

Fertigung:

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 7

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über die Aufstellung der

Einbeziehungssatzung "Mühlenstraße" im Stadtteil Freistett

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

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am die Einbeziehungssatzung "Mühlenstraße"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

§ 1 Gegenstand der Einbeziehungssatzung

Durch Erlass dieser Einbeziehungssatzung wird die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung nördlich der Mühlenstraße in Rheinau-Freistett festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flst.Nr. 3122/2 gemäß den Festsetzungen im Lageplan.

§ 3 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

a) Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

1. Lageplan M. 1 : 500 i.d.F.v. 10.03.2022

b) Beigefügt dieser Einbeziehungssatzung sind:

1. Begründung i.d.F.v. 10.03.2022

2. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag i.d.F.v. 10.03.2022

3. Artenschutzrechtliche Bewertung
Spang.Fischer.Natzschka i.d.F.v. August 2021

4. Natura 2000 – Vorprüfung
Spang.Fischer.Natzschka i.d.F.v. August 2021

5. Übersichtsplan M. 1 : 5.000

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind bei einer Bebauung zu beachten:

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

§ 5 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Im Satzungsbereich wird ein Baufenster gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

2. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Private Grünfläche

Im Westen des Planungsgebiets ist eine private Grünfläche zum Schutz des FFH-Gebietes Nr. 7313-341 "Westliches Hanauer Land" ausgewiesen. (s. auch Festsetzung Ziffer 3.6) Bauliche Anlagen jeglicher Art sind in der privaten Grünfläche unzulässig.

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

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Bewertung, erstellt von Spang.Fischer.Natzschka, Wiesloch, Stand: August 2021 durchzuführen. Die Begründung für die Erfordernis der Maßnahmen ist dem Gutachten zu entnehmen.

- 3.1 Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Beseitigung der Vegetation und der Beräumung des Baufelds

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres) durchzuführen.

Zum Schutz der in Bodennähe brütenden Arten, sind Ende März, im Jahr vor dem Baubeginn, der Vorhabenbereich und die daran angrenzenden Flächen zu mähen.

Das Entfernen von Wurzelstöcken und das Abschieben des Oberbodens im Baufeld hat, nachdem alle Zauneidechsen aus dem Vorhabenbereich (Baufeld und Fläche für die Zwischenlagerung von Boden- und Baumaterial) abgefangen und umgesiedelt wurden, zu erfolgen.

Eine ökologische Baubegleitung ist durchzuführen.

- 3.2 Erfassung, Kontrolle und Verschluss von Baumhöhlen

Sofern ein Fällen des Walnussbaums, der am östlichen Rand des Grundstücks steht, unvermeidbar ist, ist der Baum von allen Seiten auf das Vorhandensein von Quartier- und Nistmöglichkeiten zu überprüfen.

Die übrigen im Vorhabenbereich stockenden und vorhabenbedingt zu fällenden Bäume sind auf neu entstandene Quartier- und / oder Nistmöglichkeiten zu überprüfen. Die dabei gegebenenfalls festgestellten Höhlungen oder Spalten sind hinsichtlich einer aktuellen oder zurückliegenden Nutzung durch Fledermäuse und / oder Vögel zu kontrollieren.

Die visuelle Überprüfung der gegebenenfalls vorhandenen Strukturen hat unter Einsatz geeigneter Hilfsmittel (Spiegel, Taschenlampen, Endoskopkamera mit Beleuchtung) von einer Leiter / Hebebühne aus oder durch ausgebildete Baumkletterer zu erfolgen.

Sind die Höhlen eindeutig unbesetzt, sind sie unmittelbar nach der Kontrolle beispielsweise mit einer stabilen Kunststoffolie zu verschließen. Ist eine Höhlung nicht vollständig einsehbar, ist die Folie oberhalb und seitlich der Höhlenöffnung zu befestigen. Das lose Ende sollte mindestens 40 cm unter die Unterkante des Einschlupfs herabhängen.

Werden bei der Kontrolle im September Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse und / oder Vögel erbracht, ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang durch das Aufhängen entsprechender Kästen im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen (s. Festsetzung Ziff. 5.1).

3.3 Fang und Umsiedlung der Zauneidechse aus dem Vorhabenbereich

Die Umsiedlung der Zauneidechsen hat im Frühjahr vor der Baufeldräumung auf die CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 124 südöstlich des Siedlungsbereiches von Freistett zu erfolgen und sollte möglichst vor Ende Mai eines Jahres abgeschlossen sein.

Der Fang der Zauneidechsen hat durch sachkundige Bearbeiter mit Praxiserfahrung zu erfolgen. Die gefangenen Eidechsen sind ohne Zwischenhalterung auf die Umsiedlungsfläche zu bringen.

Die Fang- als auch die Umsiedlungsfläche sind vor Beginn der Umsiedlung mittels geeigneter Schutzzäune zu umzäunen (s. Festsetzung Ziff. 3.4). Die Schutzzäune sind bis zum Abschluss der Bauarbeiten zu erhalten.

In der Regel ist von mehreren Fangperioden (von jeweils 3 bis 4 Tagen), verteilt über einen längeren Gesamtzeitraum (in Abhängigkeit der Witterungsbedingungen) auszugehen. Der Fangenerfolg wird durch eine gezielte Entfernung von Versteckmöglichkeiten beziehungsweise Mahd der Vegetation im Beisein einer ökologischen Baubegleitung erhöht.

3.4 Umzäunung des Vorhabenbereichs

Die Fangfläche ist vor Beginn der Umsiedlung mittels geeigneter Schutzzäune zu umzäunen.

Der Schutzzaun um den Vorhabenbereich ist während der Baufeldberäumung, dem Abschieben des Oberbodens und während der gesamten Bauzeit zu belassen und kann nach Abschluss der Fangphase bei Bedarf jedoch im Süden, entlang der Mühlenstraße, geöffnet werden.

3.5 Sicherung von Versteckmöglichkeiten für Amphibien

Die vorhandenen Strukturen (insbesondere der Reisighaufen, das liegende Totholz und die Holzstapel im Bereich der Lagerfläche) sind im Zuge des Freimachens der Fangfläche (s. Festsetzung Ziff. 3.3) auf die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung "Mühlenstraße" gelegenen Fläche des FFH-Gebietes (am Rand der den Mühlbach begleitenden Gehölze abgelegt) zu versetzen. Das Verbringen der Habitat-elementen ist soweit möglich von Hand durchzuführen, wobei die Strukturen Stück für Stück aufgenommen werden sollen.

3.6 Erhalt und Pflege der Vegetation innerhalb der privaten Grünfläche (FFH-Gebiet)

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen, bestehend aus gewässerbegleitenden Auwaldstreifen, Saumvegetation und Wiese im Westen des Grundstückes innerhalb der privaten Grünfläche (FFH-Gebiet) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz für die Gehölze zu leisten. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Es hat eine regelmäßige Mahd der Wiesenfläche (1- bis 2-schürig) zu erfolgen.

Festsetzung Ziffer 3.5 ist zu beachten.

4. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - 4.1 Erhalt der Gehölze des Auwaldstreifens
Die im Westen des Grundstücks außerhalb des FFH-Gebiets vorhandenen Gehölze des Auwaldstreifens sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
 - 4.2 Erhalt des Laubbaumbestands und der Feldgehölze
Der im Osten entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Laubbaumbestand sowie die Feldgehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
 - 4.3 Erhalt und Ergänzung der Zierstrauchpflanzung
Die im Osten entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Zierstrauchpflanzung ist zu erhalten und zu ergänzen und zu pflegen. Bei Ausfall sind standortgerechte, einheimische Gehölze nachzupflanzen.
5. Zuordnung artenschutzrechtlicher Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)
Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Bewertung, erstellt von Spang.Fischer.Natzschka, Wiesloch, Stand: August 2021 durchzuführen.
 - 5.1 Aufhängung von Fledermaus- und Vogelnistkästen
Werden bei Fällung des Totbaumes am Mühlbach und im Rahmen der Kontrolle (s. Festsetzung Ziff. 3.2) in den Höhlungen Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse und / oder Vögel erbracht, sind im Umfeld des Vorhabenbereiches entsprechende Fledermaus- und / oder Vogelnistkästen aufzuhängen. Der Ersatz erfolgt vor Beginn der auf die Fällung des Baumes folgenden Aktivitätszeit von Fledermäusen bzw. Brutsaison von Vögeln im Verhältnis 1 : 2.

Als Standorte kommen insbesondere vom Vorhaben nicht betroffene Bäume des Gehölzbestandes am Mühlbach nördlich des Vorhabenbereiches in Frage. Die genauen Ausbringungsorte der Kästen sind im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzulegen.
 - 5.2 Umzäunung der CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück 124
Die Umsiedlungsfläche (CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 124 südöstlich des Siedlungsbereiches von Freistett) ist vor Beginn der Umsiedlung mittels geeigneter Schutzzäune zu umzäunen.
Der Zaun um die CEF-Maßnahmenfläche ist bis mindestens nach der ersten Eiablage (bis Juli) des auf die Umsiedlung folgenden Kalenderjahres zu belassen.

5.3 Aufwertung von Lebensräumen für die Zauneidechse

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist die CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 124 südöstlich des Siedlungsbereiches von Freistett hinsichtlich ihrer Habitateignung für Zauneidechsen aufzuwerten.

Im Winterhalbjahr vor Beginn der Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Vorhabenbereich (s. Festsetzung Ziff. 3.3) sind ganzjährig nutzbare Habitatstrukturen, durch drei Totholzstrukturen mit südlich vorgelagerten Sandlinsen verteilt über die CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 124, zu errichten.

Zur Errichtung der drei Strukturen ist, wenn nötig, zunächst die Vegetationsdecke auf einer Fläche von jeweils ca. 5,0 m x 4,0 m durch Abplaggen zu entfernen. Anschließend ist der Untergrund mind. 1 m tief auszukoffern und die nördliche Hälfte mit starkem Totholz (mind. 5-7 naturbelassene Baumstämme je Struktur mit rauer Borke, wie z. B. Robinien- oder Eichenholz, von ca. 3-5 m Länge und mind. 25 cm Durchmesser), das ca. 1 m hoch aus der Grube herausragt, und sandigem Material zu verfüllen. Auf das grobe Totholzmaterial ist feineres Reisig aufzubringen.

Der Rest der Gruben ist ebenerdig mit Sand aufzufüllen, um südlich der Totholzstrukturen eine 2 m breite Sandlinse herzustellen.

Die genaue Position der drei Strukturen auf der CEF-Maßnahmenfläche ist vor Ort im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festzulegen.

Zur Pflege des Ersatzlebensraums ist die CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 124 im Rahmen einer Streifenmähd jährlich an zwei bis drei Terminen zu mähen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

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

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den

.....

Michael Welsche, Bürgermeister

 199Sat07.docx