

LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- GI INDUSTRIEGEBIET GI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
- GI(E) EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET GI(E) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
- 6,0 BAUMASSENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,7 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FUSS- UND RADWEG/WIRTSCHAFTSWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 5 BauGB) UNTERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN
- NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

max.30° DACHNEIGUNG

HINWEISE

- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3	4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)	4= BAUMASSENZAHL BMZ (max)
5	6	5= DACHNEIGUNG DN	6= BAUWEISE
7		7= WANDHÖHE WH (max)	

- RKB REGENKLÄRBECKEN
- RRB REGENRÜCKHALTEBECKEN
- RW REGENWASSER

JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.

FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.

DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG

STADT RHEINAU - FREISTETT
BEBAUUNGSPLAN
"L 87 - WEST" - 1. ÄNDERUNG
 ZEICHNERISCHER TEIL NACH §13a BauGB

AUFGESTELLT
 NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 VOM 08.06.2016
 AM 17.06.2016

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
 IN DER ZEIT
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 VOM 27.06.2016
 BIS 27.07.2016
 AM 17.06.2016

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
 I.V.M. § 74 LBO UND § 4 ABS. 1 GemO
 RHEINAU, DEN 28. Sep. 2016
 DER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG
 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
 DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
 STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
 SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
 ÜBEREINSTIMMT.
 RHEINAU, DEN 28. Sep. 2016
 DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH
 NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
 DURCH BEKANNTMACHUNG
 RHEINAU, DEN 30. Sep. 2016

PLANUNGSBÜRO FISCHER		ORIGINAL- MAßSTAB 1 : 1500	
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24 email info@planungsbuero-fischer.de, www.planungsbuero-fischer.de		0 15 30 45 60	
PLAN NR.:	DATUM: 23.05.2016	GEÄNDERT: 10.06.2016	FERTIGKEIT: 2
PROJ. NR. 0916129	BEARB.: BU/FRI	08.08.2016	ANLAGE:
			BLATT:

LANDRATSAMT ORTENAU-KREIS, AMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION:
 DIE DARSTELLUNG UND DIE BEZEICHNUNG DER FLURSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH
 DES BEBAUUNGSPLANES STIMMEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREIN.

Fertigung: ...2.....

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 3

SATZUNG

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

über die 1. Änderung

a) des Bebauungsplans "L 87 - West" und

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 21.09.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans "L 87 - West" und der zugehörigen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile der 1. Änderung

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus:
- | | | |
|---|--------------|---------------------|
| 1. Zeichnerischem Teil | M. 1 : 1.500 | i.d.F.v. 08.08.2016 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen | | i.d.F.v. 08.08.2016 |
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:
- | | | |
|---|--------------|---------------------|
| 1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil | M. 1 : 1.500 | i.d.F.v. 08.08.2016 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften | | i.d.F.v. 08.08.2016 |
- c) Beigefügt sind:
- | | | |
|--|--------------|---------------------|
| 3. Begründung zur 1. Änderung | | i.d.F.v. 08.08.2016 |
| 4. Übersichtsplan | M. 1 : 5.000 | i.d.F.v. 08.08.2016 |
| 5. Naturschutzfachliche Stellungnahme
bezüglich der Höhe baulicher Anlagen
innerhalb des GI (E),
Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf | | i.d.F.v. 23.06.2016 |

§ 3 Inhalt der 1. Änderung

Mit dieser 1. Änderung wird eine Erhöhung der Wandhöhe im Bereich des eingeschränkten Industriegebietes gemäß dem Zeichnerischen Teil i.V.m. Ziff. 2.2.1 und Ziff. 2.2.3 der Schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen, Ziff. 1.2, Ziff. 2.1 und Ziff. 10.5 präzisiert und ergänzt und die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung werden unter Ziff. 1.2.2 ergänzt.

§ 4 Überlagerung des Bebauungsplans "L 87 - West" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der "Zeichnerische Teil" des rechtsgültigen Bebauungsplans "L 87 - West" i.d.F.v. 07.05.2007 durch den zeichnerischen Teil zur 1. Änderung des Bebauungsplans "L 87 - West" in einem Teilbereich überlagert.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen von 2007 werden unter Ziff. 1.2, Ziff. 2.1, Ziff. 2.2.1, Ziff. 2.2.3 und Ziff. 10.5 ergänzt gemäß den Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung.

Die Örtlichen Bauvorschriften von 2007 werden unter Ziff. 1.2.2 ergänzt gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung.

Im übrigen bleiben der nicht überlagerte Teil des "Zeichnerischen Teils" von 2007, die Schriftlichen "Planungsrechtlichen Festsetzungen" und die "Örtlichen Bauvorschriften" des Bebauungsplans "L 87 - West" i.d.F.v. 07.05.2007 gültig, auch für die Änderung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den 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. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 30. Sep. 2016
.....
Michael Welsche, Bürgermeister



128Sat02.doc

Fertigung: ...**2**.....

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1 - 2.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung

des Bebauungsplans "L 87 - West"

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Änderung umfasst außer der Erhöhung der Wandhöhe im Zeichnerischen Teil und der Änderung von Ziff. 1.2.2 der Örtlichen Bauvorschriften die Änderung von Ziff. 1.2, Ziff. 2.1, Ziff. 2.2.1, 2.2.3 und Ziff. 10.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 07.05.2007. Die erforderlichen Ergänzungen / Änderungen sind im Folgendem in Fettschrift dargestellt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1.2 Industriegebiet - eingeschränkt GI(E)

(§ 9 BauNVO)

Auf den zum Wald (Schutzgebiet) gelegenen Industrieflächen wird die Nutzung wie folgt eingeschränkt:

- **Es sind keine Verwaltungsgebäude, keine Fensterfronten, keine Lichtquellen in Richtung der Schutzgebiete zulässig.**
- Es sind vorzugsweise Produktionshallen, Montagehallen, Lagerhallen etc. mit geschlossenen Außenwänden zum Waldrand zu errichten.
- Die intensive (lärmintensive) Nutzung der Freifläche ist nicht zulässig.

Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.1 Grundflächenzahl, Baumassenzahl

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. **Auch bei Ausnutzung der GRZ/BMZ darf die nach § 17 BauNVO max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 nicht überschritten werden.**

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

2.2.1 Im Industriegebiet GI und im GI(E) wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß dem Eintrag im Plan festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

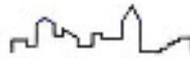
Im GI (E) darf der obere Bezugspunkt durch eine Attika (Dachaufkantung) um max. 0,50 m erhöht werden.

- 2.2.2 Auf sonstigen Flächen (Grünflächen) wird – sofern eine bauliche Nutzung ausdrücklich zugelassen ist – die max. zulässige Wandhöhe von Nebenanlagen mit 4,0 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung. Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände in der Mitte des Baukörpers.
- 2.2.3 Die max. Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf **im GI** max. 5,5 m, **im GI (E)** max. 0,50 m über der festgesetzten Wandhöhe liegen.
- 2.2.4 Größere Höhen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn es sich um betriebstechnisch erforderliche Anlagen (flächenmäßig untergeordnet) handelt.
- 10.5 *Großflächige Wandflächen* ohne Öffnungen und Gliederungen (über 200 m²) sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je zwei Meter Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu setzen. **Hiervon kann als Ausnahme nur abgewichen werden, wenn entsprechend der Ökokontoverordnung über ein Fachbüro nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück die Ökokontobilanzierung gleich ist.**

Freiburg, den 10.06.2016 BU-ba
08.08.2016

Rheinau, den **30. Sep. 2016**

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

128Plat2.doc



Michael Welsche, Bürgermeister

Fertigung: ...2.....

Anlage:4

Blatt:1 - 2.....

Schriftliche Festsetzungen**zur 1. Änderung****des Bebauungsplans "L 87 - West"****der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)****im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die Änderung umfasst außer der Erhöhung der Wandhöhe im Zeichnerischen Teil und der Änderung von Ziff. 1.2.2 der Örtlichen Bauvorschriften die Änderung von Ziff.1.2, Ziff. 2.1, Ziff. 2.2.1 und 2.2.3 sowie Ziff. 10.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 07.05.2007. Die erforderlichen Ergänzungen / Änderungen sind im Folgendem in Fettschrift dargestellt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.2 Dachgestaltung

(§ 1 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.2.1 Für freistehende Gebäude, die ausschließlich zur Unterbringung von Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen) dienen, wird eine Dachneigung bis 40° zugelassen

Die Dachneigung für alle übrigen Anlagen wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Einschränkungen die sich aus der Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe ergeben können sind zu beachten.

- 1.2.2 **Flachdächer bis 7 Grad sind zu begrünen, soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen. Hiervon kann als Ausnahme nur abgewichen werden, wenn entsprechend der Ökokontoverordnung über ein Fachbüro nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück die Ökokontobilanzierung gleich ist.**

- 1.2.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

Freiburg, den 10.06.2016 BU-ta
08.08.2016 BU-ba

Rheinau, den **30. Sep. 2016**

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....
R. Fischer

Planer



.....
Michael Welsche
Michael Welsche, Bürgermeister

129Ört02.doc

Fertigung:.....**2**.....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 - 10.....

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "L 87 - West" und

- den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "L 87 - West" im Stadtteil Freistett wurde 2007 aufgestellt. Er liegt westlich der L 87 und stellt eine sinnvolle Ergänzung des in Freistett vorhandenen und weitgehend bebauten Industriegebietes östlich der L 87 dar. Die Flächen werden über die L 87 mit Kreisverkehr erschlossen.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch nach einer zusätzlichen Bebauung mit Wandhöhen von bis zu ca. 14,50 m auch in den nach Norden und Westen gelegenen Randbereichen des Bebauungsplanes. Damit soll eine flächensparende und kostengünstige Bebauung ermöglicht werden.

Außer der Änderung der zulässigen Wandhöhe ist lediglich eine Präzisierung der Festsetzungen zur Dachgestaltung vorgesehen.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine sogenannte Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

1.1 Verfahren

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch § 1 des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gem. dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen. Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. § 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes anwendbar.

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird eine höhere und intensivere Bebauung und damit eine bessere Ausnutzung der Flächen ermöglicht.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nutzung der Baugrundstücke geschaffen. Insbesondere werden die Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 bis 70.000 m² beträgt (ca. 70.381 m² x GRZ 0,7 = ca. 49.267 m² Grundfläche) und nach überschlägiger Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (s. auch Anlage "Naturschutzfachliche Stellungnahme¹).
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Es trifft § 13a Abs. 1 Nr. 2 (20.000 bis 70.000 m²) zu und die Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Änderung

Das Gewerbegebiet "L 87 – West" liegt abgesetzt von den Wohngebieten in Freistett westlich der L 87 und wird begrenzt im Norden und Westen durch die vorhandenen Waldflächen, im Osten durch die Trasse der L 87, die im Bereich des Kreisverkehrs in das Planungsgebiet einbezogen ist. Im Süden wurde die Abgrenzung etwa auf Höhe der abknickenden Ölferrnleitung vorgenommen, so dass als Industrieflächen insgesamt ca. 7,0 ha verbleiben.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist aus den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil ersichtlich.

¹

Naturschutzfachliche Stellungnahme bezüglich der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des GI (E),
Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, 23.06.2016

Der "Zeichnerische Teil" wird im Bereich des GI (E) bezüglich der Wandhöhe geändert. Die schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften werden nahezu unverändert beibehalten. Nur die Örtlichen Bauvorschriften werden unter Ziff. 1.2.2 ergänzt um eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern im gesamten Industriegebiet. Die Änderung der Wandhöhe wird im "Zeichnerischen Teil" dargestellt durch eine Änderung in der Nutzungsschablone zum GI (E) und in den schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen durch Ergänzungen unter Ziff. 2.2.1 und 2.2.3.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Der mit Bescheid des Landratsamtes vom 14.03.2005 genehmigte und seit 03.06.2005 wirksame Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet gewerbliche Bauflächen aus.

Der Bebauungsplan wurde damit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau entwickelt und entspricht somit § 8 (2) BauGB.

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungsbedürftig.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 sind die gewerblichen Bauflächen westlich der L 87 noch nicht erfasst.

Im Norden und Westen grenzt das Gewerbegebiet an einen Regionalen Grünzug und ausgewiesene Vorrangbereiche für wertvolle Biotope. Dies wurde bei der Aufstellung der Bebauungsplanes 2007 berücksichtigt.

3.3 Vorgaben – FFH Verträglichkeitsstudie

In der "FFH-Verträglichkeitsstudie zum Baugebiet GI "L 87 West" der Partnerschaft Spang.Fischer.Natschka vom Oktober 2003 wurden die Auswirkungen des Baugebietes auf die Schutzgebiete (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) untersucht:

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen wurden in der FFH-Verträglichkeitsstudie die "Anforderungen an die Planung" aufgelistet:

1. "Das geplante Industriegebiet hält einen Abstand von mindestens 30 m zur Grenze des gemeldeten FFH-Schutzgebietes und EU-Vogelschutzgebietes ein.
2. Die zwischen dem geplanten Industriegebiet und den Schutzgebieten liegende Pufferfläche wird so frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten im GI mit Gehölzen bepflanzt, dass bereits für die Erschließungsarbeiten eine ausreichende optische Wirksamkeit des Puffers gewährleistet ist. Dieses Ziel kann z.B. durch die Entwicklung eines Vorwaldstadiums durch Pflanzung schnell wachsender Weiden erreicht werden.

3. Unmittelbar angrenzend an den Pufferstreifen werden im zukünftigen Bebauungsplan Produktionshallen (keine mehrstöckigen Verwaltungsgebäude mit Fensterfront in Richtung der Schutzgebiete oder Freiflächen) vorgesehen, die zu einem weiteren Sichtschutz zum Industriegebiet beitragen. Die genannten Gebäude entfalten auch bezüglich Lärm erheblich geringe Störwirkungen als Straßen oder genutzte Freigelände in Industriegebieten. Gleichzeitig mindern die Baukörper die Fernwirkung von im Industriegebiet entstehendem Lärm und schirmen gegen Lichteinfall ab. Im Idealfall wird auf eine Beleuchtung der zum Wald gewandten Seite der o.g. Gebäude verzichtet; ist dies nicht möglich sollten keine Lichtquellen installiert werden, die den derzeitigen Waldrandbereich erhellen."

(Quelle: "FFH-Verträglichkeitsstudie zum Baugebiet GI L 87 West", Partnerschaft Spang.Fischer.Natschka)

Diese Vorgaben wurden durch die Ausweisung eines 30 m breiten Grünstreifens und eines 30 m breiten eingeschränkten Industriegebietes im Norden und Westen des Gewerbebetriebes berücksichtigt.

4 Planungskonzept

Ausgangspunkt war der Wunsch nach einer höheren Bebauung auch in den Randbereichen entsprechend der zulässigen Wandhöhe in dem nicht eingeschränkten Industriegebiet GI.

Auch bei einer Anhebung der zulässigen Wandhöhe sind jedoch die Vorgaben aus der FFH-Verträglichkeitsstudie zu beachten.

Die Änderung der Wandhöhe wird im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt - ergänzt um schriftliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen unter Ziff. 2.2.1 und 2.2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden unter Ziff. 1.2.2 bezüglich der Begrünung der Flachdächer im GI (E) und GI präzisiert.

Im übrigen werden die Textteile von 2007 auch für den Geltungsbereich der Änderung übernommen.

4.1 Inhalt der 1. Änderung

Mit dieser 1. Änderung wird für das eingeschränkte Industriegebiet die Festsetzung der Wandhöhe geändert bzw. erhöht. Dies erfolgt durch eine Änderung in der Nutzungsschablone des eingeschränkten Industriegebietes GI (E).

- Wandhöhe WH wird von 8,00 m auf 14,50 m erhöht, wobei eine Überschreitung der Höhe durch eine Attika um bis zu 0,50 m zugelassen wird. Diese Überschreitung wird in Ziff. 2.2.1 und 2.2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen fixiert. Dabei wird auch klargestellt, dass eine weitere Erhöhung durch geneigte Dachflächen um bis zu 5,50 (Firsthöhe) wie im GI im eingeschränkten Industriegebiet nicht zulässig ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die nach §17 BauNVO max. zulässige GFZ von 2,4 nicht überschritten werden darf.

Darüber hinaus werden die Örtlichen Bauvorschriften für das gesamte Gebiet mit GI und GI (E) unter Ziff. 1.2.2 ergänzt bzw. neu formuliert:

- Flachdächer bis 7 Grad sind zu begrünen, soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen. Hiervon kann als Ausnahme nur abgewichen werden, wenn entsprechend der Ökokontoverordnung über ein Fachbüro nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück die Ökokontobilanzierung gleich ist.

Die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan "L 87 - West" von 2007 werden mit dieser Bebauungsplanänderung beibehalten, u.a.:

- Gebietsart: Eingeschränktes Industriegebiet GI (E) und Industriegebiet GI
- Grundflächenzahl: 0,7
- Baumassenzahl: 6,0
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Dachneigung: 0° - 30°
- Firsthöhe FH im GI: WH + 5,50 m
- Wandhöhe WH im GI: 15,00 m

5 Umweltbelange

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2016)

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauBG ist bei einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.0000 m² unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB zu prüfen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Belange des Naturschutzes

Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = in der Nähe / = nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	○
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	○
k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	○
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/

m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	○
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotope lt. RVSO 1995	○
v)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

5.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit durch die Änderung der Wandhöhe und Dachgestaltung

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Grundwasser			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
*1 Kein Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden			

Luft/Klima			
	Luftqualität	[] ja	[x] nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	[] ja	[x] nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	[] ja	[x] nein
Pflanzen und Biotope			
	Biotoptypen	[] ja	[x] nein
	vermutlich relevante Tierarten: nicht bekannt	[] ja	[x] nein
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	[] ja	[x] nein*2
	Vielfalt und Naturnähe	[] ja	[x] nein*2
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	[] ja	[x] nein*2
*2 Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, da die geplante Bebauung zum Waldrand orientiert ist.			
Mensch			
Lärm	Hat die Bebauungsplanänderung negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[] ja	[x] nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	[] ja	[x] nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	[] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	[] ja	[x] nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	[] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	[] ja	[x] nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	[] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen	[] ja	[x] nein

	Feldern zu erwarten?		
--	----------------------	--	--

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" findet nicht statt. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Nach überschlägiger Prüfung hat die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.3 Belange des Artenschutzes

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nur die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe und die Gestaltung der Flachdächer betrifft, ist mit keinen Auswirkungen auf den Artenschutz zu rechnen.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Änderung des B-Plans "L 87 - West" nach § 13a BauGB nicht betroffen ist.

5.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. Änderung des B-Plans "L 87 - West" um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass durch die Änderung mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 7,04	ha
Industriegebiet GI	ca. 5,41	ha
Eingeschränktes Industriegebiet GI (E)	ca. 1,63	ha

7 Hinweise

7.1 Altlasten

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

Freiburg, den 23.05.2016 BU-ba
10.06.2016 BU-ta
08.08.2016 BU-ba

Rheinau, den **30. Sep. 2016**

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....
Planer

129Bsg03.doc



.....
Michael Welsche, Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplans L 87 West

Naturschutzfachliche Stellungnahme bezüglich der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des GI (E)

1 Der Bebauungsplan L 87 West von 2007

Der Bebauungsplan "L 87 - West" wurde 2007 aufgestellt. Er bezieht sich auf eine Fläche westlich der L 87 und stellt eine Ergänzung des weitgehend bebauten Industriegebietes östlich der L 87 dar. Die Flächen werden über die L 87 mit Kreisverkehr erschlossen.

Bezüglich der Gebäudehöhen trifft der Bebauungsplan folgende Aussagen:

- ▶ Innerhalb des GI ist eine maximale Wandhöhe von 15 m zuzüglich maximal 5,5 m Firsthöhe zulässig.
- ▶ Innerhalb des GI (E), einem 30 m breiten Streifen, der das GI im Norden und Westen umgibt, sehen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine Wandhöhe von maximal 9 m zuzüglich maximal 5,5 m Firsthöhe vor.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan L87 West enthalten im Detail folgende Aussagen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen:

"2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauN-VO)

2.2.1 *Im Industriegebiet GI und im GI(E) wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß dem Eintrag im Plan festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.*

2.2.2 *Auf sonstigen Flächen (Grünflächen) wird – sofern eine bauliche Nutzung ausdrücklich zugelassen ist – die max. zulässige Wandhöhe von Nebenanlagen mit 4,0 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung. Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände in der Mitte des Baukörpers.*

2.2.3 *Die max. Höhe der Gebäude (Gebäude-/Firsthöhe) darf max. 5,5 m über der festgesetzten Wandhöhe liegen.*

2.2.4 *Größere Höhen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn es sich um betriebstechnisch erforderliche Anlagen (flächenmäßig untergeordnet) handelt."*

Die unter Punkt 2.2.1 zitierten Eintragungen im Bebauungsplan sind aus Abbildung 1 ersichtlich.

2 Die 1. Änderung des Bebauungsplans L 87 West

Anlass der Bebauungsplanänderung ist, innerhalb des GI (E) eine Bebauung mit **Gebäudehöhen** von bis zu 15,00 m (maximale Wandhöhe 14,5 m zuzüglich maximal 0,5 m Dachhöhe) zu ermöglichen. Damit soll eine flächensparende und kostengünstige Bebauung ermöglicht werden.

3 Beurteilung

- **Rahmenbedingungen**

Für das GI (E) waren im Bebauungsplan von 2007 folgende Regelungen bezüglich der Gebäudehöhe festgesetzt (siehe Kapitel 1): eine Wandhöhe von maximal 8 m zuzüglich einer Firsthöhe von maximal 5,5 m, d.h. eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans L87 West verfolgt innerhalb des GI (E) das Ziel der Zulassung einer Wandhöhe von maximal 14,5 m zuzüglich maximal 0,5 m Dachhöhe, d.h. eine maximale Gebäudehöhe von 15 m (siehe Kapitel 2).

- **Gegenwärtig vorhandene Wand- und Gebäudehöhe innerhalb des GI (E)**

Die **Wiegel Rheinau Feuerverzinken GmbH & Co. KG** plante im Jahr 2008 eine **Werkshalle** mit einer **Wandhöhe** von 12 m (zuzüglich Dachkonstruktion) an Stelle der für das GI (E) festgesetzten Wandhöhe von 8 m (zuzüglich Dachkonstruktion). Am 30.04.2008 fand hierzu eine **Besprechung** zwischen der Stadt Rheinau und dem **Landratsamt Ortenaukreis** (untere Naturschutzbehörde, Herr Steffen Müller) statt, deren Ergebnis in unserer damaligen Studie¹ zitiert ist:

*"Die **Änderung der zulässigen Gebäudehöhe** ist unter den gegebenen Bedingungen² - in übereinstimmender Beurteilung mit der unteren Naturschutzbehörde (Besprechung vom 30.04.08) - für die Natura-2000-Gebiete **nicht relevant**. Weitere Betrachtungen hierzu erübrigen sich."*

In der Besprechung am 30.04.2008 wurde deshalb festgelegt, dass sich unsere Studie mit einer Prognose der Auswirkungen der betriebsbedingten Schallimmissionen der Firma Wiegel auf die Vogelarten des angrenzenden Vogelschutzgebiets - und nicht mit der Gebäudehöhe im GI (E) - auseinandersetzen soll. Die Wiegel Rheinau Feuerver-

¹ SPANG, FISCHER, NATZSCHKA, G.m.b.H. (2008): Prognose der Auswirkungen der betriebsbedingten Schallimmissionen der Wiegel Rheinau Feuerverzinker GmbH & Co. KG auf die Vogelarten des angrenzenden Vogelschutzgebiets. - Im Auftrag von: Stadt Rheinau, unveröffentlicht.

² Werkshalle ohne Fensterfront zum angrenzenden Wald

zinken GmbH & Co. KG hat mittlerweile ihre Halle mit einer Wandhöhe von 12 m zuzüglich 1 m Dachhöhe innerhalb des GI (E) errichtet.

• **Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan GI L87 West von 2003**

Im Jahr 2003 wurde die FFH-Verträglichkeitsstudie³ zur Aufstellung des Bebauungsplans GI L87 West erstellt. Daraus ergaben sich folgende Anforderungen an die Planung des Industriegebietes, die Beeinträchtigungen der angrenzenden Natura-2000-Gebiete vermeiden:

- ▶ *„Das geplante Industriegebiet hält einen Abstand von mindestens 30 m zur Grenze des gemeldeten FFH Schutzgebiets und EU-Vogelschutzgebiets ein.*
- ▶ *Die zwischen dem geplanten Industriegebiet und den Schutzgebieten liegende Pufferfläche wird so frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten im GI mit Gehölzen bepflanzt, dass bereits für die Erschließungsarbeiten eine ausreichende optische Wirksamkeit des Puffers gewährleistet ist. Dieses Ziel kann zum Beispiel durch die Entwicklung eines Vorwaldstadiums durch Pflanzung schnell wachsender Weiden erreicht werden.*
- ▶ *Unmittelbar angrenzend an den Pufferstreifen werden im zukünftigen Bebauungsplan Produktionshallen (keine mehrstöckigen Verwaltungsgebäude mit Fensterfront in Richtung der Schutzgebiete und keine Freiflächen) vorgesehen, die zu einem weiteren Sichtschutz zum Industriegebiet beitragen. Die genannten Gebäude entfalten auch bezüglich Lärm erheblich geringere Störwirkungen als Straßen oder genutzte Freigelände in Industriegebieten. Gleichzeitig mindern die Baukörper die Fernwirkung von ihm Industriegebiet entstehenden Lärm und schirmen gegen Lichteinfall ab. Im Idealfall wird auf eine Beleuchtung der zum Wald gewandten Seite der oben genannten Gebäude verzichtet; ist dies nicht möglich, sollten keine Lichtquellen installiert werden, die den derzeitigen Waldrandbereich erhellen.“*

Diese Anforderungen [im GI (E) keine Verwaltungsgebäude, keine Fensterfronten, keine Lichtquellen in Richtung der Schutzgebiete] wurden in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans L 87 West aufgenommen. Deren Einhaltung ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch zukünftig erforderlich.

³ SPANG, FISCHER, NATZSCHKA, GMBH (2003): FFH-Verträglichkeitsstudie zum Baugebiet L87 West. - Im Auftrag von: Stadt Rheinau, unveröffentlicht.

- **Bewertung der Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans L 87 West bezüglich der Gebäudehöhen innerhalb des GI (E)**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht zukünftig Gebäudehöhen von 15 m an Stelle der bislang zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m. Gegenwärtig ist innerhalb des GI (E) bereits ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 13 m - bei einer Wandhöhe von 12 m - vorhanden.

Durch eine maximal zulässige Erhöhung der Gebäude um 1,5 m (auf eine maximale Gebäudehöhe von 15 m) entstehen keine relevanten zusätzlichen Kulissenwirkungen oder Beschattungseffekte. Darüber hinaus bleiben die zukünftig zulässigen maximalen Gebäudehöhen - ebenso wie die gegenwärtig zulässigen - deutlich unterhalb der Höhe der Bäume des angrenzenden Waldes. Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezüglich der zusätzlich zulässigen Gebäudehöhe von maximal 1,5 m lässt aus naturschutzfachlicher Sicht keine Beeinträchtigungen erwarten.

Die Einhaltung der folgenden, das GI (E) betreffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (1) keine Verwaltungsgebäude, (2) keine Fensterfronten in Richtung der Schutzgebiete, (3) keine Lichtquellen in Richtung der Schutzgebiete ist aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin erforderlich.

Walldorf, den 23.06.2016

Dr. Werner Dieter Spang
Dipl.-Geograph, Beratender Ingenieur

SPANG, FISCHER, NATZSCHKA,  G.m.b.H.
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BIOLOGEN, GEOGRAPHEN

Allrodtstraße 26, 69190 Walldorf

Tel.: 0 62 27 / 83 26 - 0, Fax.: 0 62 27 / 83 26 - 20

info@sfn-planer.de, www.sfn-planer.de