

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans

"Betriebshof / Gärtnerei Europa Park"

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Hinweis: Änderungen oder Ergänzungen, die sich aus der 1. Änderung des B-Plans ergaben, werden zur besseren Übersicht **gelb** gekennzeichnet.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet

(§11 BauNVO)

Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Betriebshof / Gärtnerei Europa Park" sind bauliche Anlagen für notwendige Infrastruktureinrichtungen des Europa Parks wie Bauhof, Gärtnerei, Werksfeuerwehr und Rettungsdienst sowie die dazugehörigen Anlagen wie Lagerflächen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der max. GRZ und GFZ sowie der max. Wand- und Firsthöhe bestimmt.

2.2 Max. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für die NZ1 und NZ2 wird eine max. GRZ von 0,8, für die NZ1 eine max. GFZ von 1,6, für die NZ2 eine max. GFZ von 2,0 festgesetzt.

2.3 Wandhöhe

Die max. Wandhöhe wird für

die NZ 1 mit 8,00 m

die NZ 2 mit 12,00 m

festgesetzt, gemessen ab Höhenbezugspunkt in m ü.NN (s. Zeichn. Teil) bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als oberster Bezugspunkt der oberste Abschluss des Dachs/Aufkantung.



2.4 Firsthöhe

Die max. Firsthöhe wird für

die NZ 1 mit 11,00 m

die NZ 2 mit 12,00 m

festgesetzt, gemessen ab Höhenbezugspunkt in m ü.NN (s. Zeichn. Teil) bis OK First.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Nutzungszonen 1 und 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Länge bis 80 m zulässig.

4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)

Im Bereich der NZ 2 wird im Zeichn. Teil eine Zufahrt mit einer max. Breite von 10,0 m festgesetzt. Für die NZ 1 werden die Zufahrten in ihrer Lage und Breite nicht festgesetzt. Bei der Anlage der Zufahrten sind die gegenüberliegenden Zufahrten des Mitarbeiter-Parkplatzes entsprechend zu berücksichtigen.

5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Teilbereiche der Flst.Nrn. 2273 und 2679 (gesetzlich geschütztes Biotop) sind als private Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

5.2 Entlang der südwestlichen Planungsgebietsgrenze ist eine 5,0 m breiter Geländestreifen als private Grünfläche zur Eingrünung des Planungsgebiets ausgewiesen. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen, z.B. Schadstoffeinträge in den Untergrund bzw. in das Grundwasser, zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind einzuhalten.

- 6.2 Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (BodSchG) und Regelungen (DIN 18300, 18915, 19731) sind zu berücksichtigen. Der anfallende Bodenaushub ist auf den Baugrundstücken zur Geländegestaltung wieder einzubauen. Ein Überschuss aus Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Abs.1 BauGB und § 10 Nr.3 LBO).
- 6.3 Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Außenlampen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Leuchtdioden (LED) zu verwenden, sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht überschreiten. Es sind ausschließlich Lampenkonstruktionen zu verwenden, die das Licht gerichtet nach unten strahlen und kein Streulicht aussenden.
- Eine Dauerbeleuchtung ist nur dort zulässig, wo dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.
- 6.4 Baustelleneinrichtungen außerhalb des Plangebiets sind nicht zulässig. Sollten Flächen dennoch erforderlich sein, sind diese vorab durch die Ökologische Baubegleitung auf Eignung zu prüfen.
- 6.5 Rodungsarbeiten von Gehölzen sind innerhalb der gesetzlichen Fristen bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln auszuführen, d.h. nur zwischen Oktober und Februar.
- 6.6 Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- 6.7 Das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtbiotop südwestlich Rust“ innerhalb des Plangebiets (Nr.177123171250) ist während baulicher Tätigkeiten durch einen Bauzaun zu schützen.
- 6.8 Erhalt von Lebensräumen und funktionellen Beziehungen (V10)
- Außer dem nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG geschützten „Feuchtbiotop südwestlich Rust“ (Biotopnummer 177123171250) sollten möglichst viele Habitate und Habitatstrukturen, die nicht zwingend entfernt oder überbaut werden müssen, erhalten werden. Dies sind beispielsweise die beiden Walnussbäume am südwestlichen Rand der Erweiterungsfläche, die bestehenden äußeren Heckenzäune des Gärtnereigeländes oder auch das derzeitige, an das geschützte Biotop grenzende, schilfbestandene Versickerungsbecken. Ist ein Erhalt wider Erwarten nicht möglich, wird ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

6.9 Fledermäuse - Schneiden/entfernen von Gehölzen (V11)

In § 39 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit von Oktober bis Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen; siehe auch allgemeine gesetzliche Vorgaben V7. Diese Zeitvorgabe ist einzuhalten und bei den möglichen Fledermaus-Quartierbäumen noch weiter einzuschränken.

Die für diese Artengruppe besonders sensiblen Phasen eines Jahres (Balz und Paarung, Überwinterung, Befruchtung der Eizellen und Tragezeit, Geburt und Aufzucht der Jungen sowie Wanderungen zwischen Sommer- und Winterquartieren) gehen beinahe nahtlos ineinander über. Einen optimalen Zeitpunkt für einen Eingriff gibt es demnach nicht. Im Zeitraum Mitte Oktober bis Anfang November ist die Paarungszeit der Fledermäuse üblicherweise beendet, die Tiere befinden sich aber noch nicht fest in ihrem Winterschlaf und sind somit noch mobil. In Kombination mit einer vorab unbedingt erforderlichen artenschutzfachlichen Baumkontrolle ist dieser Zeitraum daher am geeignetsten, um bei Fällungen/Rodungen die Gefahr einer Tötung oder Verletzung sowie Störungen von Fledermäusen zu minimieren.

6.10 Brutvögel - Schneiden/entfernen von Gehölzen und Gebäuden (V12)

Die Entfernung von Gehölzen und anderen hochwüchsigen Vegetationsbeständen (z. B. Schilf) sowie der Abbau/Abriss von Gebäuden müssen außerhalb der Brutzeit stattfinden, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen gehölz-, schilf- und gebäudebrütender Vogelarten zu verhindern. Die aus § 39 Abs. 5 BNatSchG resultierende Zeitvorgabe Oktober bis Februar ist einzuhalten und zum Schutz dieser Artengruppe auch auf den Abriss/Abbau von Gebäuden jeglicher Art (!) zu übertragen. Eine Tötung oder Verletzung von Brutvögeln einschließlich Gelegen und Nestlingen wird so nahezu ausgeschlossen und eine Störung der lokalen Populationen zu bestimmten Zeiten vermieden.

6.11 Zauneidechse - Vergrämung (V13)

Da sich Zauneidechsen das ganze Jahr über in ihrem Lebensraum aufhalten, gibt es keinen optimalen Zeitpunkt für einen Eingriff. Ein Eingriff in Bereiche, in denen diese Art vorkommt, kann demnach nur stattfinden, nachdem vor der eigentlichen Baumaßnahme eine Vergrämung (oder notfalls ein Abfangen und Umsiedeln) aus dem Eingriffsbereich durchgeführt wurde. Eine solche Maßnahme muss sich an den Aktivitätsphasen der Zauneidechse orientieren, da sie innerhalb des Aktivitätszeitraums, aber außerhalb der Fortpflanzungszeit dieser Art durchgeführt werden muss. Hierfür kommen zwei Zeiträume infrage:

Im August ist die Reproduktion abgeschlossen (alle Jungtiere sind geschlüpft) und die Tiere sind je nach Witterung noch bis Ende September oder Oktober aktiv, sodass sie von Mitte August bis Mitte September durch Vergrämnungsmaßnahmen aus dem Eingriffsbereich verdrängt werden können. Dies gilt auch für einen kurzen Zeitraum im Frühjahr (Ende März bis Mitte April), wenn die Winterruhe beendet ist und die Fortpflanzungszeit noch nicht begonnen hat.

Für Abfang und Umsiedlung müsste eine komplette Aktivitätsperiode, beginnend im zeitigen Frühjahr, eingeplant werden.

Wurden die Eidechsen fachgerecht aus dem Eingriffsbereich vergrämt (bzw. abgefangen) und wird danach, beispielsweise durch den Einsatz von Reptilienzäunen, sichergestellt, dass sie ihn nicht wieder besiedeln können, kann mit der eigentlichen Baumaßnahme begonnen werden. Dann ist für die Zauneidechse in diesem Bereich keine Bauzeitenbeschränkung mehr erforderlich.

Sowohl Vergrämung als auch Umsiedlung funktionieren selbstverständlich nur, wenn im Vorfeld an anderer Stelle (bei einer Vergrämung im unmittelbaren räumlichen Umfeld) geeignete Lebensräume, welche die ökologische Funktion qualitativ und quantitativ erfüllen, erstellt worden sind.

Die letztendliche Vorgehensweise (Vergrämung oder Abfang/Umsiedlung) sollte von einer naturschutzfachlichen Baubegleitung festgelegt werden, sobald sich die vorgesehenen Eingriffe konkretisiert haben. Es sei angemerkt, dass Umsiedlungen in bestimmten Fällen nur im Rahmen einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfolgen können (vgl. LAUFER 2014).

6.12 Vorgehen bei der Fällung/Rodung möglicher Quartierbäume (V 14)

Im Rahmen des geplanten Eingriffes müssen 3-6 mögliche Fledermaus-Quartierbäume entfernt werden. Dies sollte im Zeitraum Mitte Oktober bis Anfang November erfolgen.

Unmittelbar vorab müssen an diesem Baum alle für eine Besiedlung durch Fledermäuse geeignet erscheinenden Strukturen durch einen Fledermausexperten genauer untersucht werden, etwa mit einer Endoskopkamera. Wird der Baum aktuell von Fledermäusen als Quartier genutzt (Fund von Tieren oder frischen Spuren), darf er nicht entfernt werden. In diesem Fall sollte einige Tage später eine erneute Kontrolle erfolgen. Für eben diesen Fall, dass Fledermäuse oder entsprechende Besiedlungsspuren nachgewiesen werden, sollten zudem vorab Ersatzquartiere (Fledermauskästen) an geeigneten Stellen in räumlicher Nähe angeboten werden. Wenn keine aktuelle Besiedlung festgestellt wird, aber auch nicht alle möglichen Quartierstrukturen vollständig kontrolliert werden können, muss die Fällung/Rodung möglichst schonend erfolgen, d. h. die Bäume bzw. die entsprechenden Baumteile müssen im Beisein einer naturschutzfachlichen Baubegleitung schonend (beispielsweise mit einem Fällaggregat oder mit Seilunterstützung) zu Boden gebracht und dort mindestens einen Tag bei mindestens +5 °C liegen gelassen werden, um den möglicherweise anwesenden Fledermäusen das Verlassen zu ermöglichen.

Durch diese Vorgehensweise kann eine Tötung oder Verletzung von Individuen baumbewohnender Fledermausarten weitestgehend ausgeschlossen werden.

6.13 CEF-Maßnahme Fledermäuse - Anbringen von Nistkästen (V 15)

Als Ausgleich für den möglicherweise bereits erfolgten Verlust von Fledermaus-quartieren durch die Fällung eines möglichen Quartierbaums 2020 sollte umgehend eine Gruppe von Fledermauskästen in räumlicher Nähe (max. 1 km entfernt, besser näher), vorzugsweise in der Nähe der bekannten Flugroute, aufgehängt werden. Die Bäume des geschützten Feuchtbiotopes oder der lockere Laubbaumbestand nordöstlich davon würden sich hierfür gut eignen. Unter der Annahme eingeschränkter Funktionalität gegenüber natürlichen Quartieren und unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation (Nutzung solcher Kästen durch andere Tierarten) werden hier 5 Kästen für notwendig erachtet. Es sollten unterschiedliche Kastentypen ausgewählt werden, um die verschiedenen Typen von natürlichen Quartieren (Typ „Höhle“ und Typ „Spalte“) abzubilden.

Geeignete Rund- und Flachkästen sind in diesem Fall v. a. die Modelle 1FD, 2F und 3FN sowie 1FF der Firma Schwegler (oder funktionsgleiche Kästen anderer Hersteller).

Die Fledermauskästen sollten in unterschiedlichen Höhen (mindestens 3-4 m) und mit unterschiedlicher Exposition angebracht werden. Dabei ist auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten (Freiheit von hineinragenden Ästen) zu achten.

Die Kästen sind jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung der Rundkästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern im Spätherbst oder Spätwinter). Flachkästen müssen nicht gereinigt werden.

Da Fledermauskästen oft erst mit Verzögerung angenommen werden, sollten als vorgezogener Ausgleich für die sicher 2 und bis zu 5 weiteren möglichen Quartierbäume, die im Rahmen des geplanten Eingriffes gefällt/gerodet werden müssen, mindestens 2 weitere Kastengruppen à 5 Kästen in räumlicher Nähe (siehe oben) aufgehängt werden. Die Standorte für Nistkästen werden von der ökologischen Baubegleitung vor Ort festgelegt

6.14 CEF-Maßnahme Brutvögel - Pflanzung von Gehölzen und Schilfröhricht (V 16)

Durch die Erweiterung und zusätzliche Überbauung gehen (bzw. gingen teilweise bereits) insgesamt ca. 400 m² Gehölze, die von häufigen freibrütenden Vogelarten als Brutplätze genutzt werden (bzw. nach gutachterlicher Einschätzung genutzt worden sind), verloren. Als Ausgleich ist daher die Pflanzung von Gehölzen erforderlich.

Da der überwiegende Anteil an für Brutvögel relevanten Gehölzen im Eingriffsbereich bereits entfernt worden ist, besteht nicht mehr die Möglichkeit der Anlage einer „wilden Hecke“ unter Verwendung des vorhandenen Materials. Es müssen daher neue Pflanzen verwendet werden. Bei der Wahl der Pflanzgröße muss berücksichtigt werden, dass der Ausgleich für den bereits erfolgten Teileingriff möglichst schnell wirksam sein muss, die Gehölze also möglichst groß sein sollten (Höhe mind. 100-125 cm, einzelne 125-150 cm und 150-200 cm).

Für die Pflanzung müssen naturraum- und standorttypische Gehölze gebiets-eigener/-heimischer Herkunft verwendet werden. Für die Gemeinde Rust empfiehlt die LFU (2002) bevorzugt u. a. Roten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*). Es sollten auch Brombeeren integriert werden.

Die benötigte Ausgleichsfläche ergibt sich aus der Multiplikation von 400 m² mit dem Faktor 1,5, da neu angelegte und gestaltete Lebensräume anfangs nicht die Wertigkeit und ökologische Diversität der bisherigen Habitate aufweisen. Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt somit 600 m². Diese muss in räumlicher Nähe zum Eingriff (max. 1 km entfernt) angelegt werden.

Die Gehölze könnten beispielsweise vollständig auf der Ausgleichsfläche für die Zauneidechse untergebracht werden. Es wird vorgeschlagen, die Sträucher dort sowohl in kleineren, dichten Gruppen als auch einzeln zu pflanzen. Die Ansprüche der Zauneidechse sind dabei zu berücksichtigen.

Eine so gestaltete Fläche könnte nicht nur von häufigen Brutvogelarten, sondern auch vom besonders planungsrelevanten Bluthänfling als (temporäre) Ausgleichsfläche genutzt werden.

Falls das bisherige Versickerungsbecken überbaut wird bzw. in jedem Fall für die Dauer der Bauzeit muss für den schilfbrütenden Teichrohrsänger vorab neuer Lebensraum geschaffen werden, beispielsweise durch aktive Etablierung von mind. 400 m² Schilfröhricht im neu anzulegenden Puffer-/Rückhaltebecken.

Da beim Schilf die Etablierungsrate von Keimlingen gering ist und um die Ausbreitungsgeschwindigkeit zu erhöhen, sollte die Neuanlage des Schilfröhrichts über Anpflanzungen erfolgen (LANUV 2019c). Die Anpflanzung von Schilf kann durch aus Samen gezogenen Setzlingen, Halmstecklingen und Rhizomstecklingen erfolgen. Am erfolgreichsten erwies sich in Untersuchungen die Anzucht von Jungpflanzen aus Samen im Gewächshaus. Die Samen sollten im Winter einer nahen und standörtlich vergleichbaren Population entnommen werden, nachdem sie einige Tage Frost erfahren haben. Wenn die Jungpflanzen etwa zehn Halme ausgebildet haben, die mind. 20 cm hoch sind, können sie in das Freiland ausgepflanzt werden (BIRR et al. 2019).

6.15 CEF-Maßnahme Brutvögel - Komplexmaßnahme für Steinkauz und Neuntöter (V 17)

Bei Funktionsverlust eines Steinkauz-Revieres, wie im vorliegenden Fall gutachterlich angenommen, sind üblicherweise Maßnahmen im Umfang von mindestens 5 ha erforderlich (vgl. LANUV 2019b). Werden die Maßnahmen auf einer Fläche umgesetzt, deren Ausgangszustand vergleichsweise hochwertig ist, die aber gleichzeitig noch Aufwertungspotenzial besitzt, kann diese Flächengröße nach sorgfältiger gutachterlicher Beurteilung ggf. unterschritten werden. Grünland mit Streuobst- oder Kopfbäumen sowie Extensivgrünland sind bevorzugte Brut- bzw. Nahrungshabitate des Steinkauzes. Sie müssen dauerhaft gepflegt werden, um ihre Eignung für die Art zu erhalten. Wenn diese Habitate zusätzlich noch mit bestimmten Strukturelementen angereichert werden, kann der Neuntöter ebenfalls von dieser Maßnahme profitieren. Es wird daher eine kombinierte Förderung dieser beiden Arten vorgeschlagen.

Da der Eingriff im Falle des Steinkauzes bereits erfolgt ist, sollte die Ausgleichsmaßnahme umgehend umgesetzt werden.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Ortenaukreis, soll der Ausgleich für Steinkauz und Neuntöter auf einer ca. 11,4 ha großen Fläche zwischen Allmendsee und Blinder Elz sowie im Bereich des neu zu schaffenden "Biotopmosaiks" auf Flst.-Nr. 2588 umgesetzt werden (siehe Abbildung 16 des Umweltberichts und Abb. 3 des Umweltberichts zur Änderung der Ausgleichsmaßnahme E 2). Den flächenmäßigen Schwerpunkt stellt dabei eine insgesamt ca. 11,4 ha große Fläche zwischen Allmendsee und Blinder Elz dar, die als Ausgleich für von den Baugebieten „Ellenweg IV“ und „Bürgerpark“ betroffene Steinkäuze hergestellt worden ist. Da die Fläche ca. 1,4 ha größer als mindestens erforderlich und zudem noch relativ jung ist, besteht hier im westlichen, auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 1593 gelegenen Teil die Möglichkeit einer zusätzlichen Aufwertung, insbesondere durch Anreicherung von bestimmten Strukturelementen.

Diese Ausgleichsfläche wird noch ergänzt durch das Flst.-Nr 2558 im räumlichen Umfeld des Eingriffsbereichs.

Es wird daher - auch vor dem Hintergrund des (nicht nur) für Steinkauz und Neuntöter sehr wichtigen Biotopverbunds - vorgeschlagen, auf dem parkeigenen Flurstück ein "Biotopmosaik" herzustellen (siehe Abbildungen 2 und 3 des Umweltberichts zur Änderung der Ausgleichsmaßnahme E 2). Diese Ausgleichsfläche hätte eine Flächengröße von ca. 7556 m².

Aufwertung (Strukturanreicherung) einer neu angelegten Habitatfläche

Habitatstrukturen wie Holzstapel, Sträucher, Reisighaufen sowie Offenboden- und Altgrasstreifen sollten auf ca. 10-15 % einer Ausgleichsfläche für Steinkauz und Neuntöter zur Verfügung stehen. Folgende Elemente werden für Flurstück Nr. 1593 vorgeschlagen:

Holzstapel: Steinkäuze nutzen regelmäßig, in manchen Gebieten sogar bevorzugt, Holzstapel als Tagesruheplätze (FOGE 2001 u. v. a.), teilweise auch zur Brut. Es sollten 3 Holzstapel mit einer Länge von ca. 3 m, einer Breite/Tiefe von ca. 1 m und einer Höhe von ca. 1,80 m errichtet werden (gleichmäßig auf der Fläche verteilt). Es können runde oder kantige Holzstücke verwendet werden. Wichtig ist ein vom Steinkauz nutzbares Lückensystem. Einzelne Hölzer können auch etwas aus dem Stapel herausragen, damit die Vögel sich dort sonnen können. Da die auf der Fläche vorhandenen Bäume aktuell noch keine für die Anbringung von Niströhren geeignete Größe haben, wird vorgeschlagen, im oberen Drittel der Holzstapel jeweils eine typische Niströhre für den Steinkauz zu integrieren. Die Einflugöffnung sollte bevorzugt nach Südosten orientiert sein, jedenfalls von der Wetterseite abgewandt. Die Holzstapel sollten größtenteils unmittelbar an die gepflanzten Obstbäume anschließen (Witterungsschutz, zusätzliche Klettermöglichkeiten für junge, noch nicht flugfähige Steinkäuze). Hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Holzstapel erscheint eine Überdachung bzw. Abdeckung sowie Vermeidung von direktem Bodenkontakt sinnvoll (die Funktion der Holzstapel muss jedenfalls dauerhaft sichergestellt sein, ggf. durch regelmäßige Neuanlage). Es wird vorgeschlagen, zwischen den Holzstapeln hinsichtlich der Bauweise bzw. genauen Ausgestaltung zu variieren.

Sträucher: Für den Neuntöter wird die Pflanzung von Dornsträuchern - z. B. Hunds-Rosen, Schlehen, auch Brombeeren - gebietseigener Herkunft empfohlen. Die Sträucher könnten in einer SW-NO verlaufenden Linie gepflanzt werden, wobei ein Wechsel aus zweireihig bepflanzten, dichten Abschnitten und Lücken empfohlen wird. Die Gesamtlänge der Gehölzabschnitte sollte mindestens 40 m betragen (vgl. HORCH & HOLZGANG 2006).

Reisighaufen: In die Lücken der Sträucheranpflanzung sollten 3 große, mindestens 1,50 m hohe Reisighaufen mit dichter Verzweigung integriert werden, die insbesondere vom Neuntöter als Sitzwarte und Ruheplatz genutzt werden können. Die Reisighaufen müssen ca. alle 5 Jahre erneuert werden.

Offenboden-, Kurzgras- und Altgrasstreifen: Für die Nahrungssuche sind kurzgrasige Grünlandstrukturen von großer Bedeutung für Steinkauz und Neuntöter. Ein stetiges Angebot kurzgrasiger Bereiche innerhalb eines strukturierten Grünlandes ist daher Voraussetzung für eine gute Qualität des Nahrungshabitats. Auch Offenbodenstreifen stellen geeignete zusätzliche Elemente mit guter Nahrungserreichbarkeit dar. Neben der Erreichbarkeit der Nahrung spielt selbstverständlich zunächst die Verfügbarkeit der Nahrung, also das grundsätzliche Vorhandensein einer ausreichenden Menge und Vielfalt an Nahrungstieren eine entscheidende Rolle. Daher müssen auch höherwüchsige Altgrasstreifen/Krautsäume auf der Ausgleichsfläche vorhanden sein. Krautsäume, die nur alle 2 Jahre alternierend gemäht werden, können beiderseits der Sträucherreihe entwickelt werden. Altgrasstreifen mit einer Breite von ca. 5 m können beispielsweise an den Übergängen zwischen den Obstwiesen und den reinen Grünland-Teilflächen stehen gelassen und abschnittsweise im Spätsommer gemäht werden. Das übrige Grünland sollte ganzjährig kurz gehalten werden. Es gibt auch die Möglichkeit, spezielle Kurzgrasstreifen, die 1-2x pro Monat gemäht werden, anzulegen. Parallel zur Sträucherreihe mit Krautsaum wird auf einer Seite außerdem die Anlage eines schmalen Offenbodenstreifens vorgeschlagen. Ein derartiges Mosaik aus kurz- und langgrasigen Strukturen sowie offenen Bodenstellen/-streifen stellt ein ideales Nahrungshabitat für Steinkauz und Neuntöter dar.

Anbringung von Nisthilfen

Als Ausgleich für den - teils temporären, teils dauerhaften - Verlust von Brutplätzen höhlen- und nischenbrütender Vogelarten müssen zeitlich deutlich vor Beginn des Eingriffs bzw. umgehend verschiedene spezifische Nisthilfen an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang (max. 1 km entfernt, besser näher) angebracht werden.

In der Regel werden 3 Nisthilfen je verlorengehenden Brutplatz für notwendig erachtet, da solche Nisthilfen häufig auch von anderen als den zu fördernden Vogelarten und weiteren Tierarten genutzt werden (Konkurrenzsituation).

Von manchen Arten werden die Nisthilfen außerdem als Schlafplatz/-höhle genutzt. Lediglich bei der Rauchschnäbel werden bei einer Betroffenheit von insgesamt weniger als 10 Paaren 2 Nisthilfen je Brutpaar vorgeschlagen (LANUV 2019d).

Details zu Anzahl der notwendigen Nisthilfen je Vogelart, geeigneten Kastentypen und Aufhängeort sind der Tabelle 6 zu entnehmen. Bei den Kastentypen sind Beispiele der Firma Schwegler aufgeführt, es können aber auch Nisthilfen anderer Hersteller oder selbstgebaute Modelle verwendet werden, sofern diese funktionsgleich sind. Die Festlegung der konkreten Aufhänge-orte und -weise sollte in Zusammenarbeit mit einer naturschutzfachlichen Baubegleitung erfolgen.

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

6.16 CEF - Maßnahme Zauneidechse und Neuntöter (V 18) / Versickerungsbecken

Im Eingriffsbereich oder weniger als 10 m davon entfernt wurden 4 adulte Zauneidechsen nachgewiesen (einschließlich 2 angenommenen Funden im nicht mehr vorhandenen Streuobstbestand mit angrenzendem Garten und Gebüsch). Diese werden für die Berechnung des Flächenbedarfs herangezogen. Da bei einer solchen Untersuchung allerdings nie alle vorkommenden Eidechsen nachgewiesen werden, sind die erfassten Individuen mit dem Korrekturfaktor 6 zu multiplizieren. Die Anzahl der insgesamt betroffenen Zauneidechsen beträgt somit 24 Individuen.

Es ist davon auszugehen, dass eine adulte Zauneidechse als mittlere Lebensraumgröße einen Flächenbedarf von ca. 150 m² hat (LAUFER 2014). Unter dieser Annahme wird eine 3600 m² große Fläche zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse benötigt.

Die Ausgleichsfläche kann nicht an einer beliebigen Stelle, sondern muss im Umfeld des Eingriffes (räumlicher Zusammenhang) angelegt werden. Als Radius für den räumlichen Zusammenhang wird bei der Zauneidechse eine Entfernung von 500 m angenommen (LAUFER 2014). Die an den Geltungsbereich grenzende Fläche aus den beiden Flurstücken Nr. 2690 und Nr. 2692, auf denen ein Puffer-/Rückhaltebecken angelegt werden soll, würde sich hierfür gut eignen, weil dort aktuell noch keine Zauneidechsen vorkommen und somit Aufwertungspotenzial besteht.

Die Fläche aus beiden Flurstücken ist insgesamt ca. 6.470 m² groß. Davon würde dann etwas mehr als die Hälfte (ca. 55 %) für den artenschutzrechtlichen Ausgleich benötigt.

Insgesamt sind 7 verschiedene Maßnahmen durchzuführen. (s. auch Skizze im artenschutzrechtlichen Beitrag, der der B-Planänderung beigelegt ist.)

Für die Zauneidechse sind insgesamt 5 Steinriegel, 10 Totholzhaufen und 5 Sandlinsen anzulegen. In räumlicher Nähe sind Gebüschgruppen zur Thermoregulation anzulegen. Die gesamten Grünflächen sind mit einer mageren Blütenmischung einzusäen.

Steinriegel

Es müssen hierbei geeignete Teilhabitate, u. a. als Sonnenplätze, Eiablageplätze und Überwinterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Kleinere Strauchgruppen und dichtere Vegetation in der näheren Umgebung sind zu erhalten bzw. anzulegen. Die Lage der Steinriegel muss besonnt sein. Eine nördliche Exposition ist nicht zielführend und sollte vermieden werden. Ihre räumliche Lage kann eben oder in einer Böschung sein.

Die Steinschüttungen sollten ca. 1 m tief ins Erdreich reichen (Winterquartier) und etwa 1 m höher sein als das Geländeprofil. Die Steine, mit der die Grube des Winterquartiers aufgefüllt wird, sollten eine Kantenlänge von ca. 30 bis 40 cm haben. Die Steine, die oben aufgeschichtet werden, können kleiner sein, mit einer Kantenlänge von ca. 10 bis 40 cm.

Auf der Steinschüttung ist kleinräumig nährstoffarmes Substrat auszubringen.

Es sind insgesamt 5 Steinriegel mit einer Fläche von je 5 m² pro Steinriegel anzulegen. Da nasser Boden von Reptilien als Überwinterungsstätte gemieden wird, da er tiefer durchfriert, dürfen sich in der Steinschüttung keine Wasseransammlungen bilden. Es ist dafür zu sorgen, dass anfallendes Wasser abfließen kann. Die Nordseiten der Steinschüttungen können mit anstehendem Erdreich, das durch das Ausheben der Grube für die Steinschüttungen angefallen ist, hinterfüllt werden.

Totholzhaufen

Es sind insgesamt 10 Holzhaufen mit einer Mindestfläche von je 6 m³ (ca. 3mx2mx1m) pro Holzhaufen anzulegen.

Sandlinsen

Als Eiablageplatz benötigt die Zauneidechse grabbares Substrat. Die Eiablageplätze müssen gut besonnt sein.

Die Sandlinsen sind kleinräumig auszubilden, damit möglichst lange Übergänge von der Sandfläche zum Steinriegel bzw. zu Holzhaufen und Vegetation entstehen. Diese sollten aus Flusssand (unterschiedliche Körnung) bestehen und können mit Löss, Lehm oder Mergel gemischt werden. Die Flächengröße beträgt etwa 1 bis 2 m², die Tiefe ca. 30-50 cm. Insgesamt sind fünf Sandlinsen herzustellen.

Neuntöter

Für den Neuntöter sind unregelmäßig verteilte Gebüschgruppen als künftige Brutmöglichkeiten auf bzw. an den Böschungen anzupflanzen. Die Gebüschgruppen sollten überwiegend aus einheimischen, dornenbewehrten Arten (Schlehe, Weißdorn) sowie aus Heckenkirsche, Liguster und Pfaffenhütchen bestehen.

Laubbäume

Es sind insgesamt 20 hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume auf den Böschungen anzupflanzen. Als Arten sollten überwiegend Vogelkirsche, Esche und Feldahorn gepflanzt werden.

Auf Pflanzungen der Robinie muss verzichtet werden, da die Baumart die Böden zusätzlich mit Stickstoff anreichert und somit die ausgesäten Trocken- und Magerrasenarten verdrängen würden.

Insekten

Durch die Aussaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung mit mageren Blühpflanzen (z.B. Wiesendrusch Saatgut für Halb- und Trockenrasen) auf den gesamten Grünflächen des Versickerungsbeckens, soll die Artenvielfalt der Insekten gefördert werden.

Amphibien

Innerhalb des Versickerungsbeckens sollten 3 Vertiefungen mit unterschiedlicher Tiefe (von 0,5m -1,5m Tiefe) und Flächen (von 10m²- 50m²) angelegt werden, um für wandernde Amphibien und Libellen temporäre Fortpflanzungsgewässer zu schaffen.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Gehölzstreifen südwestlich Planungsgebietsgrenze

Innerhalb des im Zeichn. Teil ausgewiesenen Pflanzstreifens entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ist eine Hecke mit heimischen Gehölzen aus regionalen Herkunftsgebieten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb des Pflanzstreifens sind Rankgerüste zulässig.

7.2 Erhalt von Bäumen

Der vorhandene Baum (s. Eintrag im Zeichn. Teil) ist zu erhalten und in das bauliche Konzept zu integrieren. Schutzmaßnahmen sind durch die Ökologische Baubegleitung nach Bedarf festzulegen. Sollte dieser Baum entfernt werden, ist zweifacher Ersatz mit einem Stammdurchmesser 30 cm erforderlich.

8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das Planungsgebiet ist im "Zeichn. Teil" als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsflächen (HQ_{extrem}) gekennzeichnet. Für eine hochwasserangepasste Bauweise ist seitens des Bauherrn Sorge zu tragen.

Die Planflächen werden nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten/der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ₁₀₀ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".



1. Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.
2. Es dürfen keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
3. Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.
4. Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten oder zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

9 Flächen für Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

10 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser bzw. Niederschlagswasser ist nördlich des Planungsgebiets außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans in ein Versickerungsbecken (Flst.Nr. 2690 u. 2692) einzuleiten und zu versickern (zur Einhaltung des Mindestabstandes zum MHW ist die Beckensohle und das Umfeld gegenüber dem jetzigen Geländeniveau von 162,50 m ü.NN auf 163,20 m ü.NN bzw. 163,70 m ü.NN anzuheben. Die Zuleitung zum Versickerungsbecken muss über ein Pumpwerk erfolgen. Das dafür vorgesehene Versickerungsbecken, das als externe Ausgleichsmaßnahme geplant ist, ist gemäß den Aussagen des Umweltberichts anzulegen.

Sofern aufgrund der Nutzung eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich wird, ist das Entwässerungssystem durch den Einbau einer Sedi-mentationsanlage entsprechend anzupassen.

11 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung entstehen, in Höhe von 184.071 Ökopunkten ist ein entsprechender Ausgleich durch

- **Entwicklung eines strukturreichen Biotops (E 1)** im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens auf Flst.Nrn. 2690, 2692 mit einem Aufwertungspotential von 47.800 Ökopunkten (Konkrete Darstellung, s. Maßnahme Artenschutz, Büro EPE, die der 1. Änd. des B-Plans beigelegt ist.)

- **Anlage eines "Biotopmosaiks" (E 2)**

mit einem Aufwertungsgewinn von 100.494,80 ÖP (Der Überschuss kann dem Ökokonto gutgeschrieben werden und für andere bauliche Maßnahmen verwendet werden.)

Auf Flst.-Nr. 2558 soll gemäß Gestaltungskonzept (s. Abb. 3 des Umweltberichts zur Änderung der Ausgleichsmaßnahme E 2) ein vielfältiges "Biotopmosaik" geschaffen werden, das im Wesentlichen aus Wiesen, Obstbäumen und zahlreichen Kleinstrukturen wie z. B. Feldgehölzen, Benjeshecken, Natursteinmauern, Reisighaufen u. a. besteht. Die Wiesen sollen aus kurzgrasigen und langgrasigen Bereichen bestehen. Die Wiese ist nicht auf einmal zu mähen, so dass auch Altgrasbereiche stehen bleiben.

- **Abbuchung der Ökokonto-Maßnahme Nr. 20: Sanierung von Stellfallen (E 3),** mit einem Aufwertungspotential von 384.143 Ökopunkten, von dem insgesamt 109.569 Ökopunkte für das Schutzgut Boden abzubuchen sind, zu erbringen.

Die Kompensationsmaßnahmen auf Flst.Nrn. 2690, 2692 sind rechtlich zu sichern.

12 Monitoring und ökologische Baubegleitung

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

Hinweis: Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der 1. Änd. des B-Plans unberührt.

1 Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt durch Festsetzung im "Zeichn. Teil".
Es sind alle Dachformen zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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

2.1 Gestaltung befestigter Flächen

Die Stellplätze für Mitarbeiter sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Faktor 0,6) auszubilden.

3 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen an der Fassade sind zulässig. Die Fläche der einzelnen Werbeanlagen darf dabei max. 20 m² betragen.

3.2 Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise des RP Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Hinweise des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

2.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet feinkörnige quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Kiese und Sande der Neuenburg-Formation zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

3.1 Altlasten

3.1.1 Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.

3.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

4 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

4.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

4.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Freiburg, den 20.01.2025 LIF-FEU-bi

Rust, den

116Sch01.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

