

LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ED** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 0-36°** DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

- Whs** BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
- GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | NUTZUNGSSCHABLONE 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE 3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max) 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max) 5= BAUWEISE 6= BAUWEISE 7= DACHFORMEN/ DACHNEIGUNG DN SD - SATTELDACH FD - FLACHDACH ZD - ZELTDACH WD - WALMDACH |
| 3 | 4 | |
| 5 | 6 | |
| 7 | | |

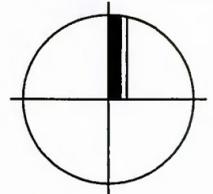
JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
 FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
 DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN

"LANGESTRANG II" - 3. ÄND.

ZEICHNERISCHER TEIL NACH §13a BauGB



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

VOM 30.03.2015
 AM 02.04.2015

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
 IN DER ZEIT
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 13.04.2015
 BIS 13.05.2015
 AM 02.04.2015

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
 MIT § 4 ABS. 1 GO
 RHEINAU, DEN 17.06.2015

[Signature]
 DER BÜRGERMEISTER



AM 15.06.2015

AUSFERTIGUNG
 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER 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 17.06.2015

[Signature]
 DER BÜRGERMEISTER



RECHTSVERBINDLICH
 NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
 DURCH BEKANNTMACHUNG
 RHEINAU, DEN 19. Juni 2015

[Signature]



VOM 19. Juni 2015

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
 email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

ORIGINAL-
 MAßSTAB : 1 : 500

| | | | |
|--------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| PLAN NR.: | DATUM: 02.03.2015 | GEÄNDERT: 15.06.2015 | FERTIGUNG: <u>3</u> |
| PROJ. NR.: 0914194 | BEARB.: BU/WAG | | ANLAGE: _____ |
| | | | BLATT: _____ |

Fertigung:3.....

Anlage:.....1.....

Blatt:.....1 - 3.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

über die 3. Änderung

des Bebauungsplans "Langesträng II"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 15.06.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans "Langesträng II"

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. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

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, 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes 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 16.04.2013 (GBl. S. 55).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 3. 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 3. Änderung

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 15.06.2015

- b) Die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:

1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 15.06.2015

- c) Beigefügt sind:

1. Begründung zur 3. Änderung i.d.F.v. 15.06.2015

2. Übersichtsplan M. 1 : 5.000

§ 3 Inhalt der 3. Änderung

Mit dieser 3. Änderung wird eine zusätzliche Bebauung auf den bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei ausgewiesenen Grundstücken im Nordosten des Bebauungsplanes "Langesträng II" von 1987 zugelassen.

§ 4 Aufhebung des Bebauungsplans "Langesträng II" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften i.d.F.v. 27.11.1987

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der "Zeichnerische Teil" des rechtsgültigen Bebauungsplans "Langesträng II" i.d.F.v. 27.11.1987 im Geltungsbereich dieser 3. Änderung aufgehoben und durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Langesträng II" ersetzt.

Die Schriftlichen "Planungsrechtlichen Festsetzungen" und die "Örtlichen Bauvorschriften" des Bebauungsplans "Langesträng II" bleiben i.d.F.v. 27.11.1987 gültig, auch für den Änderungsbereich.

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

Ausgefertigt: 17. Juni 2015

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

Rheinau, den 17. Juni 2015


.....
Michael Welsche, Bürgermeister



194Sat03.doc

Fertigung:.....3.....

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

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

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Langesträng II" und

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

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Langesträng II" im Kernort Freistett wurde 1987 aufgestellt und ist bis auf wenige Flächen bebaut.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch nach einer zusätzlichen Bebauung mit einem "sogenannten Toskanahaus", d.h. einem Gebäude mit 2 vollen Geschossen ohne Dachschrägen im Obergeschoss und mit flachen Dachneigungen.

Damit soll auch ein kompakter, kostengünstiger Baukörper ermöglicht werden.

Am Rand des Bebauungsplanes i.d.F.v. 27.11.19897 sind im Nordosten die Freiflächen einer Gärtnerei als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärtnerei ausgewiesen. Mit der Aufgabe der Nutzung bzw. der Gärtnerei wird es möglich, statt der Grünflächen einen weiteren Bauplatz auszuweisen. Die Bebauungsplanänderung soll die Errichtung eines 2-geschossigen Wohnhauses auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei ermöglichen.

Die Änderung umfasst Teilflächen der Flst.Nrn. 2817, 2818, 2822 und 2823 an der Zieglerstraße im Ortsteil Freistett. Diese sind derzeit als "Private Grünflächen – Gartenbetrieb" ausgewiesen.

Mit der Änderung werden diese Teilflächen an der Zieglerstraße von insgesamt ca. 955 m² als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wie die westlich angrenzenden bereits bebauten Flächen.

Die Zieglerstraße wird im Bereich der Änderung mit gleichbleibender Breite nach Osten weitergeführt, aber nicht in den Änderungsbereich einbezogen.

Neben der Änderung der Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet sind gegenüber den Festsetzungen auf den angrenzenden Grundstücken folgende Änderungen vorzunehmen:

- Änderung der Dachform
- Änderung der Dachneigungen
- Änderung der Zahl der Vollgeschosse

Der Zeichnerische Teil wird im Deckblattverfahren geändert.

Diese Änderungen erfordern eine Änderung des Bebauungsplans.

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

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 zusätzliche Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1987 ermöglicht. Eine bessere Ausnutzung der Flächen wird 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 weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 955 m² x GRZ 0,4 = ca. 382 m² Grundfläche)
- 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

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 Änderungsgebiet mit ca. 0,1 ha befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Freistett und ist seit 1987 rechtskräftig als Grünfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung umfasst Teilflächen der Flst.Nrn. 2817, 2818, 2822 und 2823.

Es wird nur der "Zeichnerische Teil" geändert. Die textlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften werden unverändert beibehalten, da die Änderungen im "Zeichnerischen Teil" dargestellt werden können.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei dargestellt.

Die Änderung in eine Wohnbaufläche umfasst aber nur einen kleinen Teil der Grünfläche und ergänzt die angrenzenden Wohnbauflächen.

Die Bebauungsplanänderung kann somit als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4 Planungskonzept

Ausgangspunkt war der Wunsch nach einer zusätzlichen Bebauung mit sogenanntem "Toskanahaus", d.h. ein Gebäude mit 2 vollen Geschossen ohne Dachschrägen im Obergeschoss und mit flachen Dachneigungen zuzulassen.

Da die Ausweisung des Bauplatzes als Grünfläche einer Bebauung widerspricht, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans "Langesträng II" von 1987 zu ändern.

Mit der zeichnerischen Darstellung der Baufläche im Plan (Deckblatt) können alle erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Die Textteile von 1987 werden auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung übernommen. Ergänzungen oder Änderungen der Textteile sind nicht erforderlich.

4.1 Inhalt der 3. Änderung

Mit dieser 3. Änderung werden im Zeichnerischen Teil die Festsetzungen des angrenzenden Baugebietes WA^o übernommen und in folgenden Punkten geändert:

1. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von I auf II erhöht.
2. Die zulässigen Dachformen werden ergänzt um Zeldach ZD und Walm-dach WD.
3. Die zulässigen Dachneigungen werden mit 0° bis 36° festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes "Langesträng II" von 1987 werden mit dieser Bebauungsplanänderung beibehalten, u.a.:

- Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet WA⁰
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,5
- Bauweise: offene Bauweise – nur Doppel- und Einzelhäuser
- Traufhöhe TH: 4,30 – 7,00 m
- Firsthöhe FH: 7,20 – 9,90 m

Die zulässigen Dachformen werden ergänzt.

- Dachformen: SD, WD, ZD, WD

Präzisiert wird die zulässige

- Dachneigung: 0° - 36°

5 Umweltbelange

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2015)

Da es sich bei der 3. Änderung des B-Plans "Langesträng II" 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.

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 ○ = angrenzend / = nicht betroffen

| | | |
|----|--|---|
| a) | Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| b) | Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG bzw. § 27 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| c) | Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Name / Nr.: | / |
| d) | Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| e) | Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.: | / |
| f) | Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| g) | Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name: / Nr.: | / |
| h) | | / |
| i) | EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: / Nr.: | / |
| j) | FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: / Nr.: | / |
| k) | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG | / |
| l) | Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG | / |
| m) | Schutzwald gem. §29 LWaldG | / |
| n) | Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG | / |
| o) | Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.: | / |

| | | |
|----|--|---|
| p) | Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg Name: | / |
| q) | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | / |
| r) | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG | / |
| s) | 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 Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes | / |
| t) | regionaler Grünzug lt. Regionalplan | / |
| u) | Grünzäsur lt. Regionalplan | / |

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogel-schutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Fachliche Prüfung

| Schutzgut | Funktion und Werte | Beeinträchtigung | |
|--|---|--|--|
| Boden | | | |
| | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | <input checked="" type="checkbox"/> ja*1 | <input type="checkbox"/> nein |
| | Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe | <input checked="" type="checkbox"/> ja*1 | <input type="checkbox"/> nein |
| | Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation | <input checked="" type="checkbox"/> ja*1 | <input type="checkbox"/> nein |
| | Archiv der Natur- und Kulturgeschichte | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| *1 Neuversiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. | | | |

| Grundwasser | | | |
|--|---|--|--|
| | Neubildung | <input checked="" type="checkbox"/> ja*2 | <input type="checkbox"/> nein |
| | Dynamik (Strömung, Flurabstand) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*2 |
| | Qualität (Schad- und Nährstoffarmut) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*2 |
| *2 Neuversiegelung verringert die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. | | | |
| Oberflächengewässer | | | |
| Name: | | | |
| | Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*3 |
| | Dynamik (Strömung, Hochwasser) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*3 |
| | Qualität (Schad- und Nährstoffarmut) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*3 |
| *3 Kein Oberflächengewässer vorhanden | | | |
| Luft/Klima | | | |
| | Luftqualität | <input checked="" type="checkbox"/> ja*4 | <input type="checkbox"/> nein |
| | Kaltluftentstehung und -bahnen | <input checked="" type="checkbox"/> ja*4 | <input type="checkbox"/> nein |
| | Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima) | <input checked="" type="checkbox"/> ja*4 | <input type="checkbox"/> nein |
| *4 Neuversiegelung beeinträchtigt das Kleinklima. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. | | | |
| Pflanzen und Biotope | | | |
| | Biotoptypen (Bestand): ehemaliges Gärtner-eig-lände | <input checked="" type="checkbox"/> ja*5 | <input type="checkbox"/> nein |
| | vermutlich relevante Tierarten: nicht bekannt | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*5 |
| *5 Für die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses werden ehemalige Gärtner-eiflächen beansprucht. | | | |
| Landschafts-/Ortsbild | | | |
| | Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschafts-bildes | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*6 |
| | Vielfalt und Naturnähe | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*6 |
| | Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Er-lebbarkeit | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*6 |
| *6 Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, da die geplante Bebauung an der Zieg-lerstraße eine Ergänzung der bestehenden Bebauung nach Osten darstellt und in ihrer Proportion dem Be-stand entspricht . | | | |
| Mensch | | | |
| Lärm | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> 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? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Erschütterungen | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> 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? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |

Mit der 3. Änderung des B-Plans "Langesträng II" wird die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses an der Zieglerstraße als Ergänzung der bestehenden Bebauung geschaffen. Dadurch ergeben sich Neuversiegelungen, die jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter darstellen.

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.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind aus den vorhandenen Daten nicht ersichtlich. Auch von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten ergangen.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die 3. Änderung des B-Plans "Langesträng II" nach § 13a BauGB nicht betroffen ist.

5.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 3. Änderung des B-Plans "Langesträng II" um einen Bebauungsplan im vereinfachten 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 mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

6 Erschließung

Durch diese Änderung wird die Erschließung über die tangierende Zieglerstraße nicht grundsätzlich geändert, weder bezüglich der verkehrlichen Erschließung noch bezüglich der Ver- und Entsorgung.

7 Flächenbilanz • Statistik

| | | | |
|------------------------|-----|-----|----------------|
| Gesamtfläche: | ca. | 955 | m ² |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 955 | m ² |

8 Hinweise

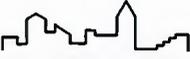
8.1 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

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 16.02.2015 BU-ba
geändert 02.03.2015 FEU-ta-ba
15.06.2015

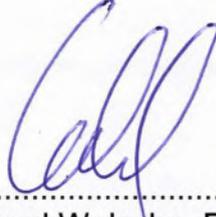
Rheinau, den 19. Juni 2015

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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




.....
Planer


.....
Michael Welsche, Bürgermeister

194Beg03.doc

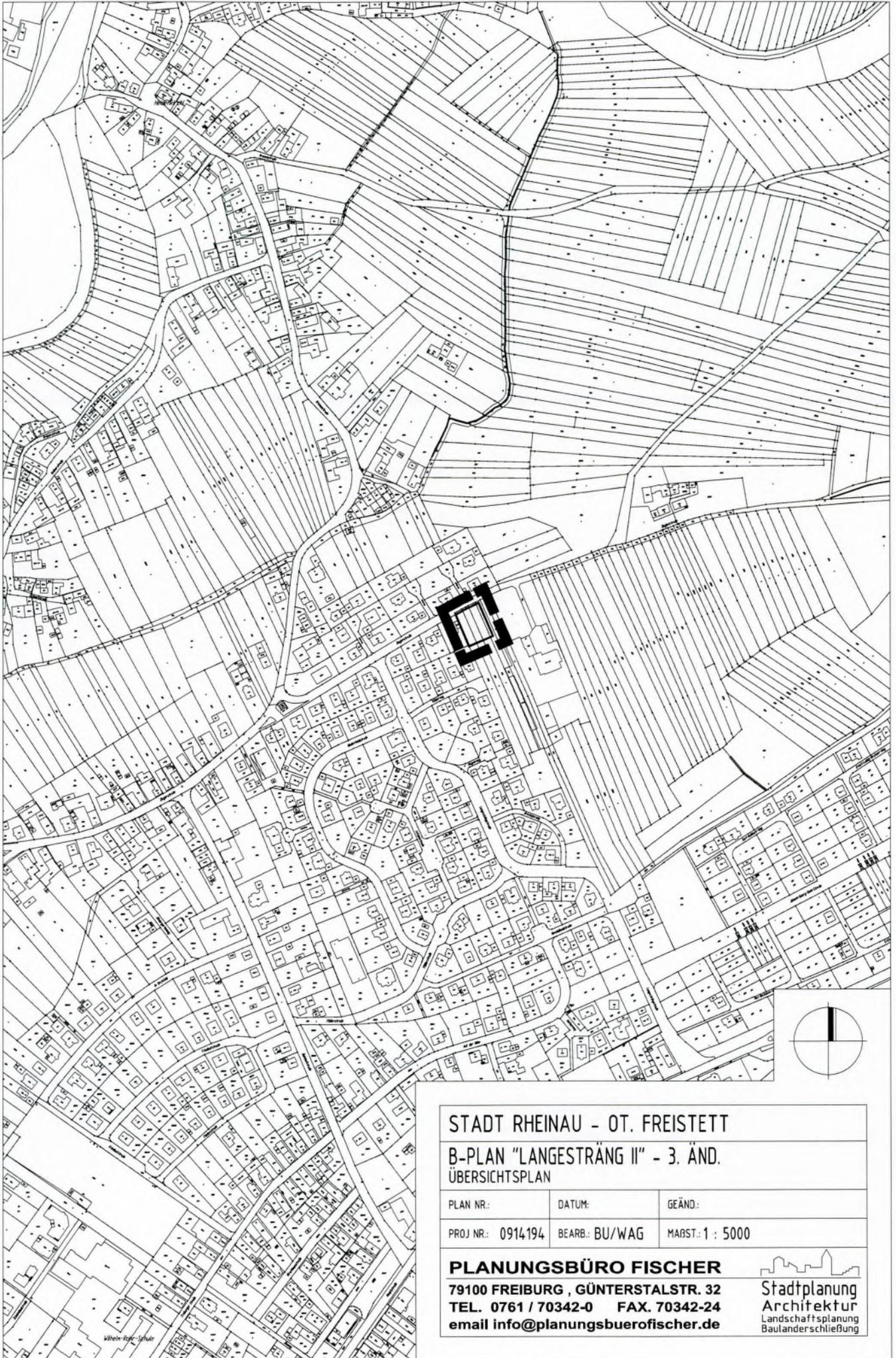
Ausgefertigt: 17. Juni 2015

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

Rheinau, den 17. Juni 2015

.....
Michael Welsche, Bürgermeister





STADT RHEINAU - OT. FREISTETT

**B-PLAN "LANGESTRANG II" - 3. ÄND.
ÜBERSICHTSPLAN**

| | | |
|--------------------|----------------|------------------|
| PLAN NR.: | DATUM: | GEÄND.: |
| PROJ NR.: 0914,194 | BEARB.: BU/WAG | MAßST.: 1 : 5000 |

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG , GÜNTERSTALSTR. 32
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
 email info@planungsbuerofischer.de


**Stadtplanung
Architektur**
 Landschaftsplanung
 Baulanderschließung