



Gemeinde Ittlingen

Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB verbunden mit Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB im rückwärtigen Bereich Hauptstraße

Begründung

Stand 25.02.2021



Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, über die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich eine nach § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Hauptstraße 15, 17 und 19 zu ermöglichen. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Ittlingen ist es dabei im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen auch Maßnahmen der wohnbaulichen Innenentwicklung zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs und zur Unterstützung der kommunalen Bevölkerungsentwicklung umzusetzen.

2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebiets ist die Plandarstellung als Anlage zur Satzung in der Fassung vom 25.02.2021.

Der Geltungsbereich bezieht sich ganz oder teilweise auf die Flurstücke 198, 204, 252/1 und 252/4 auf Gemarkung Ittlingen und umfasst eine Fläche von ca. 0,19 ha.

Abb.: Abgrenzung des Plangeltungsbereichs Stand 25.02.2021

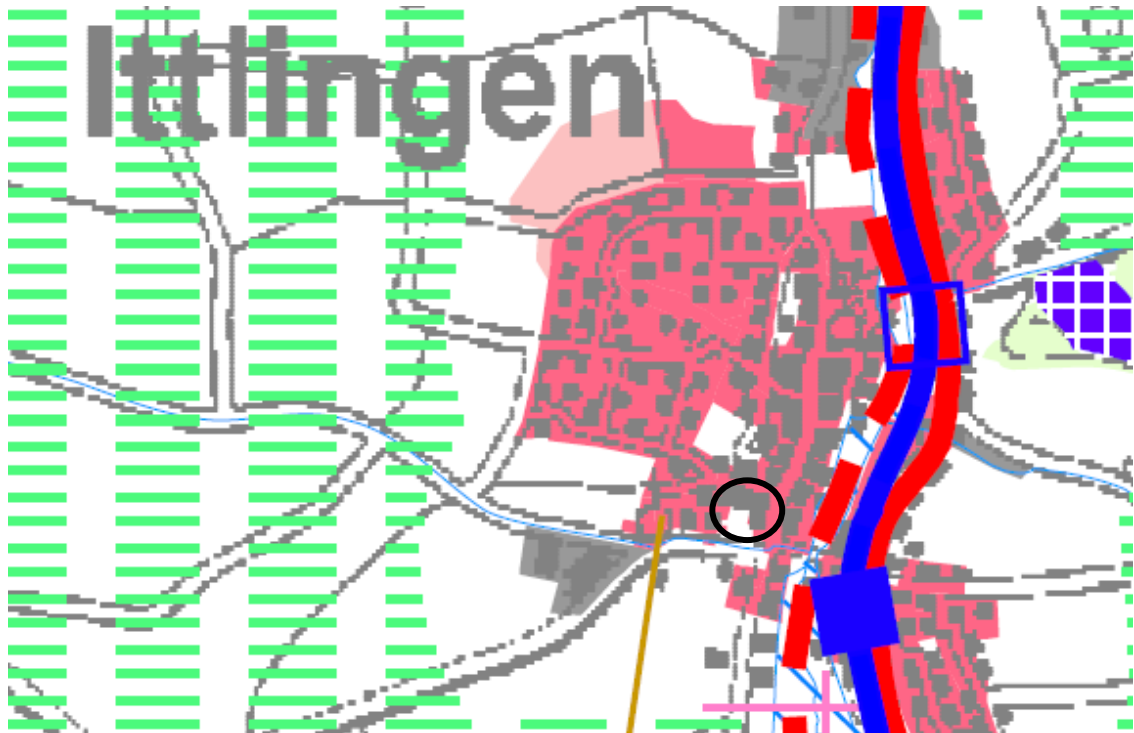


3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte den Geltungsbereich der Satzungen teilweise als Siedlungsfläche Wohnen und teilweise als Außenbereich aus.

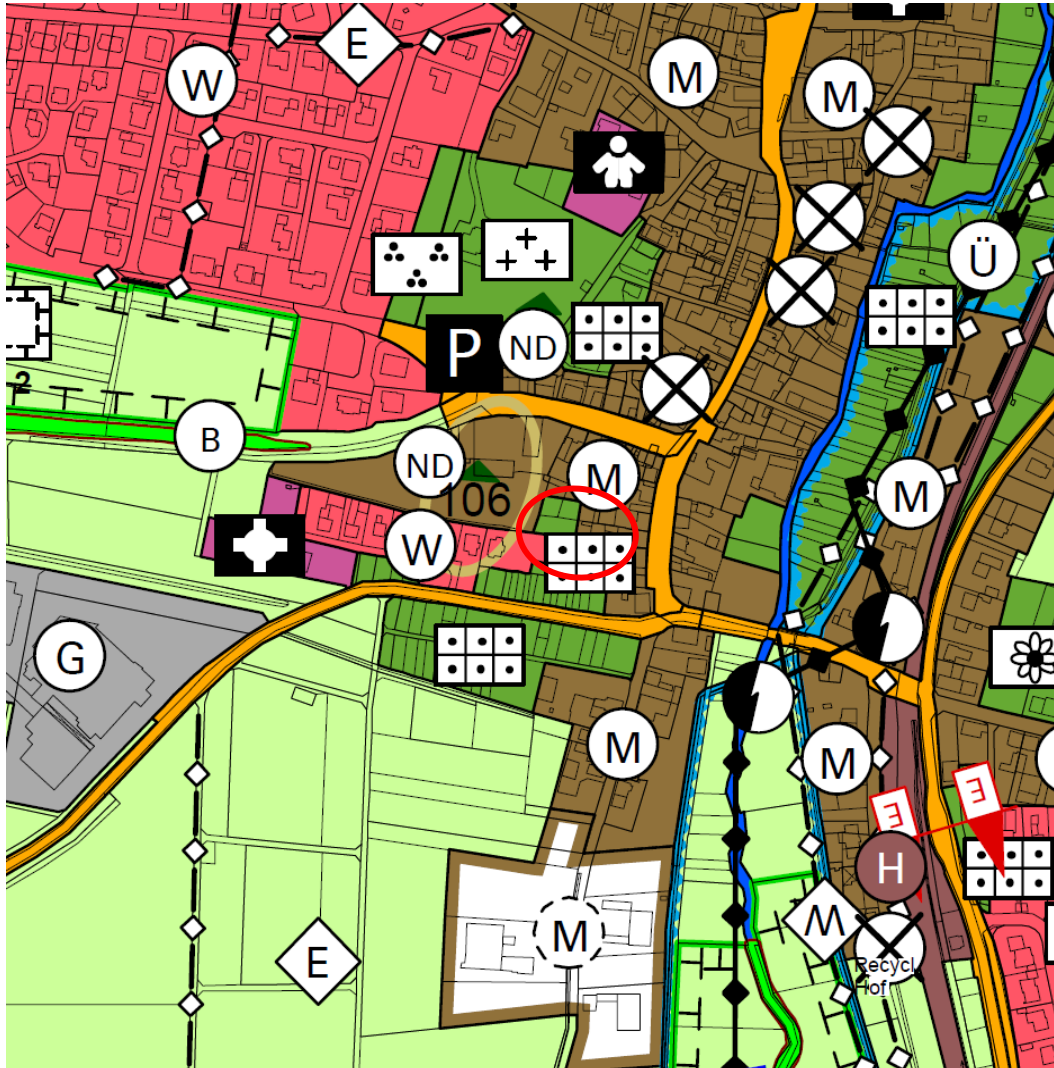
Abb.: Auszug aus Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist den Geltungsbereich der Satzungen im Osten als Bestandsmischbaufläche und im Westen als Grünfläche aus.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



Schutzgebiete

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG kartiert.

Das Plangebiet liegt in der Zone III / IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG ZWECKVERBAND WVG OBERES ELSENTAL“.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Im Plangebiet und angrenzend daran befinden sich folgende Kulturdenkmale und archäologische Prüffälle:

- Gräber der jüngeren Merowingerzeit (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 1)
- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Ittlingen (Prüffall Nr. 1M)
- Ehemaliges herrschaftliches Hofgut (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 2M)

Auf folgende Baudenkmale in der Umgebung des Plangebiets wird zudem hingewiesen:

- Schloss Ittlingen, Bauberg 13, Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §28 DSchG – BuK. mit zusätzlichem Umgebungsschutz gem. § 15 Abs. 3 DSchG
- Hauptstraße 15, eingeschossiges Wohnhaus mit Krüppelwalmdach

Aufgrund der Betroffenheit der Belange der Archäologische Denkmalpflege sowie der Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorgenommen und die Anregungen zur Minimierung von Beeinträchtigungen wurden durch eine Verkleinerung des Geltungsbereichs der verbundenen Satzungen sowie durch Ergänzung von Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Städtebauliche Ausgangssituation für Satzungsverfahren nach § 34 (4)

Die Voraussetzungen für ein Satzungsverfahren nach § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB sind gegeben:

- Die Fläche der Entwicklungssatzung ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.
- Die Fläche der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, sie ist allerdings durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt.
- Die vorgesehene bauliche Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (städtebauliche Vorprägung durch die Bebauung am Bauberg, an der Hauptstraße und der Hilsbacher Straße).
- Es werden mit der geplanten Nutzung keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete).

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind bei verbundenen Satzungsverfahren für beide Satzungsteile jeweils die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Aufstellung der verbundenen Satzungen (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung) der Öffentlichkeit im Zuge einer Auslegung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB durchgeführt wird.

4. Begründung der Abgrenzung der verbundenen Satzungen

Die Abgrenzung der beiden Satzungen wurde auf folgender Basis vorgenommen:

- **Gebietsteil der Entwicklungssatzung:** Beim östlichen Teil der Flurstücke 198, 204 und 252/4 innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Außenbereich nach § 35 BauGB, der allerdings bereits bebaut ist. Durch die Aufstellung einer Entwicklungssatzung wird dieser Bereich als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt, wodurch eine Beurteilung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB ermöglicht wird.
- **Gebietsteil der Ergänzungssatzung:** Der westliche Teil der Flurstücke 198, 204, 252/4 ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen, wird aber gleichzeitig durch die umliegende Bebauung geprägt. Vor diesem Hintergrund wird hier eine Ergänzungssatzung aufgestellt, im Rahmen derer die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. In der Folge sind Vorhaben auch in diesem Gebietsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen.
-

5. Begründung der Festsetzungen und Vorschriften

Entsprechend § 34 (5) BauGB können in den Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden.

In diesem Zuge werden folgende Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

„Maximale Traufhöhe (THmax): 4,80 m, maximale Firsthöhe (FHmax): 9,50 m“

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe erfolgt im Hinblick auf eine städtebaulich angemessene Einbindung der neuen Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude, die vorhandene städtebauliche Dichte sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der in der Umgebung vorhandenen Baudenkmale.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

„Zulässige Dachform: Satteldach, zulässige Dachneigung: 35° - 45°“

Die Regelung der Dachform und -neigung erfolgt vor dem Hintergrund der sensiblen Lage in Bezug auf den Denkmalschutz, insbesondere aufgrund der Nähe zu dem Hofgut als Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung und Umgebungsschutz und dient ebenfalls der Einbindung neuer Baukörper in die städtebauliche Umgebung.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

„Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung“

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient zum einen dazu, die Ansicht des denkmalgeschützten Hofguts von Süden von der Hilsbacher Straße aus weiterhin freizuhalten.

Durch die Aufteilung in vier einzelne Baufenster soll aufgrund der Lage am zukünftigen Ortsrand zudem die Größe der neuen Baukörper beschränkt werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

„Je freistehendem Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig.“

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je freistehendem Gebäude erfolgt vor dem Ziel, Überlastungswirkungen im öffentlichen Straßenraum durch die Zufahrt und Parkierung der Anlieger und Besucher zu vermeiden.

Hintergrund ist, dass die Erschließung einer rückwärtigen Bebauung nur von der Hauptstraße aus über die Flurstücke 198, 204 und 252/1 möglich ist.

Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

*„Je Wohneinheit > 50qm sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.
Für Wohneinheiten < 50qm sind jeweils 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.“*

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen, da im Plangebiet in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen. Im Zusammenhang mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sollen Überlastungswirkungen so vermieden werden.

Für Wohneinheiten kleiner als 50 m² (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten geringer ist.

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt durch Abbuchung von 7.370 Wertpunkten von der geplanten Ökokontomaßnahme „Herstellung ökologische Durchgängigkeit an der Elsenz“ (vgl. S. 10 Plangebietsexterne Kompensation).

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist darüber hinaus nach § 34 BauGB zu beurteilen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Gebietsteil der Ergänzungssatzung muss nach § 34 (5) BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet werden, da hier neues Baurecht geschaffen wird.

Darstellung der Ausgangssituation:

Das Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße in Ittlingen. Der Bereich der Ergänzungssatzung (Teilflächen der Flurstücke 198, 204, 216/1 und 252/4) bildet eine bislang noch unbebaute Fuge zwischen der Bebauung entlang der Hauptstraße, am Bauberg und an der Hilsbacher Straße. Im Süden grenzen an die Fläche Kleingärten an der Hilsbacher Straße an. Die Fläche selbst ist bisher ebenfalls durch Gartennutzung geprägt. Zum Teil ist Gehölzbestand vorhanden.

Abb.: Ausgangssituation (Blick von Süden von der Hilsbacher Straße)



Folgende Einschätzung zu Wertigkeit und Eingriffswirkungen kann schutzgutbezogen abgegeben werden (Hinweis: Die Bewertung bezieht sich ausschließlich auf den Teilbereich der Ergänzungssatzung):

Schutzgut	Wirkung	Intensität
Boden	- Inanspruchnahme und Totalverlust hochwertiger, unbelasteter Bodenstrukturen im Zuge der Bebauung und Erschließung	Erhebliche Auswirkungen
Wasser	- nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktionen als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen im Zuge der Bebauung und Erschließung - Keine Inanspruchnahme von Fließgewässern	Erhebliche Auswirkungen

Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Inanspruchnahme eines kleinräumigen Siedungsklimatops mit Kaltluftentstehungs- und Meliorationspotenzial, aufgrund Dimension und baulichen Vornutzung im unmittelbaren Umfeld jedoch nur mit nachrangiger Bedeutung für die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsstrukturen 	Geringfügige Auswirkungen
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Gärtnerisch genutzte Fläche - Teilweise Gehölzbestand (Obstbäume) vorhanden - Nachweise von Brutvogelarten und Fledermäusen 	Erhebliche Auswirkungen
Siedlungs- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf das Siedlungsbild, jedoch bauliche Vorprägung im Umfeld vorhanden - keine Fernwirkung 	Durchschnittliche Auswirkungen
Mensch / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung, keine Fuß- oder Radwege im Plangebiet und im direkten Umfeld vorhanden 	Geringfügige Auswirkungen
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - keine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden 	Geringfügige Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit von Kulturdenkmalen - Festsetzungen zur Minimierung 	Geringfügige Auswirkungen

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

Neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein näherungsweise Vergleich zwischen den quantitativen Wertigkeiten des Bestands und dem Zustand nach Umsetzung der Planung hergestellt.

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökokonto-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Die Biotopbewertung wurde hierbei anhand des Datenschlüssels (Biotoptypen-Differenzierung) vorgenommen.

Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der **Bestandsbilanzierung:**

- Die gesamte Fläche der Ergänzungssatzung (vgl. Abgrenzung im Planteil) wird als Garten (Code 60.60) mit 6 Wertpunkten bilanziert.
Flächenansatz: 483 qm x 6 Wertpunkte = 2.898 Wertpunkte
- Die vorhandenen Obstbäume werden zusätzlich als Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (45.30a auf 60.60) mit 8 Wertpunkten bilanziert.
Punktwerte:
1 Baum x 60 cm StU x 8 Wertpunkte = 480 Wertpunkte
1 Baum x 100 cm StU x 8 Wertpunkte = 800 Wertpunkte
Summe = 1.280 Wertpunkte

Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der **Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung:**

Hinweis: Da im Zuge des Satzungsverfahrens im Gegensatz zu Bebauungsplanverfahren keine Baufenster bzw. andere konkrete Definitionen des genauen Eingriffsorts vollzogen werden, wird analog zur umgebenden Bebauung von einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Überschreitung von 50% im Bereich der Ergänzungssatzung ausgegangen.

- Die von Bauwerken bestandenen Flächen (Code 60.10) werden mit 1 Wertpunkt bilanziert.
Flächenansatz: 290 qm x 1 Wertpunkt = 290 Wertpunkte
- Die innerhalb der Ergänzungssatzung entstehenden privaten Gärten werden als Garten (Code 60.60) mit dem Grundwert 6 in die Bilanzierung eingestellt.
Flächenansatz: 193 qm x 6 Wertpunkt = 1.158 Wertpunkte

Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt.

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

Bilanzierung Bestandszustand:	4.178 Wertpunkte
Bilanzierung Planungszustand:	1.448 Wertpunkte

Defizit im Vergleich zum Bestand: 2.730 Wertpunkte

In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope ein Defizit verbleibt, welches über plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zu der naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert.

Aufgrund der Siedlungslage liegen für das Plangebiet keine Daten der Reichsbodenschätzung oder der Bodenkarte (BK50) vor. Nach der Geologischen Karte (GK50, LGRB 2020) handelt es sich bei der geologischen Ausgangssituation um holozäne Abschwemmmassen überwiegend aus Lössbodenmaterial. Davon ausgehend wird in Orientierung an angrenzenden Flächen als Bodentyp tiefes kalkreiches Kolluvium mit sehr hochwertigen Bodenfunktionen angenommen.

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope von einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Überschreitung von 50% ausgegangen: Die nicht überbauten Teile des Plangebiets wurden entsprechend ihres Ausgangszustands bilanziert.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang der Begründung bei.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt - **4.640 Ökopunkten** zu konstatieren.

Dieses Kompensationsdefizit ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar und ist schutzgutübergreifend über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren.

Plangebietsexterne Kompensation

Das verbleibenden Kompensationsdefizits von **7.370 Ökopunkten** (2.730 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 4.640 Punkte aus Schutzgut Boden) soll durch Abbuchung von der geplanten Ökokontomaßnahme „Herstellung ökologische Durchgängigkeit an der Elsenz“ ausgeglichen werden.

Die Maßnahme ist für einen Abschnitt der Elsenz im Anschluss an die Obere Hauptstraßenbrücke (K2147) vorgesehen und umfasst die Flurstücke 282, 8395/2 und 10704 auf Gemarkung Ittlingen. Ziel ist die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Gewässers sowie dessen strukturelle Verbesserung nach den Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Dabei werden auch die Belange des Hochwasserschutzes, der Gewässerunterhaltung und des Wasserrechts berücksichtigt. Zudem ist ein Bereich für die Naherholung geplant.

Die Maßnahme ist bereits mit dem Landratsamt vorabgestimmt.

Die Maßnahmen zur Herstellung der Durchgängigkeit werden für die Kompensation herangezogen und aufgrund der geringen Flächenwirkung monetär bilanziert.

Entsprechend der aktuellen Kostenschätzung (Willaredt Ingenieure, Stand September 2020) werden dazu folgende Kosten angesetzt:

Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit und hochwassersicherer Gewässerbau:
109.310 € (entspricht einem Anteil von ca. 18 % der Bruttobaukosten)

Kosten Planung, Bauleitung und weitere Baunebenkosten, anteilig (18 % von 140.000 €):
25.200 €

Kosten gesamt
134.510 €

Da von einer Förderung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft von 85 % ausgegangen wird, beträgt der Anteil der Gemeinde 15 % und somit 20.176,50 €.

Die Anrechenbarkeit von Ökopunkten bezieht sich nur auf den Eigenanteil der Gemeinde. Bei der monetarisierten Bewertung wird dabei der Ansatz 1 EUR = 4 Ökopunkte angenommen. Damit ergibt sich für die Bilanzierung der Maßnahme folgende Wertigkeit:

$$20.176,50 \text{ €} \times 4 = \mathbf{80.706 \text{ Ökopunkte}}$$

Die Maßnahme ist somit für die Kompensation der erforderlichen 7.370 Ökopunkte ausreichend, der Restanteil von 73.336 Ökopunkten wird auf das neu einzurichtende Ökokonto der Gemeinde eingebucht.

Abb.: Lageplan der Maßnahme an der Elsenz (Willaredt Ingenieure, Sinsheim, Stand September 2020)



7. Hinweise

Für das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 08.02.2021 vor. Auf die gutachterliche Einschätzung, die der Satzung als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist festzuhalten, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz folgende Maßnahmen erforderlich sind:

Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorsorglich werden im Umfeld des Plangebiets an Gebäuden oder Bäumen noch vor Beginn möglicher Abriss- oder Umbaumaßnahmen insgesamt 4 Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter aufgehängt. Damit ist sichergestellt, dass auch bei einem Abriss bzw. Umbau aller Scheunen und Schuppen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein wird.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist die Belegung der Kästen in den ersten drei Jahren zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt vertraglich gesichert.

Vermeidungsmaßnahmen

Europäische Vogelarten:

Die Gehölze und sonstige Vegetation in den Bau- und Erschließungsflächen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Die Bauflächen sind dabei möglichst kurz zu mähen. Ein erneuter Aufwuchs von Vegetation bis zum Baubeginn ist durch regelmäßige Mahd (alle zwei Wochen) zu verhindern, um sicherzustellen, dass Bodenbrüter keine Nester anlegen.

Abriss- oder Umbauarbeiten an Scheunen, Schuppen, Hütten usw. dürfen nur im Winterhalbjahr oder nach vorheriger Kontrolle des betroffenen Gebäudes bzw. Gebäudeteils auf brütende Vögel durch einen Fachkundigen erfolgen. Werden brütende Vögel festgestellt, ist mit Abriss- oder Umbauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu warten.

Zauneidechse:

Im Winterhalbjahr vor der geplanten Bebauung werden die Bäume und Sträucher im jeweiligen Baufeld auf den Stock gesetzt. Dabei ist bodenschonend vorzugehen, d.h. die Flächen werden nicht oder nur bei starkem Frost befahren. Das Auf-den-Stock-Setzen erfolgt bestenfalls von Hand.

Die Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden. Die Flächen werden möglichst kurz gemäht, alles Schnitt- und Mähgut und sonstige, habitataufwertende Strukturen wie Reisig- und Grünguthaufen, Steine usw. werden vollständig und möglichst von Hand abgeräumt.

Sollten sich Eidechsen in den Flächen aufhalten, werden sie auf Grund fehlender Deckung aus den Baufeldern auswandern, sobald sie aus der Winterstarre erwachen. Zudem wird ein Einwandern aus dem umliegenden, noch deutlich besser strukturierten Flächen verhindert. Zwischen Mitte April und Anfang Mai, wenn die Zauneidechsen bereits aktiv sind, aber noch nicht mit der Eiablage begonnen haben, werden an einem warmen Tag die Wurzelstöcke gezogen. Unmittelbar im Anschluss wird die oberste Bodenschicht im Baufeld abgeschoben.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf angrenzende Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen ggfs. gutachterliche Aussagen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Geruch, Lärm) einzuholen sind und ggfs. auch Nutzungseinschränkungen bestehen.

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, 25.02.2021