änderung wird innerhalb des Plangebiets entsprechend der beabsichtigten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet wird für die 2. Änderung nicht übernommen, da die Wohnnutzung als Hauptnutzung im Vordergrund steht.

Um den überwiegend ruhigen Charakter des angrenzenden Wohngebiets zu sichern, sind Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Zudem sind zur Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls unzulässig. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen sowie der Vermeidung von Besucherverkehr.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Die Grundflächenzahl GRZ 0,4, sowie die Geschossflächenzahl GFZ 0,8 entsprechen den Orientierungswerten nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und ermöglicht eine flächensparende und zugleich ortsverträgliche Bebauungsdichte.

Die Traufhöhe und Firsthöhe werden an der Oberkante und der öffentlichen Zufahrtsstraße (Flurstück Nr. 4390) zum Gasthaus zur Sonne und bei der Traufhöhe dem Schnittpunkt der Außenwand / Oberkante Dachhaut bzw. bei der Firsthöhe mit der jeweiligen oberen Dachbegrenzungskante (First) gemessen. Um die städtebauliche Gestalt zu wahren, darf die Traufe der zulässigen Dachaufbauten maximal 2,0 m über der realisierten Traufhöhe liegen. Die Sockelhöhe wird definiert als Abstand zwischen der Oberkante der privaten Erschließungsstraße und der Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe.

4.3 Bauweise

Um die aufgelockerte Umgebungsbebauung der angrenzenden Wohnsiedlung zu berücksichtigen, wurde für den Geltungsbereich der 2. Änderung eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4.4 Carports und Garagen

Die Planungsabsicht des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1998 (Ziffer 1.1.4) bleibt bestehen. Damit sind Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und auf den speziell ausgewiesenen GA-Standorten zulässig.

Im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung wird eine Zone (GA) ausgewiesen, innerhalb dieser sind somit sowohl Garagen als auch Carports zulässig.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Fledermäusen und Vögel wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

Zur Durchgrünung sind je angefangene 550 m² ein Obst- oder Walnussbaum in der Qualität „Hochstamm“ mindestens in der Sortierung 14-16 mm (Stammumfang) zu pflanzen. Damit soll auf jedem der drei Grundstücke ein Baum gepflanzt und gepflegt werden.

Zudem gilt es folgende Maßnahmen vertraglich zusichern: im Gemarkungsbereich von Wasenweiler sind 3 Obst- oder Walnussbäume in der Qualität „Hochstamm“ mindestens in der Sortierung 14-16 cm (Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Absterbende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Am südlichen Rand des Plangebiets der 2. Änderung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten hinterliegender Grundstücke, die sich westlich des Plangebiets befinden, festgesetzt. In der Urfassung des Plangebiets ist südlich unmittelbar angrenzend auf den Flst. Nr. 4387 und 4389 bereits ein Geh- und Fahrrecht zugunsten hinterliegender Grundstücke festgesetzt. Anhand des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts kann eine verkehrliche und technische Erschließung der rückwärtigen Nachbargrundstücke gesichert werden. Der Bebauungsplan sowie die vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die rechtliche Grundlage zum Einfordern dieser Rechte, begründen aber diese Rechte nicht. Der Vollzug dieser Rechte soll in Form einer dinglichen Sicherung (z.B. Grundbucheintrag oder Baulast) erfolgen.

5 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° bis 40° auszuführen, so dass sich die Neubauten harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen. Die Umgebungsbebauung ist durch Satteldächer geprägt.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich auf Dachflächen und an Fassaden zulässig. Aus gestalterischen Gründen müssen eben bündig mit der Dachfläche ausgeführt werden und dürfen nicht aufgeständert werden. Durch diese Festsetzung soll ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Abweichend von der bestehenden Festsetzung des Bebauungsplans „Neumatten II“ zu den Nebenanlagen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung für Carports und

oberirdischen Garagen auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig, wenn diese begrünt werden, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Auch durch diese Festsetzung soll ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da durch die Dachbegrünung Regenwasser gespeichert wird und die innergebietliche Aufheizung an warmen Tagen reduziert wird. Von der Begründung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude oder für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, genutzt werden.

5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen

In den Hausgärten sind bei Gehölzpflanzungen gebietsheimische Arten sowie artenreiche Wieseneinsaaten gegenüber Zierrasen zu bevorzugen, um eine ortstypische und regionalspezifische Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu sichern.

Nicht nur aus optischen und gestalterischen Gründen sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Sondern auch aus Geruchsgründen sind diese gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

5.3 Anzahl notwendiger Stellplätze

Entsprechend des bestehenden Bebauungsplans „Neumatten II“ und aufgrund der verkehrlichen und städtebaulichen Situation wird eine Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im WA auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

6 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die 2. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ im § 13a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Gaede&Gilcher, die Bestandteile der Begründung sind.

7 VER- UND ENTSORGUNG

An das bestehende Leitungsnetz (Wasser, elektrischer Strom, Gas, Breitband, Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung) kann angeschlossen werden.

8 BODENORDNUNG

Evtl. Grundstücksneubildungen können durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9 KOSTEN

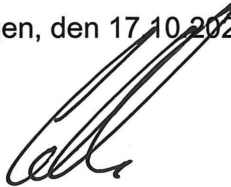
Die entstehenden Kosten werden von den Planungsbegünstigten im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung sowie der Gemeinde übernommen.

BEGRÜNDUNG

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.500 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	1.500 m²

Ihringen, den 17.10.2022



Benedikt Eckerle
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ihringen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 03.11.2022.



Ihringen, den 21.10.2022



Benedikt Eckerle
Bürgermeister



Ihringen, den 03.11.2022



Benedikt Eckerle
Bürgermeister

UMWELTBETRAG NACH BAUGB § 1 (6) UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE POTENZIALABSCHÄTZUNG FÜR DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „NEUMATTEN II“

Auftraggeber:
Gem. Ihringen

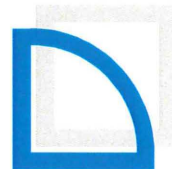
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. S. Gilcher
Cand. M. sc. J. Borth

Beitrag Fauna (Vögel & Fledermäuse):
Dipl.-Biol. B. Lüdtkke (FriNat GmbH)

August 2022

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Gaede und Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner

Schillerstr. 42, 79102 Freiburg, Tel. 0761/7910297, info@gaede-gilcher.de



INHALT

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	ANLASS	1
1.2	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
1.3	RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN	2
2	VORHABEN	4
2.1	LAGE	4
2.2	VORHABENALTERNATIVEN EINSCHL. PROGNOSENULLFALL	5
3	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	5
3.1	MENSCH	5
3.2	PFLANZEN TIERE UND IHRE LEBENSÄRÄUME (BIOLOGISCHE VIELFALT)	5
3.3	BODEN	8
3.4	WASSER	9
3.5	KLIMA / LUFT	9
3.6	LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	9
3.7	KULTUR UND SACHGÜTER	9
4	ARTENSCHUTZRECHT	10
5	MAßNAHMEN	14
5.1	MAßNAHMEN AUF DER BASIS VON FESTSETZUNGEN IN VORHANDENEN BEBAUUNGSPLÄNEN	14
5.2	ARTENSCHUTZRECHTLICH GEBOTENE MAßNAHMEN	15
6	FESTSETZUNGEN UND VERTRAGLICH ZU SICHERNDE MAßNAHMEN	15
7	QUELLENVERZEICHNIS	18

1 EINFÜHRUNG

1.1 ANLASS

Anlass (fsp 2021)

Aufgrund einer konkreten, privaten Nachfrage nach Wohnraum, möchte die Gemeinde Ihringen neue Wohnbaumöglichkeiten ausweisen und dazu vorhandene Innenentwicklungspotenziale ausschöpfen. Die Gemeinde Ihringen hat den Standort auf Gemarkung Wasenweiler zwischen Hauptstraße und Neumattenstraße geprüft und hält eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle für sinnvoll. So bestehen im näheren Umfeld bereits Wohngebäude, ebenso ist eine Erschließung über einen öffentlichen Abzweig von der Neumattenstraße vorhanden. Einer Nachverdichtung der gut erschlossenen Lage steht jedoch der am 08.07.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan „Neumatten II“ entgegen. Die Grundstücke weisen aufgrund der Größe noch Spielräume für eine Nachverdichtung im Bestand im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf.

Verfahren (fsp 2021)

Für diesen Bereich soll die 2. Änderung des B-Plans Neumatten II, Wasenweiler im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei sollen geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße Bebauung ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vorrang der Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbaumöglichkeiten
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB.

1.2

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BauGB

Auf Basis der Änderung des Baugesetzbuches 2017 ist für das vorliegende Bauvorhaben ein Verfahren gem. § 13 a BauGB vorgesehen. Damit entfällt eine formale Umweltprüfung, doch sind die in § 1 (6) 7 BauGB genannten Umweltbelange zu ermitteln und gemäß dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Ein Verfahren nach § 13 a oder § 13 b BauGB erfordert keinen formalen Umweltbericht als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind jedoch dennoch zu berücksichtigen (BauGB § 1, 6 (7)). Artenschutzrechtliche Belange unterliegen dabei nicht der bauleitplanerischen Abwägung.

BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbots-Tatbestände des § 44 (1) BNatSchG umfassen Tötung von Individuen, Zerstörung oder Beschädigung der Lebensstätten von besonders geschützten Arten sowie erhebliche Störungen von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten. Nach § 44 (5) gelten für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 (1) BNatSchG die im § 44 BNatSchG aufgeführten Verbotstatbestände nur für nach europäischem Recht geschützte Arten, d.h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des Satzes Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann.

1.3

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Im Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan „Neumatten II“ mit Rechtskraft vom 08.07.1998. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Neumatten II“ wird durch die 2. Änderung teilweise überlagert und im Überlagerungsbereich aufgehoben. Der B-Plan „Neumatten II“ enthält folgende umweltrelevante Festsetzungen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nrn. 20, 25a und b BauGB)

- Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist pro 150 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung bestehender Obstbäume ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und gegebenenfalls durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.
- Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Obst- und Laubbäume zu pflanzen.

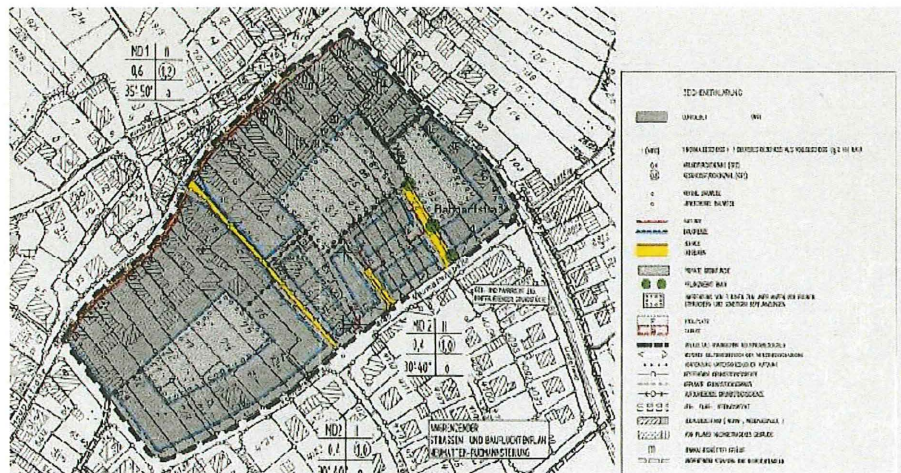


Abbildung 1: B-Plan 1997 (kbf 1997)

Auf den betroffenen Flurstücken (mit zusammen ca. 0,13 ha relevanter Fläche) sind lt. bestehender Festsetzungen 8 Obstbäume zu pflanzen, von denen 5 verwirklicht sind. Davon können 3 erhalten werden, während sich 2 Obstbäume im neu überplanten Bereich befinden.

2

VORHABEN

2.1

LAGE

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Ortsteil von Wasenweiler (Abb. 2-1). Abbildung 2-2 zeigt die exakte Abgrenzung Bebauungsplans.

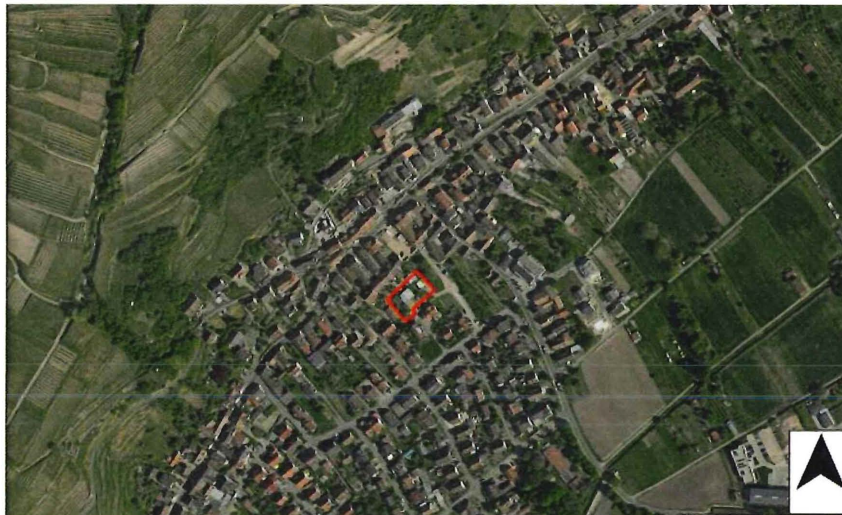


Abbildung 2-1: Lage des Plangebiets (Quelle: GoogleEarth)

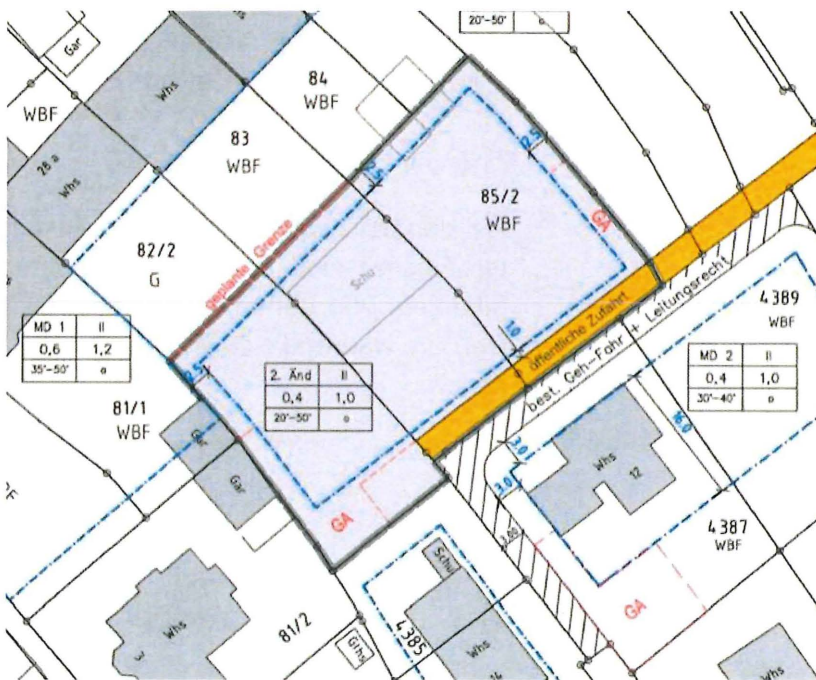


Abbildung 2-2: Abgrenzung des Plangebiets

2.2 VORHABENALTERNATIVEN EINSCHL. PROGNOSENULLFALL

Städtebauliche Alternativen Städtebauliche Alternativen bestehen nicht, da das Vorhaben nur im unmittelbaren Anschluss verwirklicht werden kann.

Prognose-Nullfall Der Prognose-Nullfall umfasst die Fortführung der bisherigen Nutzung. Als Referenzzeitraum wird die Entwicklung bis zum Jahr 2035 zugrunde gelegt.

3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

3.1 MENSCH

Wohnsituation Das Plangebiet ist durch Gartenflächen sowie einzelne Schuppen geprägt.

Lufthygiene s. Kap. Klima/ Luft

Erholung s. Kapitel Landschaftsbild/Erholungsnutzung

3.2 PFLANZEN TIERE UND IHRE LEBENSÄUME (BIOLOGISCHE VIELFALT)

Vorgehen Die Gärten und Schuppen der Grundstücke Hauptstraße 28a, 27 und 26 wurden am 25.06.2021 begutachtet. Hierbei erfolgte eine Einschätzung des Quartierpotenzials der Bäume und Schuppen für Fledermäuse und Vögel von mehreren Seiten vom Boden aus, teilweise mittels Fernglas. Die Bäume waren zum Kontrollzeitpunkt dicht belaubt, sodass nicht alle Bereiche der Baumkronen eingesehen werden konnten. Zusätzlich wurde vor Ort sowie unter Zuhilfenahme von Luftbildern auf die weitere Anbindung der betroffenen Gärten an Lebensräume im Umfeld und deren Ausgestaltung geachtet

Biotop- und Strukturtypen Im Plangebiet befinden sich folgende Strukturtypen:

- Bebauung (Schuppen, Unterstände)
- Gartenfläche mit Rasen, Gemüsebeeten, Einzelbäumen (Obstbäume) sowie Zier- und Obststräuchern.
- Befestigte und unbefestigte Verkehrsflächen

Fauna

Vögel, Fledermäuse: Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Habitatpotenziale (FRINAT 2021):

- Der nördliche Teil des Grundstücks Hauptstraße 28a wird als Gemüsegarten genutzt, hier befinden sich neben Beeten auch wenige, recht niedrige Sträucher. Im südlichen Teil befinden sich fünf Obstbäume, darunter Birnen, Mirabellen und ein kleiner Kirschbaum (Abbildung 4-1). Quartierstrukturen, die Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vögeln als Lebensstätte dienen könnten, wiesen die Bäume, deren Kronen aus dünnen Ästen bestehen, nicht auf. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass es an solch dünnen Ästen Höhlenstrukturen gibt, die Fledermäuse oder Vögel beherbergen könnten. Auch Vogelnester frei im Geäst wurden nicht festgestellt.



Abbildung 3-1: Gemüsegarten und kleine Obstwiese des Grundstücks Hauptstraße 28a.

- Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche des Grundstücks Hauptstraße 27 zeichnen sich durch eine geschotterte Einfahrt zum nördlich gelegenen Schuppen sowie durch ein kleines Gemüsebeet aus. Es befinden sich keine Bäume auf dem Grundstück. Der Schuppen, der aktuell als Unterstand für Anhänger genutzt wird, ist nach Nordwest bzw. nach Südost offen, die Seitenwände bestehen aus Holzplatten. Das Wellblechdach liegt direkt auf einer einfachen Dachkonstruktion auf (Abbildung 4-2). Das Habitatpotenzial des Schuppens muss als gering bewertet werden. Für Fledermausgesellschaften ist der Schuppen zu offen gestaltet, geeignete Hangplätze finden sich allenfalls für Einzeltiere. Bezüglich der Vögel können sich an dem Schuppen Brutplätze von Nischenbrütern, wie sie im ländlichen Siedlungsraum häufig sind – etwa Haussperling oder Hausrotschwanz – befinden. Bei der optischen Kontrolle des Schuppens wurden zwar keine Brutplätze entdeckt, jedoch war der Zugang zum

Schuppen selbst nicht möglich weshalb nicht alle Bereiche abgeprüft werden konnten. Auch im am Schuppen emporrückenden Wein könnten sich Freinester befinden.



Abbildung 3-2: Einfahrt, Gemüsegarten und Schuppen des Grundstücks Hauptstraße 27

- Weiter westlich schließt sich das Grundstück Hauptstraße 26 an. Dieses ist aufgeteilt in einen Gemüsegarten, eine Rasenfläche sowie einen Unterstand (Abbildung 4-3). Der teilweise im Eingriffsgebiet liegende Hühnerstall wird laut Aussage der Eigentümerin erhalten. Das Habitatpotenzial dieses Grundstücks muss ebenfalls mit gering bewertet werden. Der Gemüsegarten weist keinerlei Potenzial für Fledermäuse und nur geringe Nistmöglichkeiten für Vögel in einem Strauch auf. Lediglich der Unterstand für einen landwirtschaftlichen Anhänger und weitere Gerätschaften kann womöglich als Einzelquartier für Fledermäuse dienen, wobei dies aufgrund der wenigen sicheren Hangplätze unwahrscheinlich ist. Für Nischenbrüter bietet der Unterstand ausreichend Strukturen für Brutplätze, wobei keine Nester entdeckt werden konnten.



Abbildung 3-3: Unterstand und Garten des Grundstücks Hauptstraße 26.

Von im Siedlungsraum vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten können die betroffenen Gärten bei entsprechendem Insektenvorkommen darüber hinaus zur Nahrungssuche genutzt werden.

Die Wohnhäuser der jeweiligen Grundstücke sowie etwa die Hälfte der derzeitigen Gartenflächen bleiben auch nach der Umsetzung des Eingriffs erhalten. Es ist nicht auszuschließen, dass die Wohnhäuser der Hauptstraße 28a, 27 und 26 von einzelnen Fledermäusen oder Fledermausgesellschaften bewohnt oder als Brutplatz von Vögeln genutzt werden. Allerdings konnten bei der Begutachtung keine Spuren einer aktuellen Besiedlung festgestellt werden. Die Dachstühle der Wohnhäuser sind jeweils ausgebaut, potenzielle Fledermausquartiere könnten sich jedoch in Rollladenkästen oder in Spalten am Dach (z.B. unter Ziegeln) befinden. Für Vögel sind nur recht wenige Nischen an den Wohnhäusern vorhanden, die zukünftig als Brutplätze genutzt werden könnten.

Reptilien (Bearbeiter: Dr. W. Zehlius-Eckert): Zaun- und Mauereidechsen wurde nicht nachgewiesen:

- Es fehlen geeignete Überwinterungsquartiere, da die Mauern zu dünn sind und Versteckmöglichkeiten im Boden fehlen.
- Es ist von einem hohen Prädatorendruck durch Katzen auszugehen.
- Es ist von einer sehr hohen Störungsintensität auszugehen.

3.3

BODEN

Bodenfunktionen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Hangfußlagen des Kaiserstuhls (Schwemmlöß). Die Böden sind als Bodentyp „kalkreiches Gley-Kolluvium“ anzusprechen, doch ist davon auszugehen, dass sie durch vorangegangene Bautätigkeit überformt wurden.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmäler

Im B-Plan-Gebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

3.4 WASSER

Administrative Vorgaben Nicht vorhanden

Grundwasser Wasenweiler liegt im Bereich von quartären /pliozänen Sanden und Kiesen im Oberrheingraben. Durch den im Untersuchungsgebiet vorherrschenden Löss bzw. Lösslehm ist die Durchlässigkeit gering, die Transmissivität liegt bei $10 - 30 \text{ m}^2/\text{s} \times 10^{-3}$.

Oberflächengewässer Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

3.5 KLIMA / LUFT

Klima Die Lage des Planungsgebietes im Vorland des Kaiserstuhls ist klimatisch dem Belastungsklima der Oberrheinebene zuzuordnen. Sie zeichnet sich durch eine hohe Sonnenscheindauer (im Juli durchschnittlich 6-7h/Tag) aus und zählt zu den wärmsten Regionen in Deutschland.

Lufthygiene Das Gebiet weist aufgrund der Straßenverkehrsimmissionen der L 114 erhöhte Luftbelastungsrisiken auf (REKLISO).

3.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Landschaftsbild Das Plangebiet ist Bestandteil einer bestehenden Dorfbebauung.

Erholung Das Gebiet ist nicht für die Naherholung geeignet, da entsprechende landschaftliche Voraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen fehlen.

3.7 KULTUR UND SACHGÜTER

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

4**ARTENSCHUTZRECHT****Zusammenfassung
der Ergebnisse**

Im Bereich der Gärten ist mit typischen siedlungsbewohnenden Arten zu rechnen; Fledermaus- und Vogelarten der offenen Feldflur oder des Waldes sind nicht zu erwarten. Als potenziell vorkommende Brutvogelarten können häufige Arten wie Amsel und Hausrotschwanz genannt werden. Aber auch die Anwesenheit des in der Roten Liste Baden-Württembergs geführten Haussperlings ist sehr wahrscheinlich. Ob dieser die Schuppen allerdings tatsächlich zur Brut nutzt, kann auf Basis der Relevanzprüfung nicht abschließend geklärt werden. Als Nahrungsgäste können neben den häufigen Arten des Siedlungsbereichs (z.B. Kohl- und Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Buchfink) auch Stare und Mehlschwalben vorkommen. Letztere brüten in Wasenweiler regelmäßig an Fassaden, auch am Wohnhaus der Hauptstraße 26, allerdings an der nach Nordwesten ausgerichteten, also an der vom Planungsgebiet abgewandten Seite.

Bei den Fledermäusen kommen insbesondere die Zwergfledermaus und die Rauhaufledermaus als potenzielle Nutzer der Einzelquartiere in den Schuppen in Frage. Beide Arten wurden innerhalb anderer Projekte in Wasenweiler häufig akustisch nachgewiesen. Auch zur Jagd und bei Transferflügen könnten die beiden Arten die betroffenen Gärten aufsuchen. Insbesondere auf Transferflügen kann das Gebiet auch von lichtempfindlicheren Arten gequert werden. So ist denkbar, dass die Bartfledermäuse der bekannten Wochenstube die unbeleuchteten Gärten auf ihrem Flug in ihre Jagdgebiete im südlich gelegenen Schachenwald passieren. Auch Braune Langohren, die Wochenstubenquartiere im Wald nördlich von Wasenweiler (zwischen Mühletal und Böselberg) besetzen, könnten Wasenweiler an dieser Stelle queren.

Während der Begutachtung konnten keine Spuren von Vogelnestern oder Fledermausquartieren an den Wohnhäusern der betroffenen Grundstücke festgestellt werden. Eine tatsächliche oder zukünftige Nutzung der Häuser durch Brutvögel und / oder Fledermausgesellschaften kann an dieser Stelle auf Grund des vorhandenen Lebensstättenpotenzials aber nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Die Inspektion des Eingriffsgebiets im Rahmen der Relevanzprüfung ergab, dass bezüglich der tatsächlichen Nutzung der vorhandenen

Quartiermöglichkeiten an den Schuppen der Grundstücke Hauptstraße 27 und 26 sowie bezüglich der Funktion der Gärten als Verbundkorridor weiterhin Prognoseunsicherheiten bestehen. Die tatsächliche Quartiernutzung an den Schuppen durch einzelne Fledermäuse bedarf hingegen keiner weiteren Erfassungen, da in diesem Falle ein solcher Aufwand unverhältnismäßig wäre und der Schutz potenzieller Einzeltiere über eine ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenbeschränkung erreicht werden kann.

- **Verbotstatbestands der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):** Aus aktueller Sicht muss bezüglich der Fledermäuse mit dem Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) gerechnet werden. Denn in den betroffenen Gärten wurden zwar lediglich an den zwei Schuppen Quartiermöglichkeiten für einzelne Fledermäuse festgestellt, die aufgrund der fehlenden Frostsicherheit nur im Sommer und Herbst von Einzeltieren genutzt werden könnten, sollte der Abriss der Schuppen dennoch innerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden, könnten einzelne Individuen verletzt oder getötet werden. Grundsätzlich existiert mit der zeitlichen Beschränkung der Abrissarbeiten auf November bis März eine effektive Vermeidungsmaßnahme. Weiterhin kann der Tatbestand der Tötung ganzjährig verhindert werden, indem die Quartierstrukturen unmittelbar vor dem Abriss durch eine Fledermaus-sachverständige Person z.B. mittels Endoskop kontrolliert werden. Sollte dabei eine übertragende Fledermaus gefunden werden, kann das anwesende Tier entweder vorsichtig geborgen werden oder der Abriss muss ggf. bis zum Verlassen des Quartiers aufgeschoben werden. Wird keine Nutzung festgestellt, kann der Abriss am gleichen Tag durchgeführt werden oder die Struktur kann ggf. entfernt werden, sodass eine nachfolgende Besiedlung ausgeschlossen wird.
- **Verbotstatbestand der Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):** Den Verbotstatbestand der Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) bezüglich Licht und Lärm während der Bauzeit, die zu einem Eintreten des Verbotstatbestands führen könnten, schließen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus. Denn eine Besiedlung der angrenzenden Wohnhäuser ist insbesondere durch die recht störungsunempfindlichen Arten Zwerg- und Rauhautfledermaus (Wochenstubenquartiere respektive Paarungsquartiere) denkbar. Diese werden durch

die voraussichtlich nur tagsüber durchgeführten Bauarbeiten (Licht und Lärm) vermutlich nicht gestört. Anders ist die Störung des potenziellen Verbundkorridors zu bewerten. Für Fledermäuse auf Transferflügen (insbesondere Bartfledermaus, ggf. auch Braunes Langohr oder andere Arten) könnte das Planungsgebiet in Zusammenhang mit den angrenzenden Gärten derzeit einen wichtigen, nicht ausgeleuchteten Verbundkorridor im Zentrum Wasenweilers darstellen, der auf den Wegen zu und von Jagdgebieten durchquert wird. Sollte das Eingriffsgebiet als ein solcher von Fledermäusen genutzt werden, können nächtliche Lichteinwirkungen der zukünftigen Bebauung die Funktion nachhaltig stören. Die potenziell betroffenen Fledermäuse müssten dann auf ihren Wegen von und zu ihren Quartieren Umwege in Kauf nehmen, um die Lichtwirkungen zu meiden. Dies würde insbesondere die lichtempfindlichen Arten wie Bartfledermaus und Braunes Langohr betreffen. Allerdings tritt der Verbotstatbestand der Störung nur dann ein, wenn sich durch ein Vorhaben der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Auf Basis des jetzigen Kenntnisstands muss vorsorglich davon ausgegangen werden, dass der Verbotstatbestand der Störung eintreten kann. Grundsätzlich könnten Maßnahmen, wie etwa eine fledermausfreundliche Beleuchtung und Heckenpflanzungen (Abschirmung von Licht), zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Störung herangezogen werden.

- **Verbotstatbestand der Schädigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):** Der Verbotstatbestand der Schädigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kann für das Vorhaben derzeit wahrscheinlich ausgeschlossen werden. Denn der Wegfall der Quartierstrukturen in den Schuppen ist nicht ausschlaggebend, da die Besiedlungswahrscheinlichkeit durch Wochenstuben, Überwinterungs- oder Paarungsgesellschaften im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden kann. Zu erwarten sind lediglich Einzeltiere, die im angrenzenden ländlichen Siedlungsraum ein ausreichendes Angebot weiterer Einzelquartiere vorfinden können, weshalb der Verlust solcher Quartierstrukturen artenschutzrechtlich nicht relevant sein wird. Potenzielle Quartiere an den Wohnhäusern sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Auch die Eignung der Gärten als Jagdhabitat für Fledermäuse wird durch die Bebauung zwar verringert, allerdings stellt das Planungsgebiet

aufgrund seiner geringen Größe für keine potenziell vorkommende Fledermausart ein essenzielles Jagdhabitat dar. Außerdem können die eher lichtunempfindlichen und an die Jagd im Siedlungsbereich angepassten Arten in die angrenzenden Grünflächen und Gärten ausweichen (z.B. Zwergfledermaus, Flughautfledermaus).

Vögel

Die Relevanzprüfung im Eingriffsgebiet ergab bezüglich der Artengruppe der Vögel, dass aktuell wahrscheinlich kein Brutgeschehen stattfindet. Da das Eingriffsgebiet allerdings für Arten des Siedlungsbereichs potenzielle Brutplätze in Bäumen, Büschen und den beiden Schuppen aufweist, kann eine zukünftige Brut nicht ausgeschlossen werden. Über weiterführende Erfassungen vor Beginn der Bauarbeiten bzw. baubegleitende Maßnahmen können jedoch mögliche Verbotstatbestände voraussichtlich vermieden werden.

- **Verbotstatbestands der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):** Sowohl freibrütende Vögel als auch Nischenbrüter bzw. deren Eier könnten getötet oder verletzt werden, wenn zur Brutzeit genutzte Bäume, Sträucher und Schuppen entfernt werden. Die Erfüllung des Tötungstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG) kann ausgeschlossen werden, indem die Fäll- und Abrissarbeiten außerhalb der Vogelschonzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- **Verbotstatbestand der Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) :** Die meisten der potenziell vorkommenden Vogelarten, wie zum Beispiel die Amsel oder der Hausrotschwanz, aber auch der Haussperling, sind weit verbreitete Arten ohne besondere Lebensraumsprüche und eine geringe Störanfälligkeit bezüglich Lärm und Bewegungsreizen, sodass ein Eintreten des Verbotstatbestands der Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) unwahrscheinlich ist. Störungen, die beim Bau der Gebäude als auch später entstehen könnten, müssen zudem auf Ebene der lokalen Population den Erhaltungszustand der betroffenen Art negativ beeinträchtigen, um als artenschutzrechtlich relevant betrachtet zu werden. Dies wird aus den anfangs genannten Gründen für die Vogelfauna im Eingriffsgebiet und an dieses angrenzend nicht eintreten.

- **Verbotstatbestand der Schädigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):** Der Verbotstatbestand der Schädigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kann für das Vorhaben bezüglich der Vögel derzeit wahrscheinlich ausgeschlossen werden. Denn bei der Brutplatzwahl sind die potenziell zu erwartenden Vogelarten im Eingriffsgebiet wenig wählerisch und können im weiteren Umfeld Ausweichmöglichkeiten zur Anlage ihrer Nester vorfinden. Nischenbrüter wie der Haussperling, von dem zum Zeitpunkt der Kontrolle keine Brutplätze an den Schuppen identifiziert werden konnten, finden wahrscheinlich auch an den neu entstehenden Gebäuden potenzielle Brutplätze. Dennoch sollte im Frühjahr vor Baubeginn die Brutplatznutzung im Eingriffsgebiet überprüft werden und an die Sachlage angepasste vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Aufhängen von Nisthilfen) durchgeführt werden. Für Vögel auf Nahrungssuche bedeutet der Eingriff einen Verlust an potenziellem Nahrungshabitat. Aufgrund der geringen Größe des Eingriffsgebiets, den benachbarten Grünflächen und Gärten, der Mobilität der potenziell betroffenen Vögel sowie deren generalistischer Ernährungsweise, stellt das Eingriffsgebiet für keine potenziell vorkommende Vogelart eine essenzielle Lebensstätte dar.

5

MAßNAHMEN

5.1

MAßNAHMEN AUF DER BASIS VON FESTSETZUNGEN IN VORHANDENEN BEBAUUNGSPLÄNEN

Auf den betroffenen Flurstücken (mit zusammen ca. 0,13 ha relevanter Fläche) sind lt. bestehender Festsetzungen 8 Obstbäume zu pflanzen, von denen 5 verwirklicht sind. Davon können 3 erhalten werden, während sich 2 Obstbäume im neu überplanten Bereich befinden. Damit sind 2 vorhandene Obstbäume und 3 lt. Festsetzung erforderliche, jedoch nicht umgesetzte Obstbaumpflanzungen auszugleichen (insgesamt 5 Bäume):

- Es erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung von 2 Obstbäumen innerhalb des B-Plangebiets
- Es erfolgt die Pflanzung von 3 Hochstamm-Obstbäumen auf einem geeigneten Grundstück in der Feldflur (Details s. Festsetzung)

5.2**ARTENSCHUTZRECHTLICH GEBOTENE MAßNAHMEN****Zeitpunkt der Abrissarbeiten**

Bei Fledermäusen existiert mit der zeitlichen Beschränkung der Abrissarbeiten auf November bis März eine effektive Vermeidungsmaßnahme.

Bei Vögeln kann die Erfüllung des Tötungstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG) ausgeschlossen werden, indem die Fäll- und Abrissarbeiten außerhalb der Vogelschonzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Störungsvermeidung

Grundsätzlich könnten Maßnahmen, wie etwa eine fledermausfreundliche Beleuchtung zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Störung herangezogen werden.

6**FESTSETZUNGEN UND VERTRAGLICH ZU SICHERNDE MAßNAHMEN****Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****(1.1)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangener 550 m² ein Obst- oder Walnussbaum in der Qualität „Hochstamm“ mindestens in der Sortierung 14-16 mm (Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Absterbende Bäume sind gleichartig zu ersetzen

Festsetzungen auf der Basis anderer Vorschriften**(2.1)**

Unbedingt erforderliche Fällungen und Entfernungen von Gehölzen sind nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig (BNatSchG § 39 (5), 2) . Falls dies nicht möglich ist, ist eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.

(2.2)

Sämtliche Abrissarbeiten von Gebäuden und Schuppen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d.h. nur im Zeitraum vom 01.10. bis 31.03. eines jeden Jahres. Ebenso ist der Beginn von Bau- bzw. Umbauarbeiten in diesen Zeitraum zu legen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude und Schuppen unmittelbar vor dem Abriss (max. 48 Std. vorher) durch einen Fledermausexperten auf einen Fledermausbesatz prüfen zu lassen. Sollte eine Besiedlung mit Fledermäusen festgestellt werden, entscheidet der Experte, ob ein zeitnahes Bergen und Umsetzen der Fledermäuse in Frage kommt oder eine zeitliche Verschiebung der Abrissmaßnahme ins Auge gefasst werden muss.

(2.3)

Zum Schutz der Fledermauswelt ist im Außenbereich die Verwendung von fledermausfreundlichen Beleuchtungsquellen erforderlich.

Vertraglich zu sichernde Maßnahmen**(3.1)**

Auf Flst.-Nr. 2021 der Gemarkung Bötzingen sind 3 Obst- oder Walnussbäume in der Qualität „Hochstamm“ mindestens in der Sortierung 14-16 cm (Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Absterbende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

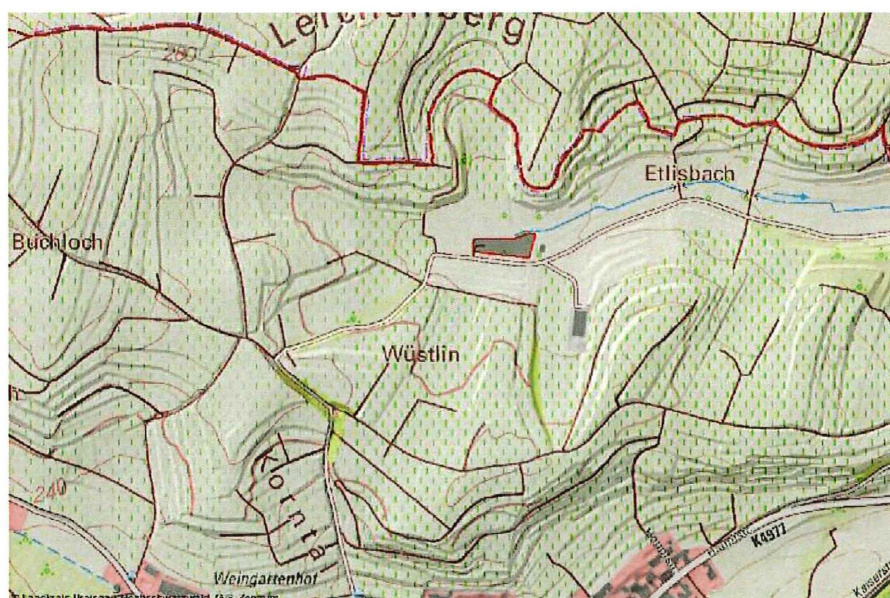


Abb. 5-1: Lage des Flurstücks (rot umrandet) nördlich von Bötzingen

7

QUELLENVERZEICHNIS

- GAEDE, M. & HÄRTLING, J. (2010): Umweltbewertung und Umweltprüfung.
- GASSNER, E. (1993): Methoden und Maßstäbe für die planerische Abwägung, 134 S.
- KIEMSTEDT, H.; OTT, S. (1994) [LANA 1994]: Methodik der Eingriffsregelung, Teil I: Synopse. LANA-Schriftenreihe 4, 90 S.
- KIEMSTEDT, H.; OTT, S. (1996 a) [LANA 1996 a]: Methodik der Eingriffsregelung, Teil II: Analyse. LANA-Schriftenreihe 5, 113 S.
- KIEMSTEDT, H.; OTT, S. (1996 b) [LANA 1996 b]: Methodik der Eingriffsregelung, Teil III: Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach §8 Bundesnaturschutzgesetz. LANA-Schriftenreihe 6, 146 S.
- KÖPPEL, J.; FEICKERT, U.; SPANDAU, L. & STRASSER, H., (1998): Praxis der Eingriffsregelung. - Stuttgart: Ulmer.
- KÖPPEL, J.; PETERS, W.; WENDE, W. (2004): Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung.
- KÖRBER – BARTON – FAHLE (1997): Bebauungsplan Neumatten II, i.A. Gem. Ihringen.
- LGRB 2007: Bodenkarte 1:50 000 & Bodenfunktionsbewertung Landkreis Breisgau Hochschwarzwald.
- LUBW (2011): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung -Reihe Bodenschutz Nr. 24.
- MARKS, R. et al. (Hrsg.) (1992): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes (BA LVL). Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 229.
- REUTER, U.; BAUMÜLLER, J.; HOFFMANN, U. (1991): Luft und Klima als Planungsfaktor im Umweltschutz. Expert-Verlag, Band 328.
- REGIONALPLAN 1995: Regionalverband Südlicher Oberrhein; Regionalplan 1995.
- TRINATIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFT REGIO KLIMA PROJEKT (1995): Reklip, Klimaatlas Oberrhein Mitte-Süd.
- WASSER BODEN ATLAS BW 2007: WaBoA Wasser- und Bodenatlas BW, Umweltministerium BW, 3. Auflage 2007.