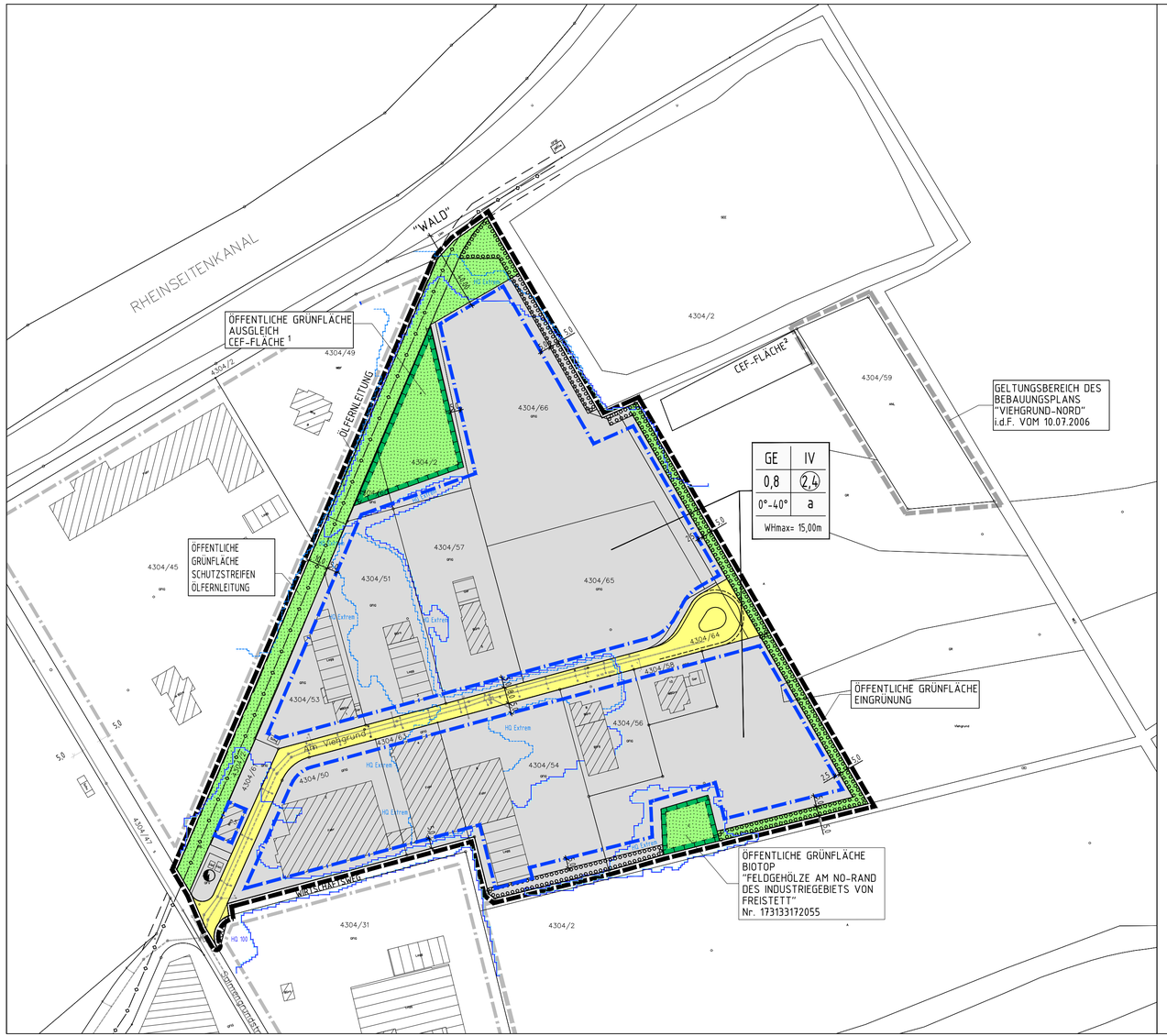


LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- GE — GEWERBEGEBIET GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- (2,4) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 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)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - HQ 100 - ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (§ 65 WG)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - HQ extrem - RISIKOGEBIET AUßERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN (§ 78b Abs. 1 WHG)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- TRAFOSTATION
- HAUPTVERSORGUNGS-UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) UNTERIRDISCH
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
- FLÄCHEN FÜR MASSSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 0-40° — DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER

NUTZUNGSSCHABLONE

1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
5 = DACHNEIGUNG	6 = BAUWEISE
7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M	

STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN

"VIEHGRUND"

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 10.09.2021
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM _____
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM _____

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

NACH § 3 Abs. 1 BauGB VOM 10.09.2021 AM _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 10.09.2021 VOM _____
IN DER ZEIT BIS _____
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM _____

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 10.09.2021 AM _____
i.V.m. § 74 LBO UND § 4 Abs. 1 GemO

GENEHMIGT

NACH § 10 Abs. 2 BauGB VOM 10.09.2021 AM _____

AUSFERTIGUNG

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 ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU, DEN

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 10.09.2021
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM _____

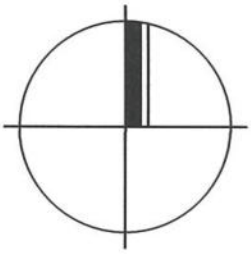
PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

ORIGINAL-MAßSTAB : 1 : 1500
0 15 30 45 60

PLAN NR.:	DATUM: 30.04.2015	GEÄNDERT: 20.12.21/29.06.22 30.03.17/06.05.22/10.10.22 23.10.17/27.05.22/14.02.23 07.12.17/07.06.22/26.04.23	FERTIGUNG: _____ ANLAGE: _____ BLATT: _____
PROJ. NR.: 0915125	BEARB.: BU/WAG		

STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN
"VIEHGRUND"
ZEICHNERISCHER TEIL



AUFGESTELLT
NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 20.11.2014
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM *18.05.2015*
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM *22.05.2015*

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
NACH § 3 Abs. 1 BauGB VOM 20.11.2014 AM ———

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 10.09.2021
IN DER ZEIT VOM *08.08.2022* BIS *09.09.2022*
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM *29.07.2022*

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 10.09.2021
i.V.m. § 74 LBO UND § 4 Abs. 1 GemO AM *24.05.2023*

AUSFERTIGUNG
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 ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU, DEN *30.05.2023*

STADT 5 RHEINAU

DER BÜRGERMEISTER

Michael Welsche
Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 10.09.2021
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM ~~02.06.2023~~ 09.06.2023

STADT 5 RHEINAU

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

ORIGINAL-MAßSTAB : 1 : 1500
0 15 30 45 60

PLAN NR.:	DATUM: 30.04.2015	GEÄNDERT: 20.12.21/29.06.22 30.03.17/06.05.22/10.10.22 23.10.17/27.05.22/14.02.23 07.12.17/07.06.22/26.04.23	FERTIGUNG: ANLAGE: BLATT:
PROJ. NR.: 0915125	BEARB.: BU/WAG		

780/297

Fertigung: .....
Anlage:.....1 .....
Blatt:.....1 - 3 .....

SATZUNG

der Stadt Rheinau - Freistett (Ortenaukreis)

über die Aufstellung
a) des Bebauungsplans "Viehgrund" mit
b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am .....

a) den Bebauungsplan "Viehgrund" und

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

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

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

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4).

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

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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 des Bebauungsplans

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil	M. 1 : 1.500	i.d.F.v. 26.04.2023
2. Schriftliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen		i.d.F.v. 26.04.2023

b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil	M. 1 : 1.500	i.d.F.v. 26.04.2023
2. Schriftliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften		i.d.F.v. 26.04.2023

c) Beigefügt sind:

1. Begründung	i.d.F.v. 26.04.2023
2. Hinweise und Empfehlungen	i.d.F.v. 26.04.2023
3. Umweltbericht	i.d.F.v. 26.04.2023
4. Natura 2000-Vorprüfung, Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf	i.d.F.v. Febr. 2017
5. Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf	i.d.F.v. Mai 2017
6. Artenschutzrechtliche Bewertung zu Erdauffüllungen Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf	i.d.F.v. Juni 2018
7. Plausibilitätsprüfung Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf	i.d.F.v. 06.12.2022
8. Übersichtsplan	

§ 3 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. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Viehgrund" und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

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

Rheinau, den 30. 05. 2023

.....

Michael Welsche, Bürgermeister

STADT 5 RHEINAU

125Sat04.doc

Fertigung: .....
Anlage:.....4 .....
Blatt:.....1 - 12....

Schriftliche Festsetzungen

zum

a) Bebauungsplan "Viehgrund" und den

b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau - Freistett

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

1.1.1 Nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- sind nur zulässig, wenn der Antragsteller durch ein schalltechnisches Gutachten nachweist, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen dauerhaft sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums nach DIN 4109) den Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) nicht überschreitet. Kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Wert nicht eingehalten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist in Schlafräumen der vorgesehenen Wohnung ein Innenraumwert von 30 dB (Zumutbarkeitsschwelle) zu gewährleisten
- sind nicht zulässig als eigenständige Wohngebäude
- es ist max. 1 Wohnung pro Betrieb und nur in den Obergeschossen zulässig.

1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.3 Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig mit Ausnahme des Verkaufs von Waren, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte be- oder verarbeitete Produkte zu veräußern und wenn die Verkaufsfläche max. 100 m² (Werksverkauf) beträgt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.1 Innerhalb der als Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind nur die im Plan eingetragenen Anlagen und Nutzungen zulässig. Wege zur Erschließung der zulässigen Nutzungen und zur Unterhaltung der Anlagen sind zulässig.

1.2.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Schutzstreifen Ölfernleitung sind die erforderlichen Sicherheitsabstände für die Kraftstoff-Fernleitung zu beachten.

1.2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Eingrünung, Entwässerung im Osten des Geltungsbereichs sind Böschungen, Entwässerungsanlagen und grünordnerische Maßnahmen zulässig.

1.2.4 Die öffentliche Grünfläche - Biotop Feldgehölze ist entsprechend Ziff. 10.1 zu erhalten und zu pflegen.

1.2.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Ausgleich / CEF im Nordosten des Planungsgebiets sind Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Ziff. 10.5 umzusetzen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

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

Die max. zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

2.2.1 Im Gewerbegebiet GE wird die max. zulässige Wandhöhe mit 15,0 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße - gemessen in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2.2.2 Die max. Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf max. 5,5 m über der festgesetzten Wandhöhe liegen.

2.2.3 Größere Wandhöhen bis zu max. 3,00 m auf max. 20 % des Baukörpers sind zulässig, wenn es sich um betriebstechnisch erforderliche untergeordnete Anlagen wie z.B. Klimageräte, Aufzugsanlagen, Solaranlagen etc. handelt.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß den Eintragungen im Plan wird festgesetzt

abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper bis 150 m Länge zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden soweit erforderlich durch Eintragung der Baugrenzen im Plan definiert.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebiets sind als öffentliche Erschließungsstraßen ausgewiesen. Die Aufteilung in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze etc. erfolgt bei Bedarf gemäß einer zu erstellenden Detailplanung.

7 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m breite Anlagen für die Stromversorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung etc. zu dulden.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche / Biotop

Die im Süden ausgewiesene öffentliche Grünfläche "Biotop", bei der es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt, dient dem Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops Feldgehölz am NO-Rand des Industriegebiets Freistett (Nr. 1731-3317-2055).

8.2 Öffentliche Grünfläche / CEF - Fläche 1

Bei der im Nordwesten des Planungsgebiets dargestellten öffentlichen Grünfläche "Ausgleich CEF-Fläche 1" handelt es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend Ziff. 10.5 unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben anzulegen und zu entwickeln.

8.3 Öffentliche Grünfläche / Schutzstreifen Ölfernleitung

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets wurde zur Sicherung der Ölfernleitung eine öffentliche Grünfläche "Schutzstreifen Ölfernleitung" ausgewiesen.

Die Fläche ist entsprechend Ziff. 12.6 zu pflegen.

8.4 Öffentliche Grünflächen / Eingrünung

Im Norden und Osten entlang der Planungsgebietsgrenze werden öffentliche Grünflächen zur Eingrünung ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend Ziff. 12.1 und 12.2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke sind grundsätzlich mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen aufzuschütten. Die Geländehöhe an den Grundstücksgrenzen muss der angrenzenden Straßenhöhe entsprechen.

Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen (am Rand des Planungsgebiets) ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen (1:1,5 und flacher) anzupassen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 und der Artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018, erstellt von der Spang,Fischer,Natzschka GmbH, Walldorf, durchzuführen.

10.1 Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops

Bei den Feldgehölzen der überwachsenen Bunkerruine handelt es sich um das gesetzlich geschützte Biotop **Feldgehölz am NO-Rand des Industriegebiets Freistett** mit der Biotop-Nr. 1731-3317-2055, das zu erhalten und zu pflegen ist.

10.2 Anbringen von Amphibien- und Reptiliensperren

Die konfliktvermeidende Maßnahme V 1: Anbringen von Amphibien- und Reptiliensperren ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 umzusetzen.

10.3 Vergrämung von Zaun- und Mauereidechsen

Die konfliktvermeidende Maßnahme V 2: Vergrämung von Zaun- und Mauereidechsen ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 umzusetzen.

10.4 Umsiedlung von Eidechsen

Die konfliktvermeidende Maßnahme V 3: Umsiedlung von Eidechsen ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 umzusetzen.

10.5 Anlage von Lebensraum für Zaun- und Mauereidechsen sowie Goldammer und Dorngrasmücke

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

A1: Anlage und Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

A2: Herstellung von sechs Totholzstrukturen auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

A4: Anlage von Feldhecken auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

A5: Pflanzung von vier Einzelbäumen auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

sind entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018 innerhalb der öffentlichen Grünfläche (CEF-Fläche 1) im Nordwesten des Geltungsbereichs des B-Plans umzusetzen.

10.6 Ökologische Baubegleitung / Monitoring

Zur Sicherung der baulichen Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Entsprechend den Vorgaben In den artenschutzrechtlichen Gutachten ist ein Monitoring durchzuführen, in dem die Entwicklung der entsprechenden Populationen überprüft und dokumentiert wird.

Die Monitoring-Berichte sind dem Amt für Umweltschutz, Landratsamt Ortenaukreis, vorzulegen.

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der Kraftstoff - Fernleitung wird ein 10,0 m (je 5 m beiderseits der Leitung) breiter Schutzstreifen für Wartungs- und Reparaturarbeiten durch die Betreibergesellschaft ausgewiesen. Sämtliche Maßnahmen in diesem Bereich sind in Abstimmung mit der Fernleitungs- Betriebsgesellschaft und nach Maßgabe der Schutzbestimmungen durchzuführen (s. auch Hinweise).

12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Strauchpflanzungen zur Eingrünung

Zur Eingrünung sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücken entlang der östlichen und südlichen Grenze innerhalb eines Pflanzstreifens mit einer Gesamtbreite von ca. 5,00 m gebietsheimische Sträucher als 3,00 m breite Hecke mit beidseitigem 1,00 m breitem Saum entsprechend der Darstellung im Zeichn. Teil anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall der Sträucher ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Saumstreifen innerhalb des Pflanzstreifens sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu pflegen.

12.2 Anlage einer Wiesenfläche

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden des Planungsgebiets ist angrenzend an das Pflanzgebot die Fläche mit autochthonem Saatgut anzusäen.

Die Wiesenvegetation ist extensiv zu pflegen. Es ist eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

12.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen oder mit geeigneter Saatgutmischung anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Dies gilt nicht für die Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überstellt werden.

12.4 Innere Durchgrünung

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Das Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist anrechenbar.

12.5 Fassadenbegrünung

Großflächige Wandflächen ohne Öffnungen und Gliederungen (über 100 m²) sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu gliedern, je zwei Meter Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu setzen.

12.6 Pflege des Schutzstreifens der Ölfernleitung

Der im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Schutzstreifen Ölfernleitung" vorhandene grasreiche Bewuchs ist zu erhalten und extensiv zu pflegen.
Es ist eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

14 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

14.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die zur Eingrünung vorgesehenen Strauchpflanzungen sowie die Anlage einer Wiesenfläche auf öffentlichen Grünflächen Ziff. 12.1 und 12.2 wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

14.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 10.2 bis 10.6 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.
Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018, erstellt von der Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, durchzuführen.

14.3 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Baugebiets

Die nachfolgend aufgeführten aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets im Norden des Flst.Nr. 4304/2 (CEF-Fläche 2) werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

A3: Anlage und Pflege einer mesophytischen Saumvegetation auf der CEF-Maßnahmenfläche 2

A4: Anlage von Feldhecken auf der CEF-Maßnahmenfläche 2

A5: Pflanzung von drei Einzelbäumen auf der CEF-Maßnahmenfläche 2

A6: Anlage von drei Steinschüttungen in der Nähe der CEF-Maßnahmenfläche 2

A7: Aufhängen von drei Nistkästen für Kohlmeisen

Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen, erstellt von der Spang,Fischer, Natzschka GmbH, Walldorf, vom Juni 2018, durchzuführen.

14.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich durch Abbuchung von **293.328 Ökopunkten** aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau zu erbringen. Dabei handelt es sich um nachfolgende Maßnahmen

- Aufwertung von Waldbeständen
- Anpflanzung von Bäumen

mit einem Gesamtaufwertungspotential von 1.827.219 Ökopunkten (Angabe Spang,Fischer,Natzschka GmbH, Walldor, 2018).

15 Artenliste

15.1 Begrünung von Stellplatzanlagen / Innere Durchgrünung

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der privaten Stellplatzanlagen sowie auf privaten Grundstücken sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.
(https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste)

15.2 Strauchpflanzungen zur Eingrünung

Die nachfolgenden Gehölze wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Rheinau entnommen und sind im Bereich der Gehölzpflanzung zur Eingrünung zu verwenden.

Stadt Rheinau Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben
Naturraum (210): Offenburger Rheinebene

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	
Große Bäume:		
Bi*	**Betula pendula**	**(Hänge-Birke) *1**
Es*	**Fraxinus excelsior**	**(Gewöhnliche Esche) *3**
SP*	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi*	**Quercus robur**	**(Stiel-Eiche)**
FUl	**Ulmus minor**	**(Feld-Ulme)**
Kleine bis mittelgroße Bäume:		
FAh	**Acer campestre**	**(Maßholder, Feld-Ahorn)**
SEr*	**Alnus glutinosa**	**(Schwarz-Erle) *1**
Hb*	**Carpinus betulus**	**(Hainbuche)**
ZP*	**Populus tremula**	**(Zitterpappel, Espe)**
VKi*	**Prunus avium**	**(Vogel-Kirsche)**
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SiW	**Salix alba**	**(Silber-Weide)**
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	**Salix rubens**	**(Fahl-Weide)**
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	**Cornus sanguinea**	**(Roter Hartriegel) *2**
Ha	**Corylus avellana**	**(Gewöhnliche Hasel) *1**
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	**Euonymus europaeus**	**(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *2**
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Lig	**Ligustrum vulgare**	**(Gewöhnlicher Liguster) *2**
Sc	**Prunus spinosa**	**(Schlehe)**
HRo	**Rosa canina**	**(Echte Hunds-Rose)**
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	**Salix purpurea**	**(Purpur-Weide)**
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	**Viburnum lantana**	**(Wolliger Schneeball) *2**
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.
Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten
*2: giftige Arten
*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Die zulässigen Dachneigungen werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Einschränkungen, die sich aus der Festsetzung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe ergeben können, sind zu beachten.

1.1.2 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.

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

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Lagerflächen.

Gemäß § 21a NatSchG BW i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten nicht zulässig.

2.2 Die Versiegelung der Erschließungsflächen ist durch Verwendung geeigneter wasserdurchlässiger Materialien zu minimieren. Stellplätze für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster) zu versehen.

Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.

2.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.

3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).

Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung sind die anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und zurückzuhalten. Die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist durch geeignete Maßnahmen (Retentionszisterne) auf eine maximale Abflussmenge von 1 l/sec. je Grundstück zu begrenzen.

Freiburg, den 30.03.2017 BU-ta
29.06.2022 Feu
10.10.2022 BU-ta
14.02.2023
26.04.2023

Rheinau, den 30. 05. 2023

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

STADT RHEINAU 5

Planer

Michael Welsche, Bürgermeister

125Pla05.doc

Fertigung:.....
Anlage:.....2.....
Blatt:.....1 - 13.....

BEGRÜNDUNG

- **zum Bebauungsplan "Viehgrund" und**
- **den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

der Stadt Rheinau - Freistett

1 Grund der Planaufstellung

2006 wurde der Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" als Satzung beschlossen.

Er umfasste Gewerbe- und Industrieflächen im Norden von Rheinau-Freistett mit einer Gesamtfläche von ca. 81 ha - einschließlich der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen sowie der noch unbebauten Bereiche im Südwesten längs der L 87 und im Nordosten südlich des künstlich angelegten Sees.

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 14.06.2006 wurde nach Satzungsbeschluss vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt.

2011 wurde die Genehmigung des Bauantrags eines Lebensmitteldiscounters auf Erweiterung vom Landratsamt Ortenaukreis versagt. Daraufhin klagte das Einzelhandelsunternehmen unter anderem mit dem Hinweis auf die Nichtigkeit des Bebauungsplans "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf".

Vom Verwaltungsgericht Freiburg wurde nach mündlicher Verhandlung vom 17.07.2014 festgestellt, dass der Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" nichtig ist, da er gegen § 17 BauNVO 1990 verstoße. Damit sind Bauvorhaben im bebauten Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben in den unbebauten Erweiterungsflächen des Bebauungsplans im Südwesten und Nordosten aber liegen im "Außenbereich" und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Diese in den Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" einbezogenen Randbereiche sind für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Rheinau unverzichtbar.

Im Hinblick auf die Bedeutung von Rheinau als Gewerbe- und Industriestandort ist es erforderlich, diese Flächen als Bauland auszuweisen, um auf Nachfrage kurzfristig Bauland für ansiedlungswillige Betriebe bieten zu können. Dies entspricht auch der im Regionalplan 1995 ausgewiesenen Funktion von Rheinau-Freistett als "Standort für industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes".

Südlich des künstlichen Sees (Steingrundsee) im Nordosten wurden längs der Straße Am Viehgrund einige Grundstücke bereits eingeteilt und bebaut. Es verbleiben aber noch Flächen, die bisher nicht zugeteilt und nicht bebaut sind.

Auch die geplante Weiterführung der Straße am Viehgrund mit einer Wendefläche wurde bisher nicht vollständig realisiert.

Diese Flächen werden aber von der Stadt Rheinau für kleinere Betriebe mit geringerem Flächenbedarf benötigt.

Deshalb wird der Bebauungsplan "Viehgrund" aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der ursprünglich im Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" enthaltenen Flächen zu schaffen.

1.1 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsregelung gem. § 2a BauGB angefertigt.

Aufgrund der vorhandenen Biotope wurde die Gewerbefläche nach der frühzeitigen Beteiligung im Osten um ca. 90 m zurückgenommen, und damit um ca. 2,13 ha reduziert.

Das Planungsverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

2 Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Viehgrund" umfasst insgesamt ca. 6,09 ha einschließlich der bereits bebauten Flächen.

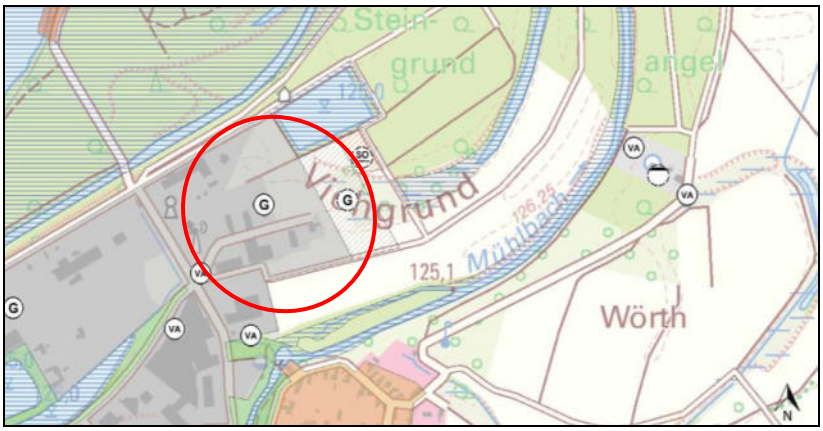
Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Gewerbe- und Industriegebiets von Rheinau-Freistett südwestlich des Steingrundsees.

In den Geltungsbereich einbezogen werden die Flst.Nrn. 4304/2 (Teilflächen), 4304/50, 4304/51, 4304/53, 4304/54, 4304/56, 4304/57, 4304/58, 4304/60, 4304/61, 4304/63, 4304/65, 4304/66 sowie die Straße Am Viehgrund (4304/64). Im Westen wird das Gebiet durch die Ölfernleitung mit den beidseitigen Schutzflächen begrenzt. Im Osten wird vom Bebauungsplan "Viehgrund-Nord" ein Abstand von ca. 90 m mit dem Geltungsbereich eingehalten.

Die verbindliche Abgrenzung des Planungsgebiets ist dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

Der am 22.01.2014 genehmigte Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet gewerbliche Bauflächen aus.



(Quelle: geoportal raumordnung Baden-Württemberg, Mai 2022)

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

Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

4 Derzeitige Nutzung

Von der auszuweisenden Fläche von insgesamt ca. 6,09 ha werden ca. 4,53 ha bereits gewerblich genutzt (Gewerbebetriebe, Aufschüttungen, Lagerflächen, etc.). 1,19 ha sind als Verkehrsflächen und Grünflächen ausgewiesen. Die übrigen Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

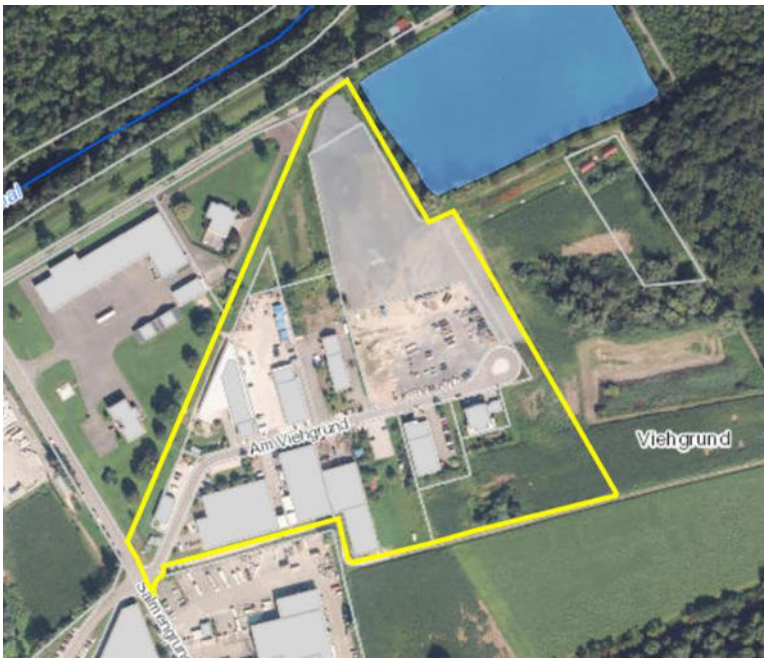
Im Westen ist längs der Ölfernleitung ein 2 x 5,00 m breiter Grünstreifen als Schutzfläche für die Leitung ausgewiesen.

Die Straße Am Viehgrund erschließt die bereits bebauten Grundstücke.

Es sind drei metallverarbeitende Betriebe, ein Heizungsbaubetrieb und eine Tiefbaufirma vorhanden. Aktuell beabsichtigt ist der Bau einer Werkstatt für Mobilkrane.

Im Norden reichen Ausläufer der angrenzenden Waldflächen an das Gebiet.

Bei den noch ungenutzten Flächen handelte es sich überwiegend um Ackerflächen, die jedoch inzwischen aufgeschüttet wurden.



(Quelle: LUBW - Hintergrundkarte)

5 Planungskonzept

Die bebauten und unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dabei sind vorhandene Biotope und Grünstrukturen zu berücksichtigen.

Diesbezüglich erforderliche artenschutzrechtliche Prüfungen, Erhebungen des Biotoppotentials und erforderliche Freihalteflächen wurden ermittelt und in die Offenlagefassung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Straße Am Viehgrund und wird mit einer Wendefläche abgeschlossen. Eine darüber hinausgehende öffentliche Erschließung der Gewerbeflächen ist nicht vorgesehen.

Gegenüber der Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung im Juni 2015 wurden berücksichtigt:

- Waldabstand 40 m im Norden
- Nachtrag der vorhandenen Nutzung (Trafostation) im Südwesten
- Reduzierung des Geltungsbereichs im Osten um ca. 90 m
- Übernahme des Biotops an der südlichen Grenze des Planungsgebiets
- Verlängerung der Straße Am Viehgrund mit Wendefläche
- Ausschluss weiterer nicht gewerblicher Nutzungen

Im Wesentlichen ist beabsichtigt, folgende Festsetzungen zu treffen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet
- Zahl der Vollgeschosse: IV
- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl: 2,4
- zulässige Wandhöhe: max. 15 m

- Bauweise: abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 150 m
- Grünflächen und flächenhafte Pflanzgebote zur äußeren Eingrünung und als Distanzfläche zur Ölfernleitung
- Grünflächen als CEF-Flächen

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass die Gebäude auf die nähere Umgebung abgestimmt und die angrenzenden Nutzungen berücksichtigt werden, z.B. durch

- Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung der zulässigen Nutzungen
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grünflächen als Schutzstreifen und zur Eingrünung

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Gewerbegebiet" GE gemäß § 8 BauGB ausgewiesen - entsprechend der beabsichtigten Nutzung.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. Die Zahl der Betriebswohnungen wird begrenzt. Einzelhandel wird mit Ausnahme des sog. Werksverkaufs ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf maximal 1 Wohnung je Gewerbebetrieb und nur ab dem 1. Obergeschoss begrenzt, um Einschränkungen der Gewerbenutzung durch die Ansprüche einer benachbarten Wohnung zu minimieren.

Hinweis Bestandsschutz:
Die bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 4304/58 (Einfamilienwohnhaus mit Büronutzung gem. Baugenehmigung vom 27.10.2005) sowie auf dem Grundstück Flst.Nr. 4304/53 (Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung gem. Baugenehmigung vom 17.02.2006) genießen Bestandsschutz.

Die genannten Regelungen der Zulässigkeit von Nutzungen stehen prinzipiell vor dem Hintergrund, dass die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen zugeführt werden sollen.

In diesem peripher gelegenen Areal werden Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen. Damit können die wertvollen und „unproblematischen" Gewerbeflächen den eigentlichen (klassischen) Gewerbebetrieben vorgehalten werden.

Mit der nur eingeschränkten Zulässigkeit von den Betrieben zugeordneten Verkaufsstätten wird außerdem eine Störung des innerörtlichen Einzelhandels vermieden.

Vergnügungsstätten wären mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Gerade bei Vergnügungsstätten ist darüber hinaus auch ein negativer Einfluss auf die geplante Nutzungsstruktur zu erwarten, da derartige Anlagen wie z.B. Spielhallen dem Preisgefüge im Gebiet widersprechen.

Die Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten etc. würde zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-down-Effekt) im direkten Umfeld führen und somit der angestrebten Nutzung für Gewerbe- und Handwerksbetriebe entgegenstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgelegt. Damit wird eine gute Ausnutzung der Fläche ermöglicht und somit auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Freiflächen am Ortsrand (Landschaftsverbrauch) vermieden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit IV ausgewiesen. Damit werden kompakte Baukörper für die Gewerbebetriebe ermöglicht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird begrenzt auf den gem. § 17 BauNVO möglichen Maximalwert.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die max. zulässigen Wandhöhen werden in Bezug zur Erschließungsstraße festgelegt.

Durch die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Firsthöhe - bezogen auf die Wandhöhe - wird gesichert, dass auch große Baukörper nicht unverhältnismäßig hoch werden können.

Betriebsbedingt erforderliche höhere Anlagen - z.B. Schornsteine, Aufzugsanlagen - werden in begrenzter Größe zugelassen.

5.3 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgelegt um zu gewährleisten, dass auch über 50 m lange Baukörper errichtet werden können. Dies entspricht den Erfordernissen in einem Gewerbegebiet.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete werden durch den Eintrag von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

5.5 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der Eingrünung werden Pflanzgebote erlassen. Es wird ein flächenbezogenes Pflanzgebot für Einzelbäume oder alternativ Sträucher vorgegeben.

Das Baugebiet wird nach Süden zur freien Landschaft eingegrünt. Am Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen werden in einem 5,00 m-Streifen Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken, den öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Bunkeranlage (CEF 1) ausgewiesen. Entsprechend den Festsetzungen und den Vorgaben des Umweltberichts sind einheimische standortgerechte Laub- und Obstgehölze, Sträucher und Hecken zur äußeren Eingrünung anzupflanzen.

Ergänzend wird im Osten eine 5,00 m breite Grünfläche mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Diese dient als äußere Eingrünung, der Anlage von erforderlichen Böschungen und der Anlage von Entwässerungseinrichtungen.

Am Rand des Steingrundsees im Norden werden ebenfalls Pflanzgebote erlassen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung wird ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

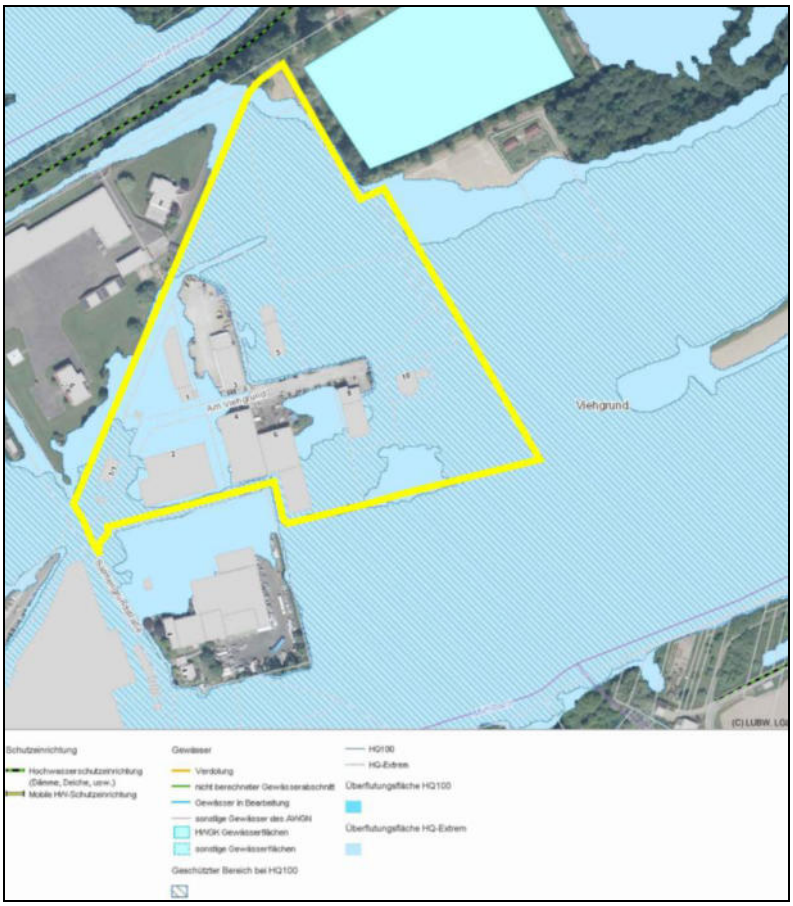
Die Dachform wird nicht vorgegeben. Die Dachneigungen werden mit 0° - 40° in einem breiten Spektrum ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung der Flächen minimieren.

Die Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dient insbesondere der Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren durch eine Überlastung von Kanalisation/Vorfluter bei Starkregen.

5.7 Hochwassergefährdung

Die Bauflächen sind gemäß den Hochwassergefahrenkartenüberwiegend als "geschützte Bereiche bei HQ_{100}" ausgewiesen.



(Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten, Stand: 6/2022)

Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden gemäß Hochwassergefahrenkarten bei HQ_{100} keine Flächen überflutet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Flächen der Bebauungsplanänderung werden gemäß der Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Diese HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Für diese Risikogebiete gilt, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen.

Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten aufgrund der Lage im HQ_{extrem} zu berücksichtigen sind (s. Hinweise Ziff. 16).

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

5.8 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen zu berücksichtigen sind, z.B.:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Lichtschächte über HQ_{100}/HQ_{extrem}
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher
- Haustechnik über HQextrem anordnen.

6 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Umweltprüfung erstellt.
Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist der Bebauungsplan "Viehgrund" der Stadt Rheinau, OT Freistett gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Nachfolgend eine Zusammenfassung aus dem beigefügten Umweltbericht vom 14.02.2023. Auf die ausführliche Darstellung wird verwiesen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete
*Das **FFH-Gebiet "Westliches Hanauer Land"** (Nr.: 7313341) und das **Vogelschutzgebiet "Rheinniederung Kehl - Helmlingen"** (Nr.: 7313401) grenzen direkt an das Planungsgebiet.*

*Die Stadt Rheinau beauftragte das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung. Die **Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom Februar 2017** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.*

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen erheblichen Eingriff für die Natura 2000-Gebiete darstellt. Somit ist die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Die Stadt Rheinau beauftragte das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie. Die ***artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017*** *wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.*

Nach der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie werden mit dem folgenden Maßnahmenkonzept artenschutzrechtliche Tatbestände vermieden:

- *Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten*
- *Reptilien- und Amphibiensperren (Maßnahme V1)*
- *Vergrämung von Eidechsen (Maßnahme V2)*
- *Umsiedlung von Eidechsen (Maßnahme V3)*
- *Anlage von CEF-Maßnahmenflächen K1, K2 und K3*

Zur Angleichung des Höhenniveaus an die umliegenden bereits bebauten Grundstücke wurde bereits während des Bebauungsplanverfahrens beim Landratsamt Ortenaukreis ein entsprechender Antrag gestellt. Hierfür wurde das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Bewertung beauftragt.

Die ***artenschutzrechtliche Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018*** *wird dem Bebauungsplan beigefügt und ist beim Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, da Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 überarbeitet wurden.*

Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen kann nun innerhalb des Geltungsbereichs eine CEF-Fläche realisiert werden. Aus diesem Grund wurde nur die Fläche K 1, entspricht CEF-Fläche 2, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiterverfolgt.

Nachfolgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) incl. Ökologische Baubegleitung / Monitoring sind umzusetzen:

Maßnahme-Nr. A1: *Anlage und Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte auf der CEF-Maßnahmenfläche 1*
Maßnahme-Nr. A2: *Herstellung von sechs Totholzstrukturen auf der CEF-Maßnahmenfläche 1*
Maßnahme-Nr. A3: *Anlage und Pflege einer mesophytischen Saumvegetation auf der CEF-Maßnahmenfläche 2*
Maßnahme-Nr. A4: *Anlage von Feldhecken auf den CEF-Maßnahmenflächen 1 u. 2*
Maßnahme-Nr. A5: *Pflanzung von sieben Einzelbäumen auf den CEF-Maßnahmenflächen 1 u. 2*
Maßnahme-Nr. A6: *Anlage von drei Steinschüttungen auf der CEF-Maßnahmenfläche 2*
Maßnahme-Nr. A7: *Aufhängen von drei Nistkästen für die Kohlmeise außerhalb 2 Stck. südl. See und 1 Stck. westl. See, jeweils an vorhandenen Bäumen*

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich ist.

Aufgrund einer im Rahmen der Offenlage vom Amt für Umweltschutz, Landratsamt Ortenaukreis eingegangenen Stellungnahme wurde die Durchführung einer Plausibilitätsprüfung erforderlich. Diese kam zu dem Ergebnis, dass f*ür die im Geltungsbereich vorkommenden und artenschutzrechtlich relevanten Arten wie Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien sich im Hinblick auf die Habitatausstattung keine Änderungen ergeben haben.*

Das Amt für Umweltschutz, Landratsamt Ortenaukreis, stellte daraufhin in einer ergänzenden Stellungnahme vom 14.12.2022 fest, dass *aus naturschutzfachlicher Sicht zum Vorhaben daher keine weiteren Bedenken bestehen.*

Auswirkungen auf die Schutzgüter
Im Umweltbericht wurde gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.
In einem Fazit wurde dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung
Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.
Der Bilanzierung des Planungsgebiets nach der Ökokontoverordnung wird der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Viehgrund" mit Stand vom 29.06.2022 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Innerhalb des B-Plans werden Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Es handelt sich dabei um Gestaltungsmaßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes, die auch zur ökologischen Aufwertung beitragen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tierwelt ermittelt wurde, ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich:

• *ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut* ***Boden***	***274.104 Ökopunkte***
• *ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut* ***Pflanzen/Tierwelt***	***38.327 Ökopunkte***
Gesamt	***312.431 Ökopunkte***

Durch nachfolgende Maßnahmen, die zu einer ökologischen Aufwertung führen, wird der naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht.

- *CEF-Maßnahmenfläche 2 auf Teilfläche von Flst.Nr. 4304/2*
- *Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau*

Ein ausreichender Ausgleich nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt wird erbracht.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die öffentliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgte durch Ausbau / Verlängerung der Straße Am Viehgrund. Am Ende der Stichstraße Im Viehgrund wurde eine Wendefläche angelegt.

Die Straße mit Wendefläche ist bereits endausgebaut.

Auf eine weitergehende innere Erschließung der Fläche wird verzichtet, da diese von der künftigen Aufteilung der Flächen abhängig ist.

7.2 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sind in diesem Gebiet bereits verkabelt worden.

Genaue Kabellagepläne sind unter https://www.uewm.de/planauskunft (Planauskunft) zu erhalten.

Eine Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt im Zuge des Endausbaues der Straße. Weitere Netzanschlüsse können in Abhängigkeit von der Anschlussleistung im Normalfall an das Bestandsnetz angeschlossen werden. Ggf. wird auf Grund höherer Anschlussleistungen die Erweiterung des Niederspannungs- bzw. Mittelspannungsnetzes erforderlich. Eine Beurteilung hierzu ist erst nach Anmeldung der zusätzlichen Anschlüsse möglich.

Bei zusätzlichen Straßenbeleuchtungs-Mastenstandorten gibt die StVO folgende Sicherheitsabstände vor:

Oberer Sicherheitsraum: Die erforderliche lichte Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m, für Geh- und Radwege im Regelfall 2,50 m.

Seitlicher Sicherheitsraum: Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm betragen, jeweils ab Fahrbahnrand gemessen.

Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets einschließlich des Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Straße Am Viehgrund.

Der aktualisierte Generalentwässerungsplan liegt der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vor.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gebiets ist gesichert.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	6,091 ha
Gewerbegebiete GE, davon	ca.	4,900 ha
bereits genutzt	ca.	4,530 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,340 ha
Grünflächen - öffentlich	ca.	0,851 ha

Freiburg, den 30.04.2015 BU-ta
30.03.2017
07.06.2022
29.06.2022 BU-FEU-ta
10.10.2022 BU-ta
14.02.2023
26.04.2023

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

.....
Planer

125Beg07.doc

Ausgefertigt:

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

Rheinau, den 30.05.2023

STADT 5 RHEINAU

.....
Michael Welsche, Bürgermeister

Fertigung: .....
Anlage: .....6 .....
Blatt:.....1 - 9 .....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Viehgrund"

der Stadt Rheinau - Freistett

1 Abfallbeseitigung • Abfallwirtschaft

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Abfallwirtschaft

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 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 Kubikmeter übersteigt. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nach § 19 g WHG i.V.m. der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe- VAwS zu errichten und zu betreiben. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

3 Bauen im Grundwasser - "Polder Freistett"

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Stands vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Zu beachten sind:
Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Im Umfeld des Bebauungsplans befindet sich die amtliche Grundwassermessstelle 105/113-8.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat für die Überprüfung der Grundwasserstandangaben eine Auswertung der nahegelegenen amtlichen Grundwassermessstelle 105/113-8 sowie weiterer nahegelegener amtlicher Grundwassermessstellen und einen Kartenauszug mit der Lage der Grundwassermessstellen und Grundwassergleichen (rot) einer Stichtagsmessung bei mittleren Verhältnissen am 20.10.1986 zur Verfügung gestellt (s. Anhang).

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass an der Messstelle 105/113-8 am 17.01.1955 der höchste bekannte Grundwasserstand an dieser Messstelle mit 127,48 m NN registriert wurde.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist nicht auszuschließen, dass es bei Hochwasserereignissen zu Überflutungen kommen kann.

Bei allen baulichen Maßnahmen insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Der Bebauungsplan und seine geplanten Erweiterungsflächen liegen gänzlich in der Rheinaue. Die Grundwasserspiegelhöhen korrespondieren mit dem Abfluss des Rheins und reagieren in den durchlässigen Böden der Rheinaue auch deutlich auf lokale Niederschläge.

Wenn im geplanten Gewerbegebiet das anfallende Niederschlagswasser (unbelastetes Dachflächenwasser) auf den einzelnen Grundstücken über dezentrale Versickerungsanlagen entsorgt werden soll, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Durch den Bauherren/Grundstückseigentümer sind dazu rechtzeitig vor Baubeginn aussagekräftige Antragsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, vorzulegen.

Polder Freistett

Nach Aussage der ehemaligen Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein ist auf den nahegelegenen Flächen westlich des Rheinhochwasserdammes XV der Hochwasserrückhalteraum "Polder Freistett“ im Rahmen des Hochwasserschutzprogramms des Landes Baden-Württemberg am Oberrhein (Integriertes Rheinprogramm) geplant. Durch den späteren Betrieb des Rückhalteraumes sind zusätzliche Grundwasserstandanstiege ebenfalls nicht auszuschließen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Umwelt, Ref. 53.3, Integriertes Rheinprogramm weist darauf hin:
Nördlich des Bebauungsplans "Viehgrund" liegt der Rheinhochwasserdamm XV, der das Gebiet vom natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins abgrenzt. Durch das Gebiet wird auch der Abfluss des Hochwasserrückhalteraums Freistett/Rheinau/Kehl abgeleitet. Der Bebauungsplan befindet sich damit im Auswirkungsbereich des Hochwasserrückhalteraums.
Betriebsbedingt sind zusätzliche Grundwasseranstiege nicht auszuschließen.

Hinweis der Stadt Rheinau:
Der Stadt Rheinau liegen bis heute keine konkreten Planungen zum Hochwasserschutz vor, so dass eine Beurteilung und Bewertung durch die Stadt nicht erfolgt.

Insofern ergeht keine weitere Aussage zu dem Vorhaben des Regierungspräsidiums Freiburg.

4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 ist bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

5 Altlasten

Altlasten im Planungsgebiet sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz nicht bekannt.

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

6 Sicherung von Bodenfunden • Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 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, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) 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.

7 Stromversorgung

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsanlagen werden in diesem Gebiet verkabelt.

Anpflanzungen im Bereich der Erdkabel

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

8 Entwässerung

Für die Gebiete, deren Entwässerung bisher noch nicht wasserrechtlich genehmigt ist, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

9 Baugrund / Geotechnik / Mineralische Rohstoffe

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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 Gründunghorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Mineralische Rohstoffe

Das Plangebiet liegt am Südwestrand eines nachgewiesenen Vorkommens quartärzeitlicher Kiese und Sande des Oberrheingraben (Vorkommensnr. L 7312-4, Bearbeitungsstand 06/2011). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In den dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Grundwasser

Benachbart zum Plangebiet liegt ein Kiesnassabbaugebiet, zu dem LGRB ein Erweiterungsvorhaben südöstlich des Bestandssees bekannt ist.

10 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

11 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

12 Kraftstoff - Fernleitung: Bellheim - Kehl

In der Fernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt.

Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Fernleitung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich oder vertraglich durch einen 10,0 m breiten Schutzstreifen gesichert.

Die Inanspruchnahme des 10,0 m breiten, dinglich gesicherten Schutzbereichs der Fernleitung (5,0 m beiderseits der Rohrachse); sowie des erweiterten Schutzbereichs von 25,0 m, zu bewohnten Gebäuden, bedarf in jedem Fall der vorherigen Zustimmung durch die Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung Süd in Stuttgart.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH; Betriebsservice Idar-Oberstein (planauskunft@fbg.de) zur Prüfung und Festlegung der notwendigen Schutzmaßnahmen vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist zur genauen Lagebestimmung eine örtliche Einweisung in den Verlauf der Produktenfernleitung erforderlich. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit unserer örtlich zuständigen Betriebsstelle TL Kehl 07853/996960 (tl.kehl@fbg.de), die auch zur Beantwortung technischer Fragen, Arbeitsfreigabe im Schutzstreifenbereich sowie Ortsterminen auf Anfrage zur Verfügung stehen.

Die Ortungs- und Markierungsarbeiten sind für den Veranlasser kostenfrei. Arbeiten im Schutzstreifen der Produktenfernleitung dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit uns durchgeführt werden.

Folgende Anlagen und Hinweise sind zu beachten:

1. Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter Beachtung der "Richtlinien für Arbeiten im Schutzstreifen" und unter Aufsicht eines Beauftragten der Fernleitungsbetriebsgesellschaft durchgeführt werden.
2. Der 10,0 m breite Schutzbereich der Fernleitung muss von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen freigehalten werden. Zu bewohnten Gebäuden muss ein Abstand von 25 m beiderseits der Fernleitung eingehalten werden.

   (Grundlage dieser Abstandsforderung zwischen Bebauung und Fernleitung, ist der gewerbe- und wasserrechtliche Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 31.08.1976).
3. Das Überfahren der Fernleitung mit Baufahrzeugen außerhalb bestehender und befestigter Wege ist nicht zulässig.
4. Die Nutzung sowie Inanspruchnahme des Schutzstreifens einschließlich des erweiterten Schutzstreifen von 25 m zu bewohnten Gebäuden bedürfen der vorherigen Zustimmung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Stuttgart, Team Sofortprogramm, Theodor-Heuss-Kaserne, Nürnbergerstraße 184, 70374 Stuttgart und (ggf.) des Abschlusses eines Vertrags.

13 Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die neue Bebauung an Landwirtschaftsflächen angrenzt. Dort können auch bei Wahrung der guten fachlichen Praxis Emissionen wie Gerüche, Geräusche oder Stäube entstehen. Die Bebauung der Grundstücke erfolgt in Kenntnis und Duldung dieser ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

14 Nutzung der Sonnenenergie

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und -konzeption ermöglicht werden.

15 Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen

Durch geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen ist sicherzustellen, dass möglichst:

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, 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.

16 Kampfmittelverdachtsflächen

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Auftrag zu geben und mit Einreichung des Bauantrags vorzulegen. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Da eine Kampfmittelfreiheit auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden kann, sind vor einer Bebauung oder anderweitigen Baumaßnahme vom Vorhabensträger (Bauherr etc.) weitergehende flächenhafte Vorortprüfungen durchzuführen bzw. zu veranlassen.

17 Freiflächenverbrauch

Über eine komprimierte Flächennutzung mit entsprechenden Baudichten kann dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden.

Neben den gewerblichen Hauptnutzungen sind auch Stellplätze und Lagerflächen möglichst flächeneffizient zu planen und zu betreiben.

Folglich sollten Mitarbeiter- und Kundenparkplätze weniger in die Fläche, sondern mehr vertikal in Tiefgaragen und/oder Parkdecks angeordnet werden.

18 Begrünung • Beleuchtung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.

Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen auch im Innenbereich sollte eine insekten- / fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Es sollten „Fledermausleuchten" mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein um Streulicht zu vermeiden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung", BFN - Skripten 543).

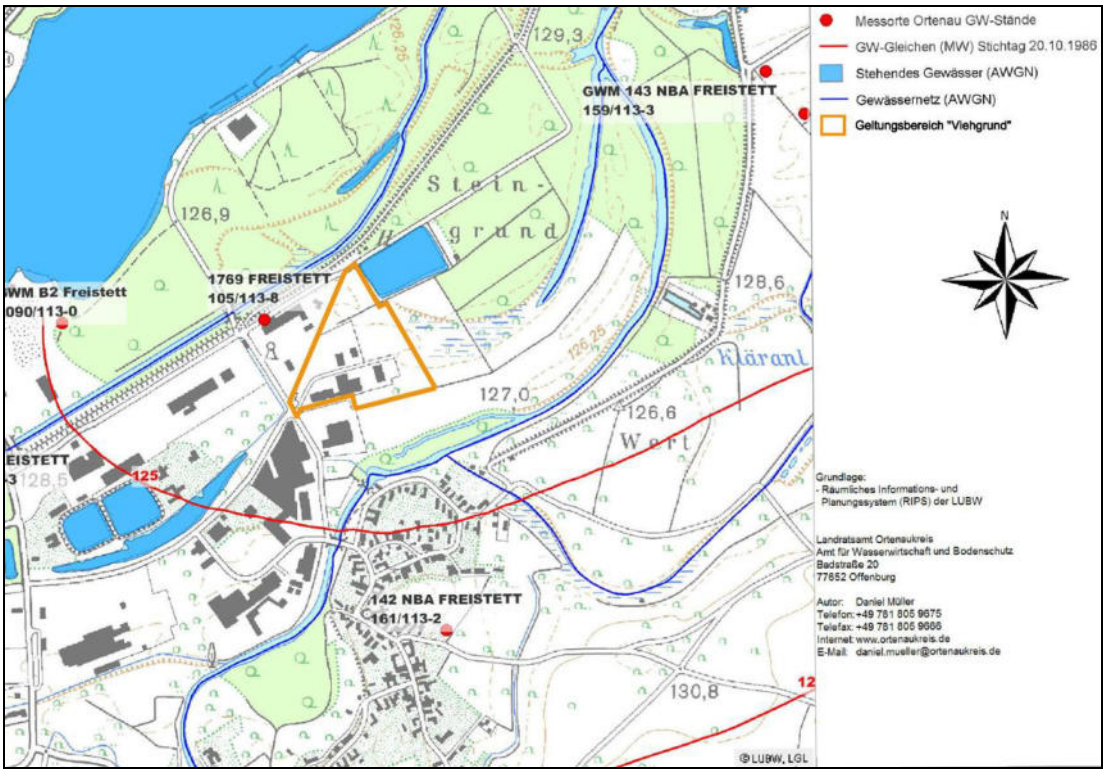
Freiburg, den 30.03.2017 BU-ta
29.06.2022
10.10.2022
14.02.2023
26.04.2023

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

125Hin04.doc

Anhang


Messorte Ortenau GW-Stände
GW-Gleichen (MW) Stichtag 20.10.1986
Stehendes Gewässer (AWGN)
Gewässernetz (AWGN)
Geltungsbereich "Viehgrund"
GWM 143 NBA FREISTETT
159/113-3
1769 FREISTETT
105/113-8
142 NBA FREISTETT
161/113-2
129,3
126,9
128,6
127,0
126,6
130,8
Stein-
grund
Klärant
Wört
N
Grundlage:
- Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Landratsamt Ortenaukreis
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
Badstraße 20
77652 Offenburg
Autor: Daniel Müller
Telefon: +49 781 805 9675
Telefax: +49 781 805 9666
Internet: www.ortenaukreis.de
E-Mail: daniel.mueller@ortenaukreis.de
© LUBW, LGL

Fertigung: .....
Anlage: .....
Blatt: .....

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan

"Viehgrund"
der Stadt Rheinau, OT Freistett

(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2016)

PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG
STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

Stand: 26.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ausgangssituation 1
1.1 Erfordernis der Planaufstellung 1
1.2 Verfahrensstand 1
1.3 Lage im Raum / Geltungsbereich 2

2 Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltschutzes 3
2.1 Rechtsgrundlagen 3
2.2 Umweltziele 4
2.3 Methodik - Anwendung Eingriffsregelung 5

3 Planerische Vorgaben 6
3.1 Übergeordnete Planungen 6
3.2 Schutzgebiete 7
3.2.1 Europäisches Netz "Natura 2000" 8
3.2.2 Gesetzlich geschützte Biotope 9
3.2.3 Biotopverbund 10
3.2.4 Hochwassergefahrenkarte 11

4 Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung 13
4.1 Rechtliche Vorgaben 13
4.2 Vorprüfung 14

5 Artenschutzrechtliche Prüfung 14
5.1 Rechtliche Vorgaben 14
5.2 Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie 15
5.3 Artenschutzrechtliche Bewertung von Erdauffüllungen 17
5.4 Dokumentation und Monitoring 18

6 Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen der Planung 20
6.1 Derzeitiger Umweltzustand 20
6.1.1 Mensch 20
6.1.2 Fläche 21
6.1.3 Boden 21
6.1.4 Grundwasser 21
6.1.5 Oberflächengewässer 21
6.1.6 Klima/Luft 22
6.1.7 Pflanzen- und Tierwelt 22
6.1.8 Landschafts-/Ortsbild 22
6.1.9 Kultur- und sonstige Schutzgüter 22
6.2 Umweltauswirkungen der Planung 22

7 Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets 27
7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz 27
7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Eingriffsregelung 28

8 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz lt. ÖKVO 29
8.1 Rechtliche Vorgaben 29
8.2 Schutzgut Boden 30
8.3 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt 35

9 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 39
9.1 Artenschutzrechtlicher Ausgleich 39
9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 39
9.2.1 Bilanzierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen (lt. ÖKVO) 40
9.2.2 Ökokontomaßnahmen 41

10 Planungsalternativen 42
10.1 Nullvariante 42
10.2 Alternativen 42

11 Zusätzliche Angaben 43
11.1 Monitoring 43
11.2 Zusammenfassung 43
11.3 Quellenverzeichnis 48

Gutachten als Anlage

- Natura 2000-Vorprüfung,
  erstellt von Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, Februar 2017
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie
  erstellt von Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, Mai 2017
- Artenschutzrechtliche Bewertung zu Erdauffüllungen
  erstellt von Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, Juni 2018
- Plausibilitätsprüfung
  erstellt von Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, 06.12.2022

1 Anlass und Ausgangssituation

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist der Bebauungsplan "Viehgrund" der Stadt Rheinau gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan "Viehgrund" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

Mit dem Bebauungsplan "Viehgrund" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung als Ergänzung zum bestehenden Gewerbegebiet geschaffen werden (s. Begründung B-Plan).

1.2 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Viehgrund" beschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Vorfeld der Erstellung einer Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat.

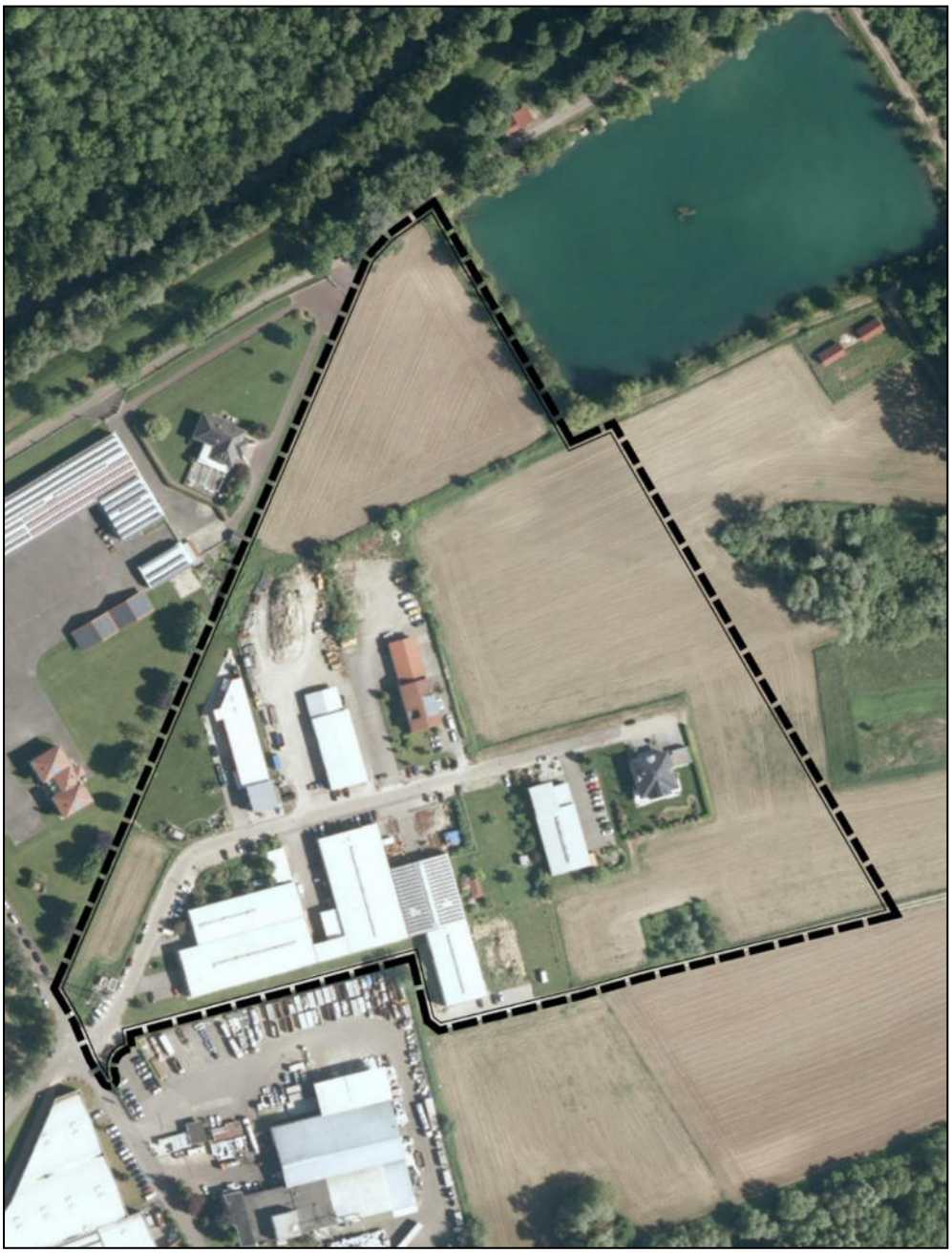
Dieser Verfahrensschritt "Scoping" wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der Stellungnahme zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gab das Amt für Umweltschutz, Landratsamt Ortenaukreis, zu bedenken, dass die den artenschutzrechtlichen Gutachten zugrunde liegenden Kartierungen von 2015 stammen und damit gemäß dem Handlungsleitfaden (MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG 2019) nicht mehr als aktuell gelten. Der Orientierungswert für noch als aktuell angesehene Daten zu Artvorkommen liegt gemäß dem Handlungsleitfaden bei fünf Jahren.

Die Stadt Rheinau beauftragte daher das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Erstellung einer Plausibilitätsprüfung (s. Kap. 5.5).

1.3 Lage im Raum / Geltungsbereich

Planausschnitt: Luftbild



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2017)

Das Planungsgebiet umfasst ca. 6,09 ha und liegt im Norden des Ortsteils Freistett der Stadt Rheinau. Es handelt sich um eine Fläche, die im südwestlichen Bereich entlang der Straße "Am Viehgrund" bereits als Gewerbegebiet genutzt wird. Der östliche und nördliche Teil des Planungsgebiets wurde, bis er aufgefüllt wurde, als Ackerfläche bewirtschaftet. Im Westen und Südwesten schließt sich Gewerbegebiet entlang der Salmengrundstraße an.

Die vorhandene Erschließungsstraße "Am Viehgrund" innerhalb des Baugebiets schließt an die Salmengrundstraße an.

2 Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltschutzes

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, zu ermitteln.

In einem Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, werden die umweltrelevanten Belange dargestellt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung.

In der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung sind als Ergebnisse der Umweltprüfung der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen. In einer Zusammenfassenden Erklärung (Umwelterklärung) ist nach Abschluss des Bauleitverfahrens darzulegen, inwieweit die Anregungen der Behörden berücksichtigt wurden.

Nach Realisierung der Planung sind gemäß § 4ac BauGB die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen frühzeitig entgegenwirken zu können.

Der Umweltbericht trifft gemäß § 34 BNatSchG Aussagen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt. Des Weiteren werden auch Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG getroffen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2011 gemäß § 1a Abs. 5 BauGB *soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden*. Entsprechende Maßnahmen wie Begrünung, Reduzierung des Versiegelungsgrades werden im Umweltbericht innerhalb der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser behandelt. Technische Maßnahmen für den Klimaschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (**Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**) in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen im Bebauungsplan oder auch an anderer Stelle. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.2 Umweltziele

Mensch	- Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB) - Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) BauGB) - Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung (§ 1 (6) BauGB) - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) BauGB) - Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Fläche	- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB - Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2017, Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf max. 30 ha/Tag bis 2030
Boden	- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB) - Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie von Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§§ 1 u. 2 BBodSchG)
Wasser	- Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (§ 1 WHG) - Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen (§ 6 (1) WHG) - Erhalt der Grundwasserneubildung (§ 12 WG) - Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen (§ 1 (3) BNatSchG) - Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 55 WHG) - Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau (§ 67 WHG)
Klima/Luft	- Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG) - Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a (5) BauGB) - Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2017, Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 gegenüber 1990
Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt	- Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen / Eingriffen von Natur und Landschaft (§§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG) - Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen (§ 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG) - Schutz der Natura 2000-Gebiete (§ 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG) - Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG - Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, Nationalpark, Biosphärenreservat, LSG, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope (§§ 23 - 30 BNatSchG)
Landschafts-/ Ortsbild	- Berücksichtigung des Landschaftsbildes (§§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB) - Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts (§ 1 (4) BNatSchG)

Kultur- und Sachgüter	- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) - Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege (§ 1 (6) BauGB) - Schutz/Erhalt der Kulturdenkmale (§§ 1, 2, 6 u. 8 DSchG)

2.3 Methodik - Anwendung Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die Schutzgüter getrennt bewertet.

Das Schutzgut **Boden** wird gemäß dem Leitfaden "Bewertung von Boden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, Stand 2010, und der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", Heft Bodenschutz 24, Stand 2012, unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1 : 50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) bearbeitet.

Der Bewertung der vier Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf", "Filter und Puffer für Schadstoffe" und "Standort für naturnahe Vegetation" erfolgt entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit gemäß der Ökokontoverordnung (ÖKVO), Stand 2010 für den IST-Zustand (Bestandswert) und den Planungszustand (ÖKVO).

Für das **Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt** wird bei der Bewertung das Biotoptypenmodell der Ökokontoverordnung verwendet. Nach dem Bewertungsmodell wird jedem vorhandenen Biotoptyp eine Wertigkeit in Form eines Punktewerts zugeordnet. Je höher der Punktewert ist, desto wertvoller ist der Biotoptyp. Durch Multiplikation des Biotopwerts mit der Fläche, die der Biotoptyp einnimmt, und Addition der einzelnen Flächenwerte ergibt sich ein Gesamtwert für das Planungsgebiet.

Anschließend werden aufbauend auf den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die zu erwartenden Biotoptypen nach der ÖKVO bilanziert.

Es erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandwerts mit dem Planungswert bei den Schutzgütern Boden und Pflanzen-/Tierwelt. In der Regel ergibt sich ein Ausgleichsdefizit, das durch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans auszugleichen ist.

Für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt werden entsprechende Bestandkarten erstellt.

Die Eingriffe in die Schutzgüt**er Mensch, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild** sowie **Kultur- und Sachgüter** werden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" (August 2016) sowie die "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umgebung" (Oktober 2015), Prof. Chr. Küpfer, bewertet.

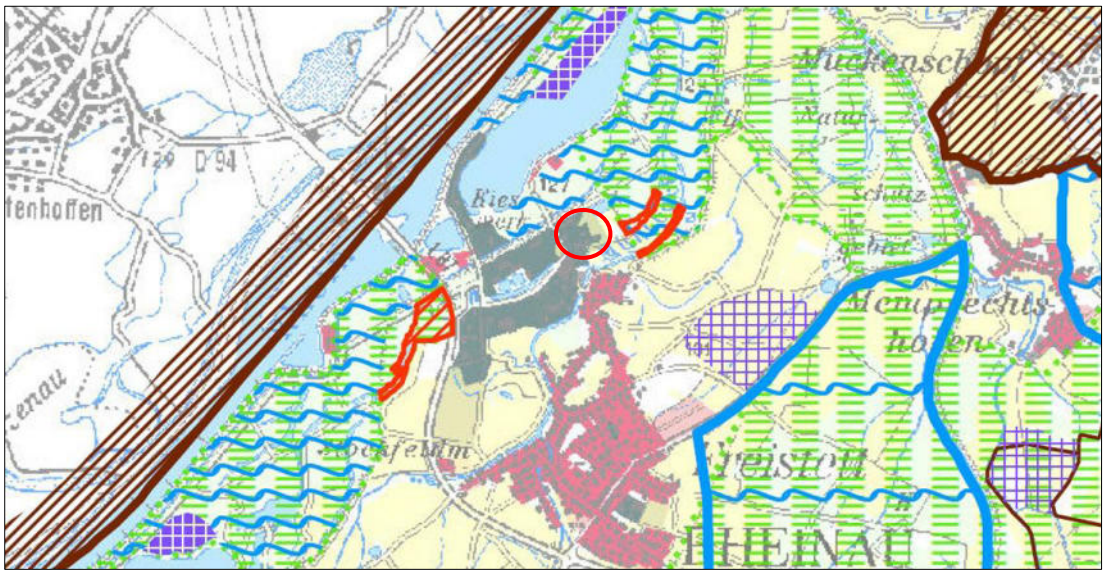
3 Planerische Vorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Südlicher Oberrhein

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2019) handelt es sich bei dem Planungsgebiet größtenteils um Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe und im Osten kleinflächig um landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1.

Planausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein



(Quelle: RVSO, Stand 2019, Regionale Siedlungsstruktur)

Flächennutzungsplan

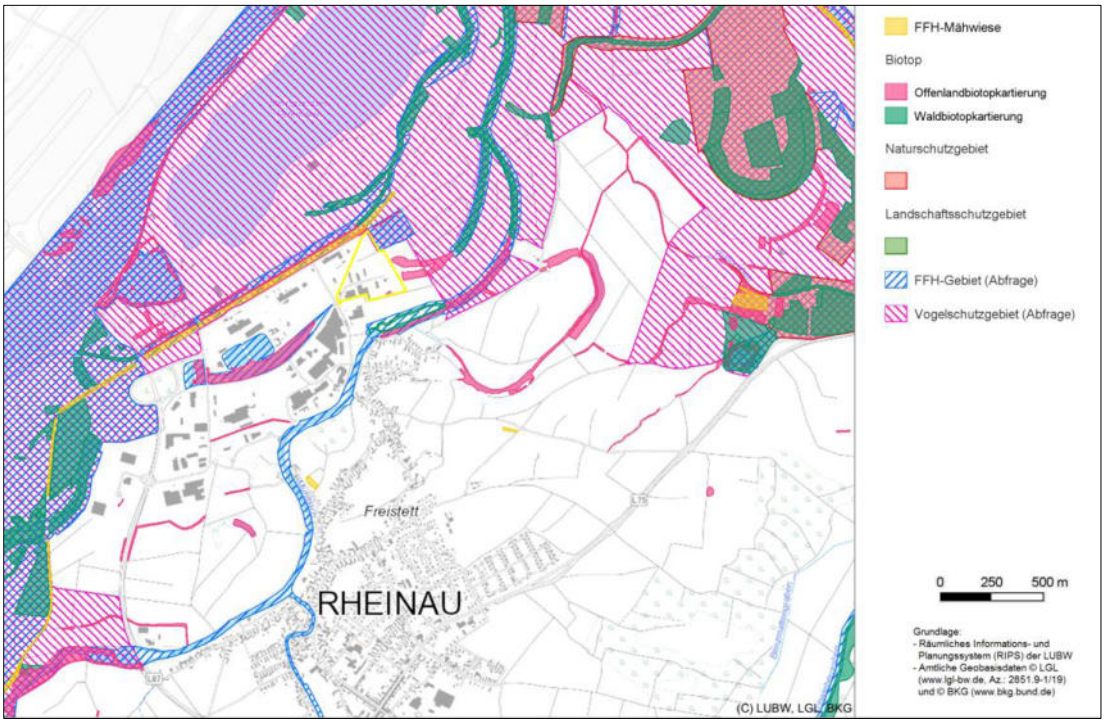
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Viehgrund" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Planausschnitt: FNP Stadt Rheinau

(Quelle: geoportal, Abfrage Juni 2022)

3.2 Schutzgebiete

Planausschnitt:



(Quelle: LUBW Abfrage, Mai 2022; gelb: Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Tabelle:

Legende: ● *= direkt betroffen* ○ *= angrenzend* / *= nicht betroffen*

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: **Westliches Hanauer Land** / Nr.: **7313341,** direkt angrenzend	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name**: Flachland - Mähwiese Damm Steingrund** / Nr.: **6500031746189646**, ca. 5 m nördlich	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: **Rheinniederung Kehl - Helmlingen** / Nr.: **7313401**, direkt angrenzend	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: **Feldgehölz am NO-Rand des Industriegebiets von Freistett** / Nr.: **1731-3317-2055**, direkt betroffen Name: **Verlandete Schlut im Steingrund N Freistett** / Nr.: **1731-3317-2015,** ca. 30 m östlich Name: **Baumhecken N Industriegebiet Freistett** / Nr.: **1731-3317-9127**, direkt im Norden angrenzend Name: **Verlandungsbereich am See nördlich des Industriegebiets Freistett** / Nr.: **1731-3317-2011**, ca. 40 m nordöstlich	● ○ ○ /

Name: **Feldhecke am Damm westlich des Industriegebiets Freistett** / Nr.: **1731-3317-2010**, ca. 30 m nördlich Name: **Mühlbach unterhalb Freistetter Mühle** / Nr.: **1731-3317-2017**, ca. 110 m südlich	/ /
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name: **Rheinseitengraben Steingrund N Freistett** / Nr.: **2731-3317-5693**, ca. 40 m nördlich Name: **Seitenarm des Mühlbachs N Freistett** / Nr.: **1731-3317-1102**, ca. 95m südlich	/ /
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Biotopverbund / trockene, mittlere, feuchte Standorte gemäß § 21 BNatSchG **500 m-Suchraum mittlerer Standort** im Osten des Planungsgebiets **Kernraum und 500 m-Suchraum feuchter Standort** im Südosten des Planungsgebiets	 ● ●
Biotopverbund / **Wildtierkorridor** gemäß § 21 BNatSchG, ca. 1,4 km nordöstlich	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG, **geschützter Bereich bei HQ_{100}**	●
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

3.2.1 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 direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Das **Vogelschutzgebiet "Rheinniederung Kehl - Helmlingen"** (Nr. 7313401) und das **FFH-Gebiet "Westliches Hanauer Land"** (Nr. 7313341) grenzen direkt im Norden an das Planungsgebiet an.

Aufgrund der Nähe des Baugebiets "Viehgrund" zu Natura 2000-Gebieten ist die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich (s. Kapitel 4).

3.2.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Rechtliche Vorgaben

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten. Jedoch kann nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 NatSchG die Untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 2 Satz 1 zulassen, wenn

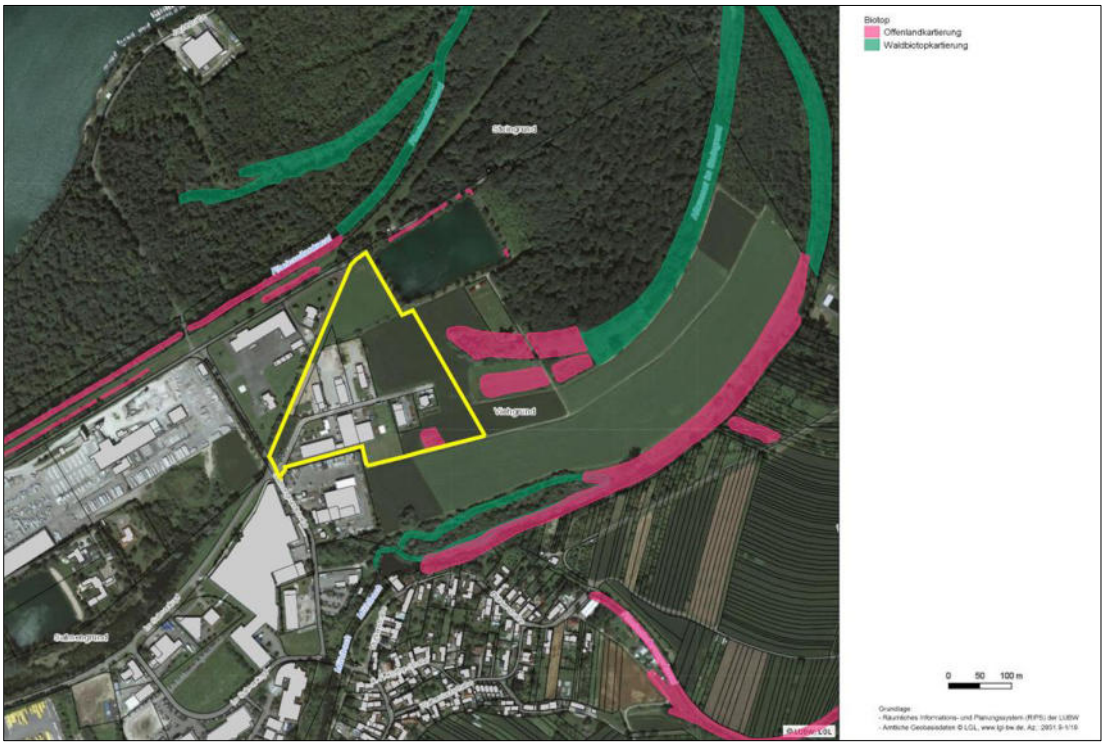
1. überwiegende Gründe des Gemeinwohls diese erfordern oder
2. keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops und der Lebensstätten gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind oder
3. wenn durch Ausgleichsmaßnahmen in angemessener Zeit ein gleichartiger Biotop geschaffen wird.

Bestandserhebung

Im Süden des Planungsgebietes befindet sich ein nach § 33 NatSchG besonders geschütztes Biotop. Es handelt sich dabei um ein **Feldgehölz am NO-Rand des Industriegebiets Freistett** mit der Biotop-Nr. 1731-3317-2055.

Nach Aussage des Kartierbogens mit der Erfassung 16.10.1995, die am 29.09.2016 überprüft wurde, handelt es sich um eine mit Feldgehölzen überwachsene Bunkerruine. An lichteren Stellen wurde 1995 die Bodenvegetation von Brennnessel und Wildem Wein gebildet. 2016 wurde festgestellt, dass der Bestand nach Abholzung wieder aufwächst und der Unterwuchs von Riesen-Goldrute beherrscht wird. In der Baumschicht überwiegt die Silberweide und die Strauchschicht wird von wenigen Arten, insbesondere der Schlehe, gebildet.

Planausschnitt: Besonders geschützte Biotope



(Quelle: LUBW Abfrage, Mai 2022; gelb: Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Bewertung des Eingriffs

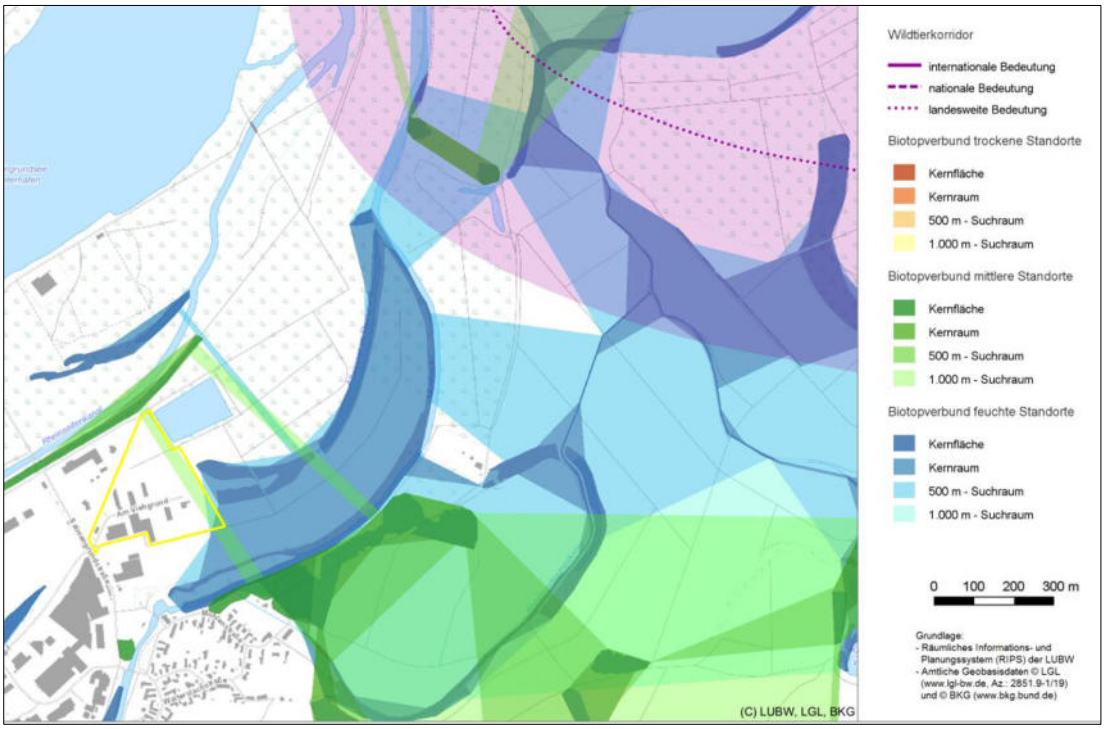
Das gesetzlich geschützte Biotop **Feldgehölz am NO-Rand des Industriegebiets Freistett** wird bei der Realisierung des Baugebiets "Viehgrund" der Stadt Rheinau erhalten.
Zur rechtlichen Sicherung wird dieser Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen und entsprechende Festsetzungen formuliert.

3.2.3 Biotopverbund

In Baden-Württemberg existieren zwei Fachplanungen, der landesweite Biotopverbund Offenland und der auf Waldflächen bezogenen Generalwildwegeplan. Beide Fachplanungen besitzen Rechtsverbindlichkeit im Rahmen des gesetzlich geforderten Biotopverbunds nach § 20 BNatSchG und sind Bestandteile eines nationalen bzw. internationalen ökologischen Netzwerks von Korridoren. Ziel des Biotopverbunds ist die verschiedenen Ebenen der biologischen Vielfalt - Lebensräume, Populationen und Gene - miteinander zu verknüpfen. Populationen und Individuen einer Art soll der Raum gegeben werden, den sie für die Ausbreitung, Wiederbesiedelung und der Anpassungen an sich verlagernde Lebensräume durch den Klimawandel benötigen.

Der Generalwildwegeplan besteht aus einem 1.000 m breiten Funktionsraum um die festgelegte Achse.
Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, liegt der Wildtierkorridor nordöstlich des Planungsgebiets in ca. 1,4 km Entfernung. Mit einer Beeinträchtigung ist somit aufgrund der Entfernung nicht zu rechnen.

Planausschnitt: Biotopverbund



(Quelle: LUBW Abfrage, Mai 2022; gelb: Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Die Fachplanungen Biotopverbund für feuchte, mittlere und trockene Standorte bestehen jeweils aus einer Kernfläche, Kernraum und einem 500- bzw. 1.000 m-Suchraum.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft innerhalb des Planungsgebiets ein ca. 30 m breiter Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte.
Kernraum- und Suchraum-Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte werden durch das Plangebiet geringfügig im Südosten tangiert.

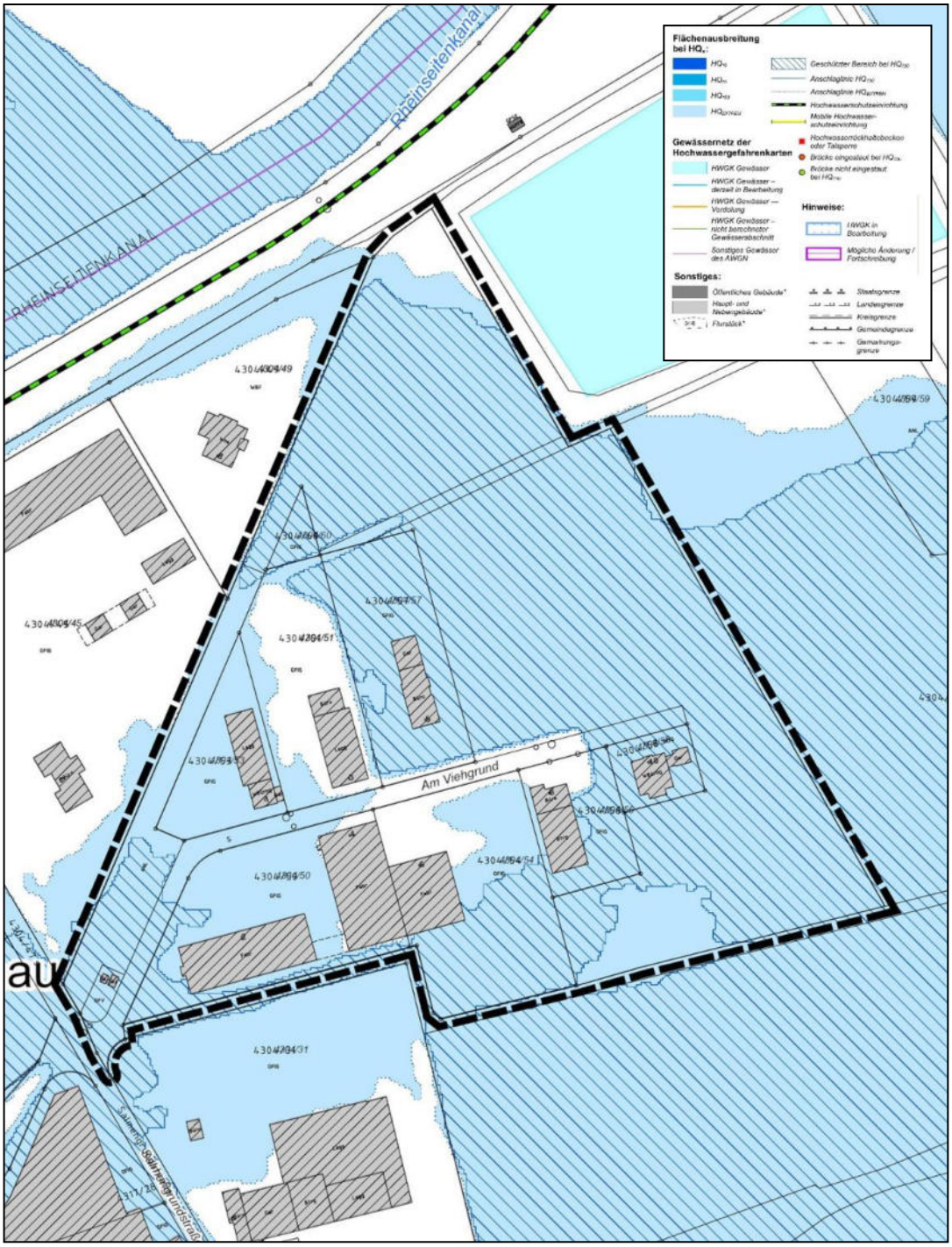
Mit Realisierung des Baugebiets werden die Biotopverbundflächen feuchter Standorte in einem geringen Umfang reduziert. Da östlich des Steingrundsees ein weiterer Suchraum mittlerer Standorte eingetragen ist, kann bei Verlust des westlich des Steingrundsees verlaufenden Suchraums weiterhin eine Vernetzung der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte gewährleistet werden.

Der Eingriff in die Biotopverbundflächen bei Realisierung des Bebauungsplans "Viehgrund" ist somit nicht als erheblich zu bewerten.

3.2.4 Hochwassergefahrenkarte

Wie dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen ist, befindet sich das Planungsgebiet nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte im Westen in einer HQ_{extrem}-Überflutungsfläche und im Osten handelt es sich um einen geschützten Bereich bei HQ_{100}.

<u>Kartenausschnitt:</u> Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: LUBW, 2022)

Eine Ausweisung als Baugebiet ist aus wasserschutzrechtlicher Sicht unter Beachtung der erforderlichen Vorsorgemaßnahmen möglich. Aufgrund der Lage in einem bei HQ_{100} geschütztem Bereich ist § 78b Abs. 1 WHG (Risikogebiet) zu berücksichtigen.

4 Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung

4.1 Rechtliche Vorgaben

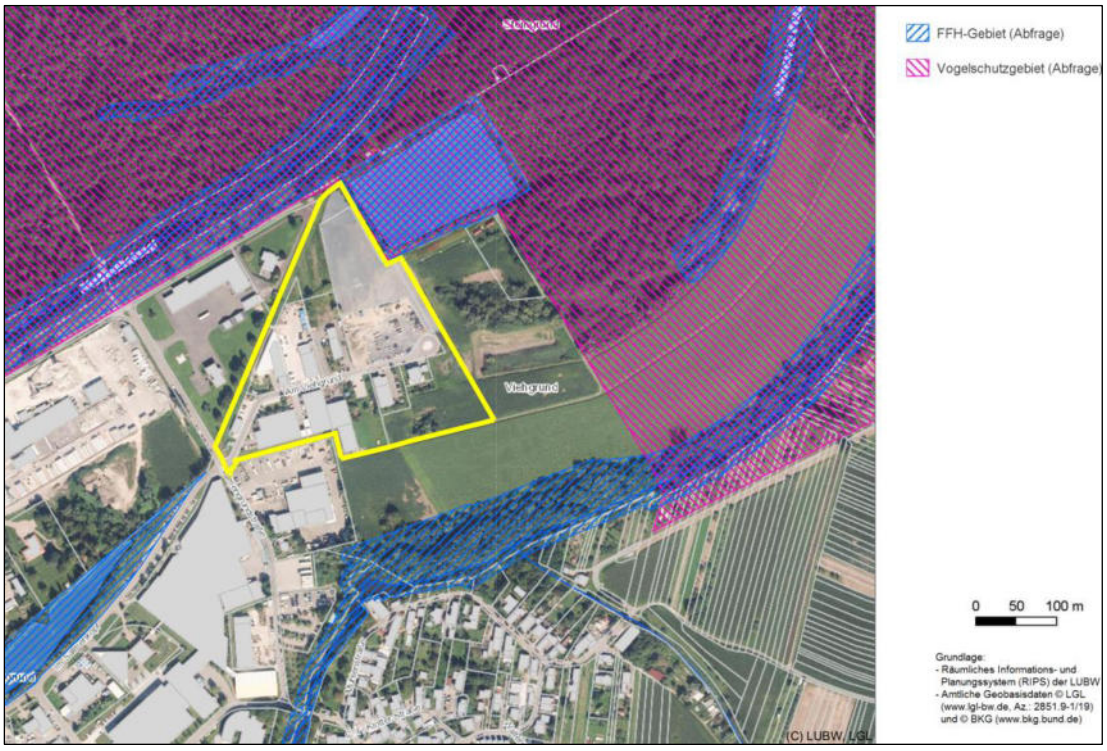
Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 Abs. 1 + 2 BNatSchG).

Eine Natura 2000-Vorprüfung hat zum Ziel zu ermitteln, ob die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebiets möglicherweise durch den Bebauungsplan "Viehgrund" beeinträchtigt werden. Falls dies eintritt, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten können nicht nur durch Projekte und Pläne, die innerhalb der Gebiete vorgesehen sind, hervorgerufen werden, sondern insbesondere auch von solchen außerhalb dieser Gebiete, indem aus solchen Projekten oder Plänen entsprechende Auswirkungen auf die Gebiete in ihren für die Erhaltungsziel maßgeblichen Bestandteile resultieren.

Das **FFH-Gebiet "Westliches Hanauer Land"** (Nr. 7313341) und das **Vogelschutzgebiet "Rheinniederung Kehl - Helmlingen"** (Nr. 7313401) grenzen direkt an das Planungsgebiet.

<u>Kartenausschnitt:</u> Natura 2000-Gebiete



(Quelle: LUBW Abfrage, Mai 2022; gelb: Geltungsbereich des Bebauungsplans)

4.2 Vorprüfung

Die Stadt Rheinau beauftragte das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung.

Die **Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom Februar 2017** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Von den Gutachtern wurden die Natura 2000-Gebiete wie folgt beschrieben:

Das Vogelschutzgebiet umfasst das zusammenhängende, von Wald und Gewässern geprägte Gebiet nördlich und östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Viehgrund". Auch der unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereichs liegende, knapp 2 ha große Teich gehört zum Vogelschutzgebiet.

Das FFH-Gebiet umfasst hingegen nur kleine Teilflächen in der Umgebung des Geltungsbereichs, nämlich den nördlich des Rheindamms verlaufenden Rheinseitengraben, den Mühlbach (mit einem Seitengewässer) rund 120 m südlich des Geltungsbereichs sowie wiederum den nordöstlich liegenden Teich. Der Teich wird als Angelgewässer genutzt; Angelplätze befinden sich hauptsächlich am nordwestlichen und nordöstlichen Ufer.

Die Gutachter kamen zu folgenden Ergebnissen:

- *Die Flächeninanspruchnahme auf Grundlage des Bebauungsplans wird nicht zum Verlust von Flächen führen, die für eines der Natura 2000-Gebiete bedeutend sind. Der Vorhabensbereich wird derzeit vorwiegend als Maisacker genutzt. Im Norden des Vorhabensbereichs verläuft zwischen zwei Maisäckern ein seit mehreren Jahren nicht mehr genutzter unbefestigter Weg in Dammlage; die Böschungen sind teilweise von Gehölzen und Gestrüppen bewachsen. Am Südrand des Geltungsbereichs hat sich auf einer übererdeten Bunkerruine ein Feldgehölz entwickelt.*
- *Der Geltungsbereich liegt innerhalb der ausgedehnten Streifgebiete von Vogelarten, die im Vogelschutzgebiet besonders zu schützen sind; zur Brut- und Aufzuchtzeit ist er wegen des nahezu flächendeckenden Maisanbaues jedoch nicht zur Nahrungssuche geeignet. Funktionen für im Vogelschutzgebiet besonders zu schützende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bestehen nicht.*
- *Summationswirkungen sind nicht gegeben.*

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen erheblichen Eingriff für die Natura 2000-Gebiete darstellt. Somit ist die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

5 Artenschutzrechtliche Prüfung

5.1 Rechtliche Vorgaben

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.

Nach einer Bestandserhebung ist im Rahmen der **artenschutzrechtlichen Prüfung** eine Prognose möglicher Beeinträchtigungen zu erstellen.

Es ist zu prüfen, ob

- durch die Planung eine **erhebliche Störung** während der in Satz Nr. 2 genannten Zeiten eintritt, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

- es zu einer **Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten** der Art (bei regelmäßig benutzten Stätten auch dann, wenn sie aktuell nicht besetzt sind) kommt. Die Zerstörung von Nahrungs- und Jagdhabitaten ist nur dann relevant, wenn sie einen essentiellen Bestandteil des Habitats darstellen und z.B. für die betroffenen Individuen nicht an anderer Stelle zur Verfügung stehen.
- es zur Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen kommt, und ob diese unvermeidbar sind.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu führen, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen, es keine zumutbaren Alternativen gibt und der günstige Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt.

5.2 Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie

Die Stadt Rheinau beauftragte das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie.

Die **artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Die artenschutzrechtl. Verträglichkeitsstudie kam zu nachfolgendem Ergebnis:

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde der Vorhabensbereich verkleinert, indem seine östliche Grenze um rund 60 m in westliche Richtung verschoben wurde. Dadurch werden Eingriffe in Feuchtbiotope vermieden, die auch nach § 30 BNatSchG geschützt sind (Biotope Nr. 173133172015 "Schlut nördl. des Industriegebiets Freistett" sowie Nr. 173133172016 "Schilfschlut nördl. des Industriegebiets Freistett") und von mehreren europäisch geschützten Arten besiedelt sind, darunter Springfrosch, Teichrohrsänger und Rohrammer. Eine weitere Verkleinerung des Vorhabensbereichs erfolgte im Süden durch Aussparen des geschützten Biotops Nr. 173133172055 "Feldgehölz nordöstl. Industriegebiet Freistett"; hierdurch werden weitere artenschutzrechtliche Tatbestände vermieden.

Im verkleinerten Vorhabensbereich kommen als streng geschützte Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Zauneidechse (Lacerta agilis) und die Mauereidechse (Podarcis muralis) vor. Weiterhin brüten im Vorhabensbereich neun Vogelarten, darunter als Art der landesweiten Vorwarnliste die Goldammer (Emberiza citrinella).

Mit dem folgenden Maßnahmenkonzept werden artenschutzrechtliche Tatbestände vermieden:

- *Konfliktvermeidende Maßnahmen: Über die Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten hinaus werden weitere Maßnahmen durchgeführt, um den Tötungstatbestand bezüglich europäisch geschützter Tiere innerhalb des Vorhabensbereichs zu vermeiden. Hierzu zählen z. B. das Anbringen von Reptilien- bzw. Amphibiensperren und Umsiedlungen.*
- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: Im östlichen Anschluss an das geplante Gewerbegebiet werden auf drei Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 0,57 ha Maßnahmen durchgeführt, mit denen die ökologischen Funktionen aller vom Vorhaben betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Die Maßnahmen bestehen in der Pflanzung von Feldhecken, der Anlage und Pflege von Offenlandvegetation (Wiesen, Saumvege-*

tation), dem Pflanzen größerer Einzelbäume, dem Anbringen von Sonderstrukturen für Eidechsen (Steinschüttungen, Gabionen) und dem Aufhängen von Vogelnistkästen.

Zur Konfliktvermeidung tragen folgende Maßnahmen bei:

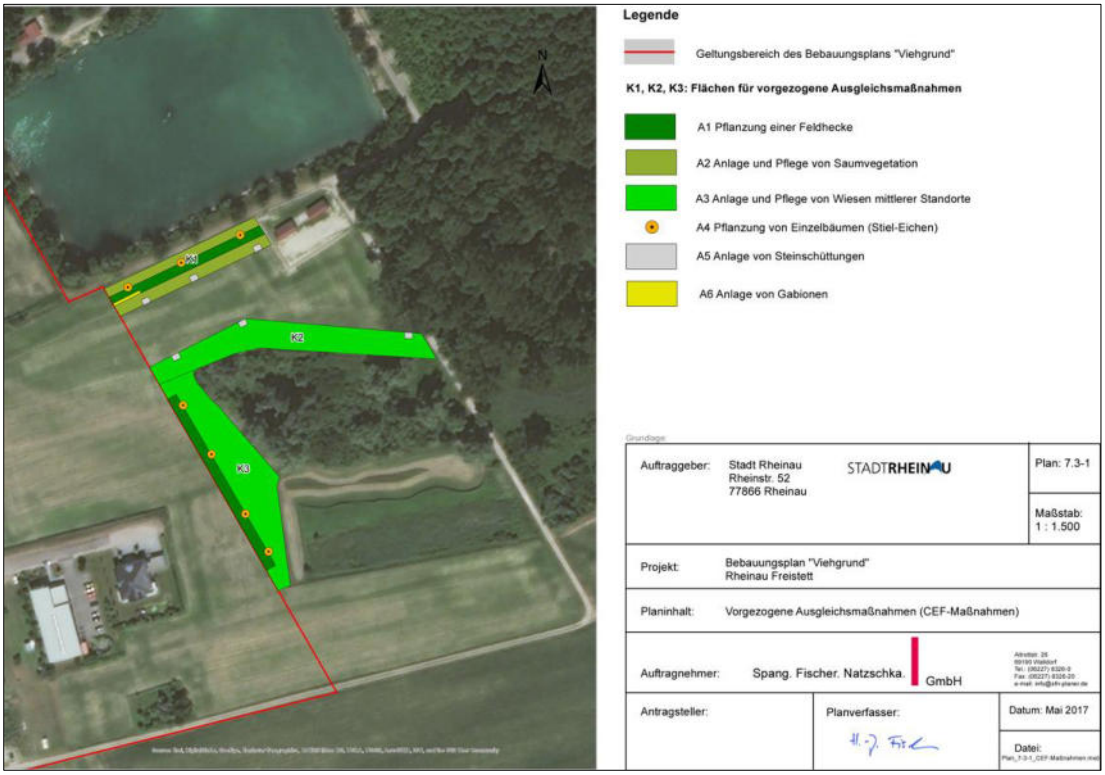
- *Reptilien- und Amphibiensperren (Maßnahme V1)*
- *Vergrämung von Eidechsen (Maßnahme V2)*
- *Umsiedlung von Eidechsen (Maßnahme V3)*

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) stellen folgende Maßnahmen dar:

- *Ausgleichsfläche K1 im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet bzw. südlich des Teichs, der nordöstlich des Gewerbegebiets liegt: Anlage eines 70 m langen und 16 m breiten, west-östlich ausgerichteten Biotopkomplexes aus einer Feldhecke (teilweise mit Gabionen an der südlichen Seite sowie mit Einzelbäumen) und beiderseitig flankierender Saumvegetation (1.360 m²),*
- *Ausgleichsfläche K2 am nördlichen Rand der Schlut, die sich östlich des geplanten Gewerbegebiets befindet (geschützter Biotop Nr. 173133172015 "Schlut nördl. des Industriegebiets Freistett"): Anlage eines 10 - 15 m breiten Saums mit drei Stein-schüttungen am nördlichen Rand (1.860 m²),*
- *Ausgleichsfläche K3 zwischen dem Gewerbegebiet und den geschützten Biotopen Nr. 173133172015 "Schlut nördl. des Industriegebiets Freistett" sowie Nr. 173133172016 "Schilfschlut nördl. des Industriegebiets Freistett" Anlage eines Biotopkomplexes aus Magergrünland und einer Feldhecke (2.480 m²).*

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unter einer ökologischen Baubegleitung.

<u>Plan:</u> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)



(Quelle: Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Mai 2017)

Durch die Maßnahmen wird sichergestellt, dass vorhabensbedingte Individuenverluste vermieden werden bzw. keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos eintritt, die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art durch vorhabensbedingte Störungen auszuschließen ist.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich ist.

Im weiteren Verfahren hat sich jedoch gezeigt, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine CEF-Fläche realisiert werden kann. Aus diesem Grund wird im Weiteren nur die Fläche K 1, entspricht CEF-Fläche 2, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiterverfolgt (s. Artenschutzrechtliche Bewertung von Erdauffüllungen).

5.3 Artenschutzrechtliche Bewertung von Erdauffüllungen

Zur Angleichung des Höhenniveaus an die umliegenden bereits bebauten Grundstücke wurde bereits während des Bebauungsplanverfahrens beim Landratsamt Ortenaukreis ein entsprechender Antrag gestellt. Hierfür wurde das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Bewertung beauftragt.

Die **Artenschutzrechtliche Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018** wird dem Bebauungsplan beigefügt und ist beim Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, da Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 überarbeitet wurden.

Im Rahmen des Bebauungsplans "Viehgrund" der Stadt Rheinau sind nachfolgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die der Aufwertung von zwei CEF-Maßnahmenflächen dienen, zu berücksichtigen:

Maßnahme-Nr. A1: *Anlage und Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte auf der CEF-Maßnahmenfläche 1,*

Maßnahme-Nr. A2: *Herstellung von sechs Totholzstrukturen auf der CEF-Maßnahmenfläche 1,*

Maßnahme-Nr. A3: *Anlage und Pflege einer mesophytischen Saumvegetation auf der CEF-Maßnahmenfläche 2,*

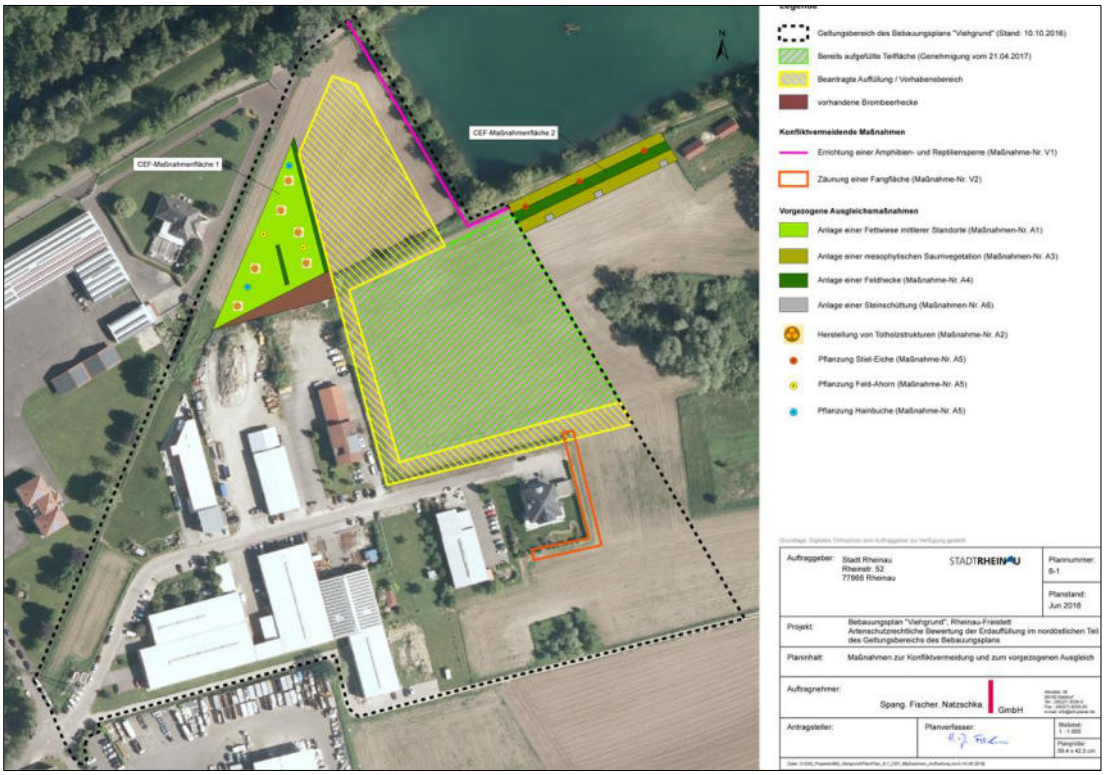
Maßnahme-Nr. A4: *Anlage von Feldhecken auf den CEF-Maßnahmenflächen 1 und 2,*

Maßnahme-Nr. A5: *Pflanzung von sieben Einzelbäumen auf den CEF-Maßnahmenflächen 1 und 2,*

Maßnahme-Nr. A6: *Anlage von drei Steinschüttungen auf der CEF-Maßnahmenfläche 2 und*

Maßnahme-Nr. A7: *Aufhängen von drei Nistkästen für die Kohlmeise außerhalb 2 Stck. südl. See und 1 Stck. westl. See, jeweils an vorhandenen Bäumen*

Plan: Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich



(Quelle: Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Juni 2018)

Durch die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, dass vorhabensbedingte Individuenverluste vermieden werden beziehungsweise keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos eintritt, die ökologische Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art durch vorhabensbedingte Störungen auszuschließen ist.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG treten nicht ein. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die hierfür notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen incl. CEF-Maßnahmen, die die Gutachter vorschlugen, wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen und sind dem Kap. 7.1 zu entnehmen.

5.4 Dokumentation und Monitoring

Die Umsiedlung von Zaun- und Mauereidechsen erfolgte in den Jahren 2018 und 2019 und wurde in Monitoringberichten 2019 und 2020 dokumentiert und dem Amt für Umweltschutz, LRA Ortenaukreis, übermittelt.

In den der Behörde vorliegenden Monitoringberichten 2020 und 2021 wurden auch Aussagen zu Goldammer und Dorngrasmücke sowie zur Kontrolle der Nistkästen für Kohlmeise getroffen.

5.5 Plausibilitätsprüfung

Die Stadt Rheinau beauftragte das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Erstellung einer Plausibilitätsprüfung, in der die aktuelle Habitatausstattung im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Viehgrund" überprüft werden soll. Dies wurde erforderlich, da im Rahmen der Stellungnahme zur Offenlage des Bebauungsplans das Amt für Umweltschutz, LRA Ortenaukreis, feststellte, dass dem Gutachten Kartierungen von 2015 zugrunde lagen und gemäß dem Handlungsleitfaden (MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG 2019) als nicht mehr aktuell anzusehen sind.

Das Büro sfn führte am 27.10.2022 eine Geländebegehung durch und kam darauf aufbauend zu nachfolgendem artenschutzrechtlichem Fazit in der Plausibilitätsprüfung vom 06.12.2022:

Hinsichtlich der Fledermäuse, Amphibien und der Brutvögel wurden (ausgenommen der bereits artenschutzrechtlich gewürdigten Auffüllung) keine Veränderungen in der Lebensraumausstattung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld festgestellt, die auf wesentliche Änderung in der Zusammensetzung des Artenbestands seit 2015 schließen lassen.

Bei der Zauneidechse ist von einer Ausbreitung auf die neu entstandenen Böschungen südlich und östlich des Wendehammers auszugehen. Es ist daher auf den Böschungen im südlichen Teil des Geltungsbereichs mit einem größeren Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen als dies noch 2015 kartiert wurde.

Auf den süd- und ostexponierten Böschungen entlang des bestehenden Wohn- und Gewerbegebiets im Südteil des Geltungsbereichs wurden 2015 insgesamt 15 adulte Zauneidechsen (fünf Männchen und zehn Weibchen) erfasst. Der für Zauneidechsen nutzbare Böschungsbereich umfasste 2015 ca. 700 m², der hauptsächlich von Zauneidechsen besiedelte Böschungsabschnitt südlich und östlich des Flurstücks Nr. 4304/58 lag bei 300 m².

Mit den von ausdauernder, grasreicher Ruderalvegetation bestandenen Böschungen südlich und östlich des Wendehammers vergrößert sich ebenso der für die Zauneidechse geeignete Lebensraum um rund 400 m² auf ca. 1.100 m². Aufgrund des schmalen Habitats mit überwiegend hochwüchsiger, dichter und den Boden weitgehend beschattender Vegetation entlang einer Ackerfläche, wird die Habitatqualität für Zauneidechsen als mittel eingestuft. Es wird davon ausgegangen, dass hier maximal 15 weitere Adulti vorkommen. Insgesamt wird angenommen, dass die Lebensraumkapazität der Böschungen im südlichen Teil des Geltungsbereichs damit für maximal 30 adulte Zauneidechsen ausreicht.

Mit der Herstellung der in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie von 2017 (vgl. SFN 2017) genannten CEF-Maßnahmenflächen K2 und K3 kann ein Ersatzhabitat von rund 4.300 m2 für die Zauneidechsen hergestellt werden. Gemäß den Lebensraumansprüchen einer adulten Zauneidechse von 120 m² (LAUFER et al. 2007) können damit auf die CEF-Flächen K2 und K3 insgesamt 36 adulte Individuen umgesiedelt werden. Das Ersatzhabitat ist damit ausreichend dimensioniert, um im Falle der Umsetzung des Bebauungsplans in diesem Bereich (Herstellung von Straßenverkehrsfläche und Gewerbegebiet) als Umsiedlungsfläche für die Zauneidechsen zu dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es auf der Erdmiete im Südwesten der Auffüllung zur Besiedlung durch Mauereidechsen kommen kann. In der Festsetzung zum Bebauungs-plan (PLANUNGSBÜRO FISCHER 2022) werden jedoch keine Handlungen erlaubt, die eine Auslösung artenschutzrechtlicher Tatbestände hervorrufen könnten

(beispielsweise die Lagerung von Erdmaterial). Einem Satzungsbeschluss steht daher nichts entgegen, da sich das Grundstück mittlerweile in privater Hand befindet und die Stadt Rheinau dafür keine Verantwortung mehr trägt. Der Eigentümer sollte jedoch über die mögliche Auslösung von Tatbeständen im Falle der Beräumung des Erdmaterials informiert werden.

Das Amt für Umweltschutz, LRA Ortenaukreis, stellte aufgrund der eingereichten Plausibilitätsprüfung in einer ergänzenden Stellungnahme vom 14.12.2022 fest:

Die in der Stellungnahme vom 06.09.2022 geforderte artenschutzrechtliche Untersuchung wurde im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung am 27.10.2022 durchgeführt.

Für die im Geltungsbereich vorkommenden und artenschutzrechtlich relevanten Arten wie Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien haben sich im Hinblick auf die Habitatausstattung keine Änderungen ergeben.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben daher keine weiteren Bedenken.

6 Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

Nachfolgend wird der Umweltzustand Mai 2017 und die Auswirkungen der geplanten Bebauung beurteilt.

6.1 Derzeitiger Umweltzustand

6.1.1 Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten. Zu betrachten sind - im Besonderen - bestehende und künftige Belastungen in den Bereichen "Lärm", "Lufthygiene", "Erschütterungen" und "elektromagnetische Felder".

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine gewerbliche Baufläche sowie um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die als Ackerfläche bewirtschaftet wird. Wirtschaftswege, die auch als Spazierwege nutzbar sind, führen nicht durch das Planungsgebiet. Im Norden tangiert ein Wirtschaftsweg den Steingrundsee.

Vorbelastungen für den Menschen im Hinblick auf Lärm und Schadstoffbelastungen sind durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung im Westen des Planungsgebiets gegeben. Des Weiteren können im Planungsgebiet Emissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehen.

Dem Schutzgut Mensch wird hinsichtlich der Erholungsfunktion aufgrund Vorbelastungen und mangelnder Strukturen insgesamt eine geringe Wertigkeit zugeordnet.

6.1.2 Fläche

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein - Karte Freiraumstruktur - handelt es sich bei dem Planungsgebiet größtenteils um Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe. Im Osten wird kleinflächig Landwirtschaftsfläche der Vorrangflur 1 beansprucht.

Bei dem Planungsgebiet handelt sich nach Aussage des rechtswirksamen FNP der Stadt Rheinau um eine gewerbliche Baufläche.

Da es sich nach Aussage des FNP bereits um gewerbliche Fläche handelt, besitzt die Fläche für die Landwirtschaft trotz Flurbilanz Stufe 1 eine untergeordnete Bedeutung.
Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt.

6.1.3 Boden

Durch den Bebauungsplan werden Flächen überplant, die z. T. nicht bebaut und versiegelt sind. Die nicht versiegelten Flächen nehmen vielfältige ökologische Funktionen wahr und stellen eine landbauwürdige Fläche mit hoher Qualität dar.
(s. Naturschutzrechtliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden)

Von einer Vorbelastung ist im Westen aufgrund des bestehenden Gewerbegebiets auszugehen.

6.1.4 Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserleiters "Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben" mit sehr hoher Bedeutung für das Grundwasserdargebot. (LUBW-Abfrage 2022).

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Vorbelastungen sind im Westen des Planungsgebiets durch die bereits bestehende Erschließungsstraße und die gewerbliche Bebauung gegeben.

Dem Schutzgut Grundwasser wird für das Planungsgebiet aufgrund der Vorbelastungen eine mittlere Wertigkeit zugeordnet.

6.1.5 Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich keine im Untersuchungsgebiet.

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Planungsgebiet im Westen bei der bereits bestehenden Bebauung im Bereich von HQ_{extrem}-Überflutungsflächen und im Osten handelt es sich um einen geschützten Bereich bei HQ_{100}.

Dem Schutzgut Oberflächengewässer wird für das Planungsgebiet aufgrund der Einstufung als Risikogebiet eine mittlere Wertigkeit zugeordnet.

6.1.6 Klima/Luft

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um bebaute Flächen, sowie Flächen die landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.
Nicht versiegelte Freiflächen am Ortsrand wirken sich sehr positiv auf das Kleinklima aus und stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die hier gebildete Kalt- bzw. Frischluft wirkt sich aufgrund der Hauptwindrichtung aus Süden nicht auf die Siedlungsfläche der Stadt Rheinau aus.

Vorbelastungen sind durch die vorhandene Straße "Am Viehgrund" und die Bebauung im Westen gegeben.

Das Schutzgut Klima wird für das Planungsgebiet in eine mittlere Wertigkeit eingestuft.

6.1.7 Pflanzen- und Tierwelt

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich im Westen um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet mit Erschließungsstraße und gewerblich genutzten Gebäuden und Hofflächen. Die Flächen im Osten wurden 2017 landwirtschaftlich als Acker genutzt. Zwischenzeitlich wurde der Bereich bereits aufgefüllt sowie die Straße "'Am Viehgrund" mit Wendemöglichkeit vollständig ausgebaut.
(s. Naturschutzrechtliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt mit Stand 2017)

Bzgl. der Tierarten wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

6.1.8 Landschafts-/Ortsbild

Das Untersuchungsgebiet im Norden des Stadtteils Freistett der Stadt Rheinau in ebener Lage wird begrenzt im Westen durch den Schutzstreifen der Ölfernleitung. Nach Norden, Osten und Süden schließt sich freie Landschaft an, die insbesondere im Norden und Osten von der Rheinaue mit Wald und Wasserflächen geprägt ist. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Gewerbegebiet und ausgeräumte, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Dem Schutzgut Landschafts-/Ortsbild wird in der Zusammenschau eine geringe Wertigkeit zugeordnet.

6.1.9 Kultur- und sonstige Schutzgüter

Ein Vorkommen von Denkmalen und Gesamtanlagen gemäß DSchG innerhalb des Planungsgebiets ist nicht bekannt.

6.2 Umweltauswirkungen der Planung

Bei der Abschätzung der Umwelterheblichkeit konnte auf die Ergebnisse der nachfolgenden **Gutachten** zurückgegriffen werden:

- Natura 2000-Vorprüfung,
  erstellt von Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, Februar 2017
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie
  erstellt von Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, Mai 2017
- Artenschutzrechtliche Bewertung zu Erdauffüllungen
  erstellt von Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, Juni 2018
- Plausibilitätsprüfung
  erstellt von Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, 06.12.2022

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen sind zu berücksichtigen:

- **Baubedingte Wirkfaktoren**
  - Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung
  - Lärm, Stäube und Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge und sonstige Geräte im Gebiet und ggf. angrenzend
  - Unfälle während der Bauarbeiten (Leckagen von Tanks etc.)
- **Anlagebedingte Wirkfaktoren**
  - Beseitigung von Vegetation durch Flächenumwandlung
  - Verlust von Erholungsraum
  - Bodenverdichtung und Bodenversiegelung
  - Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
  - Veränderung des Mikroklimas durch Temperaturanstieg aufgrund von Versiegelung
  - Auswirkungen auf Biotopstrukturen und die Tierwelt
  - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds
- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**
  - Schadstoff- und Lärmbelastung durch Verkehr
  - Treibhausgasemissionen durch Verkehr
  - Lichtemissionen und Blendung durch Spiegelung
  - ggf. Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch fehlende Einbindung zur freien Landschaft

Bei der nachfolgenden tabellarischen Beurteilung der Auswirkungen durch den Bebauungsplan "Viehgrund" wurde der Eingriff, der durch die geplante Bebauung und Anlage von Verkehrsflächen entsteht, zugrunde gelegt.

Fachliche Prüfung

Auswirkungen auf den Menschen			
	Funktion und Werte	**Beeinträchtigung**	
Gesundheitliche Aspekte			
Lärm	Kann der B-Plan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[ ] ja	[x] nein***1**
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein***1**
***1** Derzeit sind keine negativen Lärmauswirkungen bekannt.			
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***2**
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein***2**
***2** Derzeit sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.			

	Funktion und Werte	**Beeinträchtigung**	
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des B-Plans 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 Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein
Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auf die Umgebung haben? Sind Störfallbetriebe innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein***3**
	Besteht ein ausreichender Sicherheitsabstand (Konsultationsradius) zu Störfallbetrieben?	[ ] ja***3**	[ ] nein***3**

***3** Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit keinen Störfallbetreiben innerhalb des Bebauungsplans zu rechnen. Angaben bzgl. Konsultationsabstände zu Störfallbetrieben liegen nicht vor.

Auswirkungen durch erzeugte Abfälle	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch erzeugte Abfälle haben?	[ ] ja	[x] nein***4**

***4** Die im Bereich des Bebauungsplans erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Ortenaukreises entsorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein entsprechendes Entwässerungssystem zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands.

Freizeit- und Naherholung			
Grünflächen in der Ortslage	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Parkplatz, etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein***5**
	Verbessert sich innerhalb des B-Plans durch die Anlage von Grünflächen die Erholungsfunktion?	[ ] ja	[x] nein***6**

***5** Bisher handelte es sich bei dem Planungsgebiet um Gewerbegebiet und Landwirtschaftsflächen. Somit werden keine öffentlichen Grünflächen beansprucht.

***6** Da keine öffentlichen Grünflächen mit Erholungsfunktion im Gewerbegebiet vorgesehen sind, gibt es keine Veränderungen.

Freie Landschaft (Landwirtschaftsfläche, Wald)	Wirkt sich der Bebauungsplan auf die Naherholung in der freien Landschaft durch Flächenentzug aus?	[x] ja***7**	[ ] nein
	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die umgebende freie Landschaft (Verlust von Naturnähe und Vielfalt, Verlust von prägende Einzelelementen, Beeinträchtigung der Zugänglichkeit und Blickbeziehungen etc.) haben?	[x] ja***8**	[ ] nein

***7** Da der B-Plan Landwirtschaftsflächen beansprucht, die intensiv bewirtschaftet, relativ strukturarm sind und direkt keine Erholungsfunktion haben, entsteht kein Verlust von für die Naherholung sehr bedeutenden Flächen

***8** Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, kann sich der Bebauungsplan bei nicht ausreichender Eingrünung negativ auf die umgebende freie Landschaft auswirken.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	[ ] ja	[x] nein*1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	[x] ja*2	[ ] nein
	Versiegelung	[x] ja*3	[ ] nein
	Zerschneidung	[ ] ja	[x] nein*4

***1** Im rechtswirksamen FNP der Stadt Rheinau ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

***2** Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südl. Oberrhein handelt es sich bei dem Planungsgebiet größtenteils um Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe und kleinflächig um Landwirtschaftsflächen Vorrangflur Stufe 1.

***3** Mit Realisierung der Bebauung findet Versiegelung statt.

***4** Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da die neu überplante Fläche direkt an vorhandene Bebauung (Gewerbegebiet) anschließt.

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[x] ja*5	[ ] nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[x] ja*5	[ ] nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[x] ja*5	[ ] nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	[ ] ja	[x] nein*5
	Altlasten	[ ] ja	[x] nein*5

***5** Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung und Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Dadurch kommt es zu Beeinträchtigungen der verschiedenen Bodenfunktionen. (s. Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden)
Bodendenkmale sind nicht bekannt. Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.

Grundwasser			
	Neubildung	[x] ja*6	[ ] nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[x] ja*6	[ ] nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein*6

***6** Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung und Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Dadurch kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Hydrogeologischen Einheit "Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben", die eine hohe Wertigkeit besitzt.

Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	[ ] ja	[x] nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	[ ] ja	[x] nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein*7

***7** Innerhalb des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. In einem Abstand von ca. 15 m liegt der Steingrundsee, der von der geplanten Bebauung nicht betroffen ist.

Klima/Luft			
	Luftqualität	[x] ja*8	[ ] nein
	Kaltluftentstehung und –bahnen	[x] ja*8	[ ] nein
	Besonnung u. Reflektion (Temperatur/Bioklima)	[x] ja*8	[ ] nein
	Anfälligkeit gegenüber den Folgen Klimawandel	[ ] ja	[x] nein*8

***8** Die geplante Bebauung und Neuversiegelung beeinträchtigt das Kleinklima, da bei bebauten und versiegelten Flächen die kühlende Verdunstung von Vegetationsbeständen fehlt.

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Pflanzen- / Tierwelt			
	Biotoptypen (Mai 2017)**:** - Acker - Straße - Gebäude, Hoffläche - Grünflächen - Ruderalvegetation im Böschungsbereich - Feldgehölze / Biotop (s. Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt)	[x] ja ***9**	[x] nein
	Natura 2000: - FFH-Gebiet "West. Hanauer Land", direkt angrenzend - Vogelschutzgebiet "Rheinniederung Kehl - Helmlingen", direkt angrenzend (s. Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, Kap. 4)	[ ] ja	[x] nein***10**
	Artenschutz: - Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie, erstellt von Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, Mai 2017 (s. Kap. 5) - Artenschutzrechtliche Bewertung zu Erdauffüllungen, erstellt von Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, Juni 2018 - Plausibilitätsprüfung erstellt von Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, 06.12.20222 (s. Kap. 5)	[ ] ja	[x] nein***11**

***9** Die geplante Bebauung und Neuversiegelung beansprucht diverse Biotoptypen unterschiedlicher Wertigkeit. (s. Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt)

***10** Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen erheblichen Eingriff für die Natura 2000-Gebiete darstellt. Somit ist die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

***11** Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich ist.

Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	[x] ja***12**	[ ] nein
	Vielfalt und Naturnähe	[ ] ja	[x] nein

***12** Durch eine Erweiterung des Gewerbegebiets verändert sich das Landschaftsbild. Da die Flächen aufgrund der Nutzung (Acker) nicht sehr vielfältig und sehr naturnah sind, sind bei entsprechender Eingrünung die Veränderungen für das Landschaftsbild nicht erheblich.

Kultur- und sonstige Sachgüter			
	Denkmale und Gesamtanlagen gemäß DSchG	[ ] ja	[x] nein***13**

***13** Vorkommen nicht bekannt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die mit der Bebauung entstehende Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wirkt sich unmittelbar auf die Schutzgüter Grundwasser (Grundwasserneubildungsrate), Pflanzen- und Tierwelt (Verlust von Lebensraum) und das Klima (Verlust von kühlender Verdunstungsfläche) aus.

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Sonstige Aspekte			
Kumulierung mit anderen Vorhaben	Können die Auswirkungen des B-Plans mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme zur Kumulation führen?	[ ] ja	[x] nein*1
*1 Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es zu keiner kumulierenden Wirkung mit anderen Vorhaben.			
Nutzung erneuerbarer Energien	Werden durch den Bebauungsplan erneuerbare Energien gefördert bzw. stellt der Bebauungsplan einen Beitrag zum Klimaschutz dar?	[ ] ja	[x] nein*2
*2 Im Rahmen des Bebauungsplans wurden keine verbindlichen Festsetzungen getroffen.			
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Für die Durchführung der geplanten Vorhaben werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.	[ ] ja	[x] nein

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

7 Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz

Die von den Gutachtern in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 und in der artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018 festgelegten Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

Vermeidungsmaßnahmen

- V 1 - Anbringen von Amphibien- und Reptiliensperren
- V 2 - Vergrämung von Zaun- und Mauereidechsen
- V 3 - Umsiedlung von Eidechsen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- A 1 - Anlage und Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte auf der CEF-Maßnahmenfläche 1
- A 2 - Herstellung von sechs Totholzstrukturen auf der CEF-Maßnahmenfläche 1
- A 4 - Anlage von Feldhecken auf der CEF-Maßnahmenfläche 1
- A 5 - Pflanzung von vier Einzelbäumen auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

Ökologische Baubegleitung / Monitoring

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Eingriffsregelung

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 15 (1) BNatSchG).

Die nachfolgend aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen haben zum Ziel die Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren.

Öffentliche Grünfläche / Biotop
Die im Süden ausgewiesene öffentliche Grünfläche "Biotop", bei der es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt, dient dem Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops Feldgehölz am NO-Rand des Industriegebiets Freistett (Nr. 1731-3317-2055).

Strauchpflanzungen zur Eingrünung
Zur Eingrünung sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücken entlang der östlichen und südlichen Grenze innerhalb eines Pflanzstreifens mit einer Gesamtbreite von ca. 5,00 m gebietsheimische Sträucher als 3,00 m breite Hecke mit beidseitigem 1,00 m breitem Saum entsprechend der Darstellung im Zeichn. Teil anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall der Sträucher ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Saumstreifen innerhalb des Pflanzstreifens sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu pflegen.

Anlage einer Wiesenfläche
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden des Planungsgebiets ist angrenzend an das Pflanzgebot die Fläche mit autochthonem Saatgut anzusäen.

Die Wiesenvegetation ist extensiv zu pflegen. Es ist eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

Begrünung von Stellplatzanlagen
Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen oder mit geeigneter Saatgutmischung anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Dies gilt nicht für die Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überstellt werden.

Innere Durchgrünung
Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standort-gerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Das Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist anrechenbar.

Fassadenbegrünung
Großflächige Wandflächen ohne Öffnungen und Gliederungen (über 100 m²) sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu gliedern, je zwei Meter Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu setzen.

Pflege des Schutzstreifens der Ölfernleitung
Der im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Schutzstreifen Ölfernleitung" vorhandene grasreiche Bewuchs ist zu erhalten und extensiv zu pflegen.
Es ist eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

Gestaltung der unbebauten Flächen
Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Lagerflächen.
Gemäß § 21a NatSchG BW i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten nicht zulässig.

Die Versiegelung der Erschließungsflächen ist durch Verwendung geeigneter wasserdurchlässiger Materialien zu minimieren. Stellplätze für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster) zu versehen.
Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz lt. ÖKVO

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

In den nachfolgenden Kapiteln wird der Umweltzustand des Bebauungsplans "Viehgrund" mit Stand Mai 2017 für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt dargestellt, die Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, beurteilt. Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt erfolgt nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung, Stand 2010.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen wurde aufbauend auf den Zeichn. Teil des Bebauungsplans "Viehgrund" mit Stand vom 29.06.2022 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen durchgeführt.

8.1 Rechtliche Vorgaben

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplanten Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar.

8.2 Schutzgut Boden

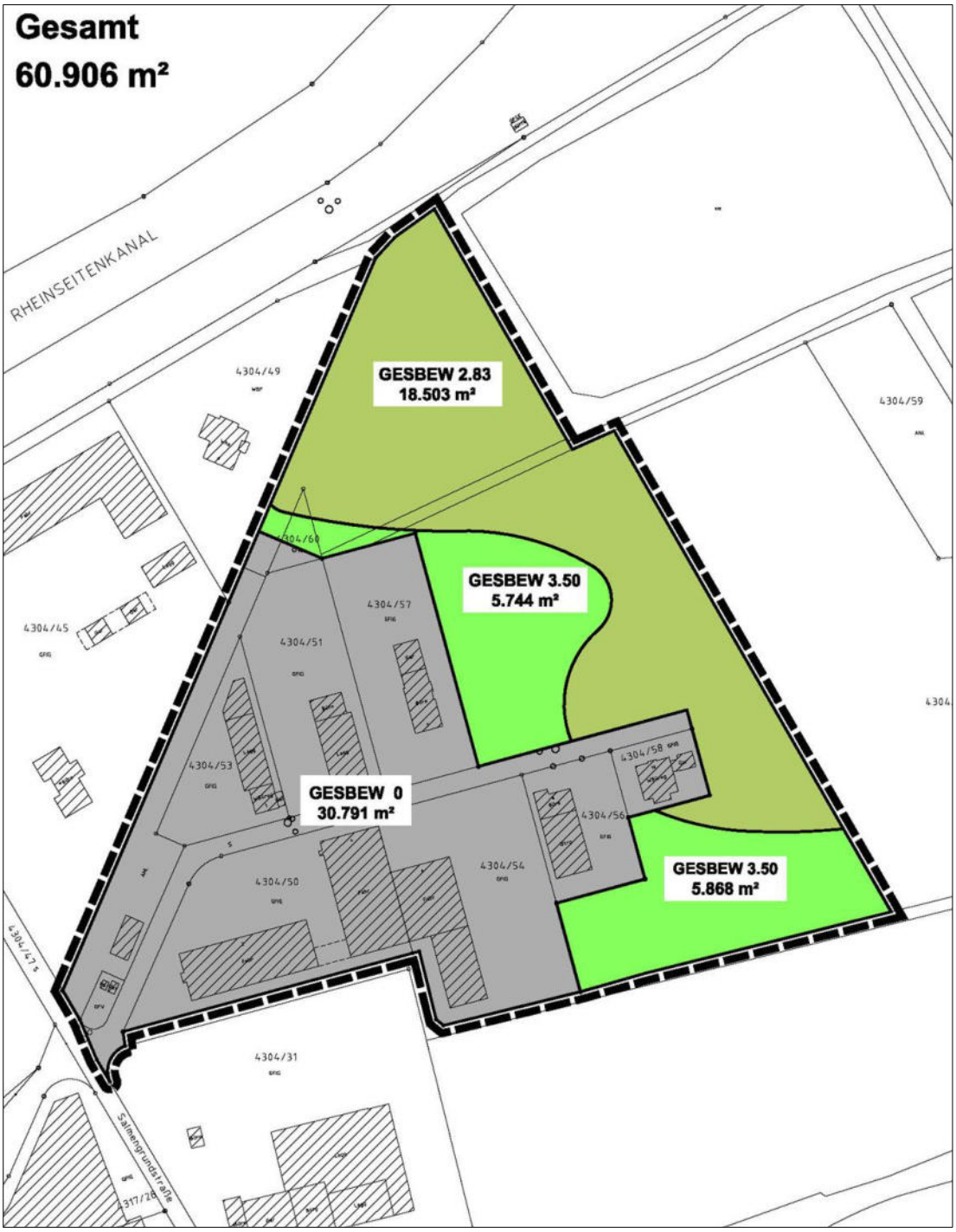
Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nach Aussage der Bodenkarte GeoLa BK50 kommen im Planungsgebiet im Norden und Osten **Auengley und Brauner Auenboden-Auengley (Vega-Gley), beide kalkhaltig, aus Auenlehm (x91)** und im Süden **Kalkreicher Auengley-Brauner Auenboden (Gley-Vega) und kalkreicher Brauner Auenboden (Vega) aus feinsandig-schluffigem Hochwassersediment (x80)** vor.
Es handelt sich um sandig-lehmigen Schluff und schluffigen Lehm über Sand und Kies. In Rinnen kommt stellenweise Niedermoortorf vor
Nach Aussage der Bodenübersichtskarte ist der aktuelle Grundwasserstand während der Vegetationsperiode vorherrschend oberhalb 2 m über Flur.

Das Schutzgut Boden erfüllt wichtige Funktionen im Ökosystem. Boden ist der Standort für Arten und Lebensräume und schützt das Grundwasser. Das Schutzgut ist wichtig für die Regulierung des Wasserhaushalts und dient als Filter und Puffer für Stoffeinträge.

Die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebietes erfolgt nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010 unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme).

Kartenausschnitt: Bodenkarte - Bestand



(Quelle: © Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 LGRB - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Planungsbüro Fischer, Abfrage Juni 2022)

Bodentyp	**Auengley und Brauner Auenboden-Auengley (Vega-Gley), beide kalkhaltig, aus Auenlehm (x91)**	**Kalkreicher Auengley-Brauner Auenboden (Gley-Vega) und kalkreicher Brauner Auenboden (Vega) aus feinsandig-schluffigem Hochwassersediment (x80)**
Bodenfunktionen		
- Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2,5)	hoch bis sehr hoch (3,5)
- Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf	hoch (3,0)	hoch bis sehr hoch (3,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch (3,0)	hoch bis sehr hoch (3,5)
Gesamtbewertung	2,83	3,50

(Quelle: LGRB, Abfrage Oktober 2021)

Bei der nachfolgenden Bilanzierung wurde berücksichtigt, dass der südwestliche Teil des Planungsgebiets bereits bebaut ist. Dieser Bereich wird daher als Siedlungsfläche ohne Bewertung angesetzt.

Bewertung der Bodenfunktion - Bestand

nach Heft "Bodenschutz 23"

Flächen im Plan Boden - Bestand	Flächengröße	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				Gesamtbewert.	ÖP lt. ÖKVO/m²	Summe ÖP	Bemerkungen
	m²	NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
grau	30.791	0	0	0	0	0,00	0,00	0	Siedlungsfläche, keine Bewertung
hellgrün	18.503	2,5	3,0	3,0		2,83	11,32	209.454	unversiegelt
dunkelgrün	11.612	3,5	3,5	3,5		3,50	14,00	162.568	unversiegelt
Gesamtgröße	**60.906**			**Gesamtsumme:**				**372.022**	

Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"

keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von **372.022 Ökopunkten**.

Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden ca. 6,09 ha überplant. Es wird die Möglichkeit geschaffen, wie die nachfolgende Rechnung belegt, ca. 49.002 m², ausgewiesen als Gewerbegebiet, zu überbauen bzw. durch Nebenanlagen (GRZ 0,8 für Gewerbegebiet) zu versiegeln. Zu berücksichtigen ist, dass der südwestliche Teil des Planungsgebietes bereits bebaut ist. Ca. 3.397 m² beanspruchen insgesamt Verkehrsflächen.

Die nachfolgende Flächenbilanz wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt und beinhaltet somit auch die bereits vorhandene Bebauung.

GE	= ca. 49.002 m² x 0,8	= ca.	39.202 m²	**(überbaute Fläche)**
	= Restfläche	= ca.	9.800 m²	**(nicht versiegelte Fläche)**
	davon Pflanzgebot	= ca.	954 m²	
Straße		= ca.	3.337 m²	(versiegelt)
Öffentl. Grünfl./Biotop		= ca.	605 m²	(nicht versiegelt)
Öffentl. Grünfl./Artenschutz		= ca.	2.032 m²	(nicht versiegelt)
Öffentl. Grünfl./Schutzstreifen		= ca.	3.457 m²	(nicht versiegelt)
Öffentl. Grünfl./Eingrünung		= ca.	2.413 m²	(nicht versiegelt)
max. versiegelbare Fläche/Planung		= ca.	42.599 m²	

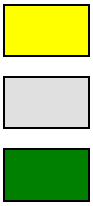
Bei der nachfolgenden Bilanzierung wurde berücksichtigt, dass der südwestliche Teil des Planungsgebiets bereits bebaut ist. Dieser Bereich wird daher als Siedlungsfläche ohne Bewertung wie im Bestand angesetzt.

Bewertung der Bodenfunktion - Planung

nach Heft "Bodenschutz 23"

Flächen im Zeichn. Teil des B-Plans	Flächengröße	Wertigkeit der Bodenfunktionen nach Eingriff				Gesamtbewert.	ÖP lt. ÖKVO/m²	Summe ÖP	Bemerkungen
	m²	NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
Siedlungsfläche - Bestand	30.791	0	0	0	0	0,000	0,00	0,00	keine Bewertung
Siedlungsfläche - Planung									
Straße	853	0	0	0	0	0,00	0,00	0	versiegelt
GE: GRZ 0,8	18.287	0	0	0	0	0,00	0,00	0	überbaute Fläche
Restfläche	4.572	1,0	2,25	2,25		1,83	7,32	33.467	reduzierte Bodenfunktionen
Öff. Grünfläche / Biotop	605	3,5	3,50	3,50		3,50	14,00	8.470	Angaben s. Bestand
Öff.Grünfläche / Artenschutz	2.074	2,5	3,00	3,00		2,83	11,32	23.478	Angaben s. Bestand
Öff.Grünfläche / Schutzstreifen	1.311	2,5	3,00	3,00		2,83	11,32	14.841	Grünflächen
Öff.Grünfläche / Eingrünung	2.413	1,0	2,25	2,25		1,83	7,32	17.663	reduzierte Bodenfunktionen
Gesamtgröße	**60.906**			**Gesamtsumme:**				**97.918**	

Bei den nicht versiegelten Flächen innerhalb der Gewerbegrundstücke und bei den öffentlichen Grünflächen/Eingrünung ist aufgrund der bereits erfolgten Bodenauffüllungen gegenüber dem Bestandswert von einer Reduzierung der Bodenfunktionen auszugehen.



Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"

keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Bestand	372.022 Ökopunkte
Planung	97.918 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	**274.104 Ökopunkte**

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Boden** ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich aufgrund des hohen Bestandswertes ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 274.104 Ökopunkten** (in Anlehnung an ÖKVO).

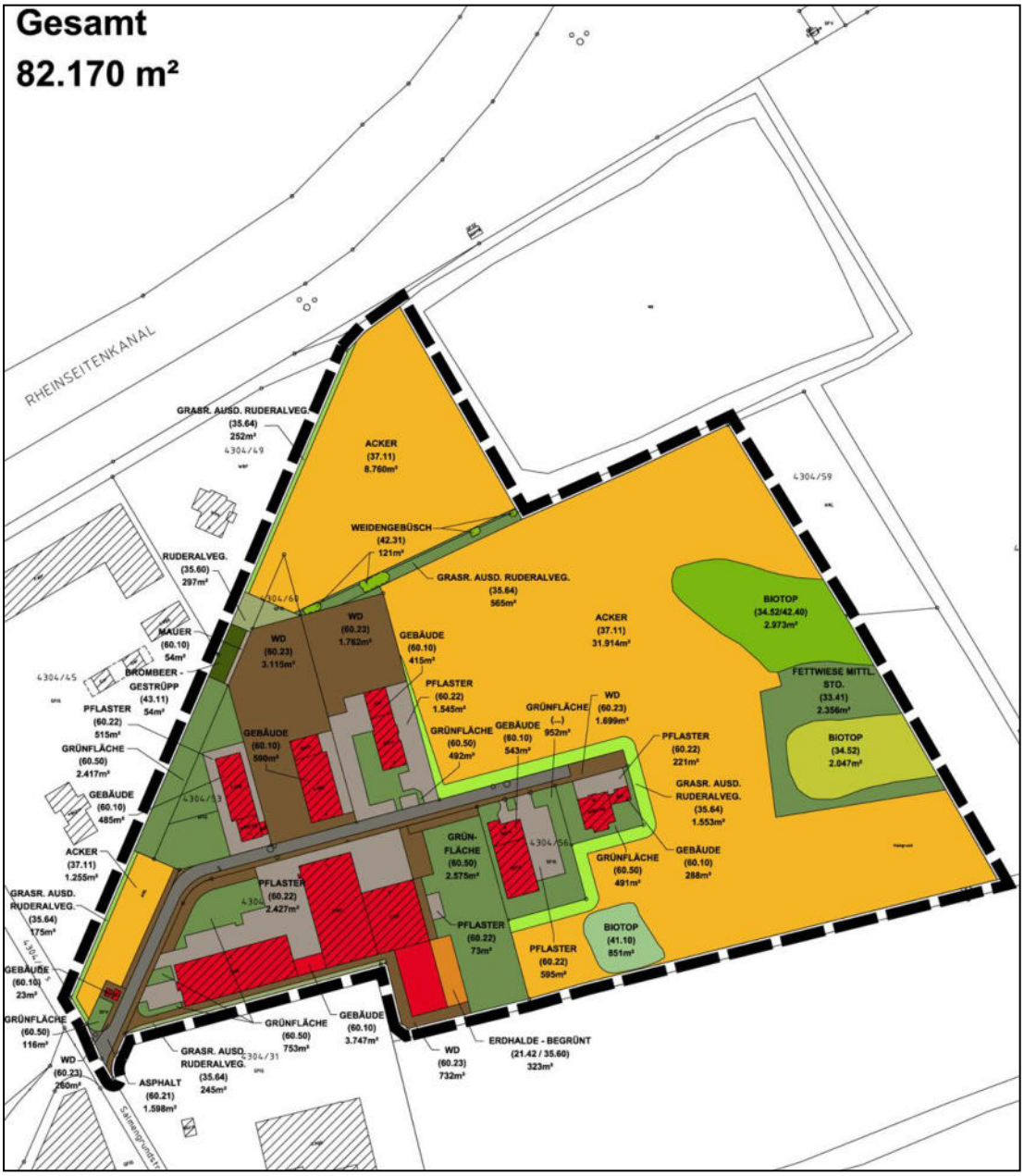
8.3 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Biotoptypenkartierung

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung des Planungsbüros Fischer, die Mai 2017 durchgeführt wurde, wurde eine Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung erstellt.

Plan: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Bestand



(Quelle: Bestandsplan Büro Fischer, Mai 2017)

Tabelle: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt – Bewertung des Bestands

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Biotop-wert	Fläche [ca. m²]	**Ökopunkte**
1	Gebäude / Mauern	**1**		1	6.360	6.360
	(60.10)					
2	Flächen versiegelt	**1**		1	1.598	1.598
	(60.21)					
3	Pflasterfläche	**1** - 2		1	5.535	5.535
	(60.22)					
4	Flächen mit WD	**2** - 4		2	7.887	15.774
	(60.23)					
5	Grünfläche	**4** - 8		4	7.280	29.120
	(60.50)					
6	Acker	**4** - 8		4	27.908	111.632
	(37.11)					
7	Grasr. ausd. Ruderalveg.	8 - **11** - 15		11	2.790	30.690
	(35.64)					
8	Erdhalde begrünt	2 - **4** / 10 - **17** - 27	***1**	7	310	2.170
	(21.42/35.60)					
9	Brombeer-Gestrüpp	7 - **9** - 18		9	215	1.935
	(43.11)					
10	Weidengebüsch	14 - **23** - 35	***2**	18	121	2.178
	(42.31)					
11	Feldgehölz (Biotop)	10 - **17** - 27		17	605	10.285
	(41.10)					
	Summe				**60.609**	**217.277**

* 1 Ruderalvegetation sehr lückig
* 2 größtenteils Jungwuchs

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 217.277 Ökopunkten**.

Auswirkungen der Planung

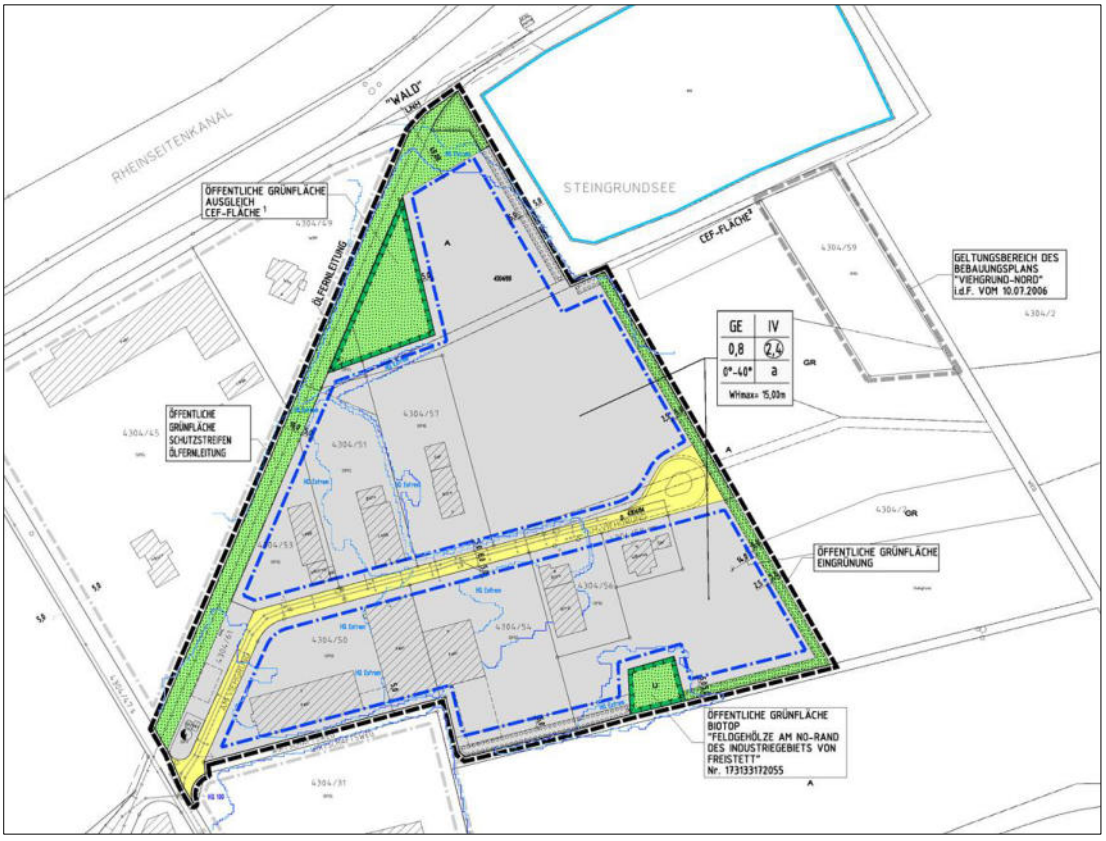
Tierökologische Konfliktanalyse

In der vom Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, erstellten artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie wurde dargelegt, mit welchen Auswirkungen durch die Bebauung zu rechnen ist. Damit nicht ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgelöst wird, wurden von den Gutachtern Maßnahmen vorgeschlagen. Diese sind in Kap. 7.1 aufgeführt und wurde in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Eingriffsbilanzierung Biotoptypen

Im Rahmen der Schriftlichen Festsetzungen zum B-Plan "Viehgrund" wurden Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen aus Gründen des Artenschutzes getroffen. Bei diesen Festsetzungen handelt es sich um Maßnahmen, die eine Minimierung der Eingriffe zum Ziel haben, und um Gestaltungsmaßnahmen.
Für das Planungsgebiet wurden aufbauend auf den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die zukünftigen Biotoptypen nach der Ökokontoverordnung bilanziert. Anschließend erfolgte eine Gegenüberstellung mit dem Bestandswert des Gebietes, um das rechnerisch zu bilanzierende Ausgleichsdefizit ermitteln zu können.

Plan: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Planung



(Quelle: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans vom 29.06.2022, Büro Fischer)

Tabelle: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Bewertung der Planung

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Planungsmodul		Biotop-wert	Fläche [ca. m²]	**Ökopunkte**
1	Bauwerke / Bef. Flächen	**1**		1	39.202	39.202
	(60.10/60.20)					
2	Garten	**6**		6	8.846	53.076
	(60.60)					
3	Bef. Flächen / Straße	**1**		1	3.337	3.337
	(60.20)					
4	Feldgehölz (Biotop)	10 - **17** -27		17	605	10.285
	(41.10)					
5	Feldhecke mittl. Sto / Eingrünung	10 - **14** -17		14	1.677	23.478
	(41.20)					
6	Mesophytische Saumvegetation / Eingrünung	11 - **19** -25		19	1.118	21.242
	(35.12)					
	Fettwiese mittl. Sto / Schutzstreifen etc.	8 - **13**	***1**	13	4.047	
	(33.41)					
7	Fettwiese mittl. Sto / CEF-Fläche 1	8 - **13**	***1**	13	1.744	22.672
	(33.41)					
8	Feldhecke mittl. Sto / CEF-Fläche 1	10 - **14** -17		14	180	2.520
	(41.20)					
9	Steinschüttung mit Totholzstrukturen / CEF-Fläche 1	2 - **18** -23	***1**	11	150	1.650
	(21.41)					
10	Einzelbäume / CEF-Fläche 1	3 - **6**	***1**	6	(248)	1.488
	(45.10 - 45.30b)					
	4 Stck. x StU (12 + 50)					
	Summe				**60.906**	**178.950**

*1 Angabe ÖP-Wert lt. Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf

Bestand	217.277	Ökopunkte
Planung	178.950	Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	**38.327**	**Ökopunkte**

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 38.327 Ökopunkten** (Ökokontoverordnung) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

9 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

9.1 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Die Stadt Rheinau beauftragte das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie.

Die von den Gutachtern festgelegten vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die außerhalb des Bebauungsplanes umzusetzen sind, wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen als Zuordnungsfestsetzung aufgenommen.

Dabei handelt es sich um

- A 3 - Anlage und Pflege einer mesophytischen Saumvegetation auf der CEF-Maßnahmenfläche 2
- A 4 - Anlage von Feldhecken auf der CEF-Maßnahmenflächen 2
- A 5 - Pflanzung von drei Einzelbäumen auf der CEF-Maßnahmenfläche 2
- A 6 - Anlage von drei Steinschüttungen auf der CEF- Maßnahmenfläche 2
- A 7 - Aufhängen von 3 Nistkästen für Kohlmeisen

9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Wie in Kap. 7 dargestellt, werden Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des B-Plans durchgeführt. Es handelt sich dabei um Gestaltungsmaßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes, die auch zur ökologischen Aufwertung beitragen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tierwelt ermittelt wurde, ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut **Boden**	**274.104 Ökopunkte**
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut **Pflanzen/Tierwelt**	**38.327 Ökopunkte**
Gesamt	**312.431 Ökopunkte**

Durch nachfolgende Maßnahmen, die zu einer ökologischen Aufwertung führen, wird der naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht.

- CEF-Maßnahmenfläche 2 auf Teilfläche von Flst.Nr. 4304/2
- Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau

9.2.1 Bilanzierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen (lt. ÖKVO)

Nach Aussage der vom Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH erstellten artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen ist im Norden auf Flst.Nr. 4304/2 östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Viehgrund" die CEF-Maßnahmenfläche 2 anzulegen.

Da die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu einer ökologischen Aufwertung führen, kann diese nach der Ökokontoverordnung bilanziert und zu einem Ausgleich für das **Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt** und **Schutzgut Boden** herangezogen werden.

Für die Ermittlung des Aufwertungspotentials der Ausgleichsflächen erfolgte zuerst eine Biotoptypenkartierung des Bestands und der Planung nach der Ökokontoverordnung. Anschließend wurde eine Gegenüberstellung des Bestandswert mit dem Planungswert durchgeführt, um das rechnerisch zu bilanzierende Ausgleichsplus zu erhalten.

Die CEF-Maßnahmenfläche 2 besitzt eine Größe von 1.360 m². Die Fläche wurde bisher als Acker bewirtschaftet. Somit verfügt die Fläche nach der ÖKVO bei einem Biotopwert von 4 ÖP/m² über einen Bestandswert von 1.360 m² x 4 ÖP = 5.440 ÖP.

Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen ist eine Feldhecke mit beidseitigem mesophytischen Saum auf der CEF-Maßnahmenfläche 2 anzulegen. Des Weiteren sind 3 Stieleichen als Ergänzung zur Feldhecke anzupflanzen. Südlich der Feldhecke sind außerdem drei Steinschüttungen mit einer Grundfläche von ca. 4 x 3 m und einer Höhe von 1 m anzulegen.

Die CEF-Maßnahmenfläche 2 führt zu nachfolgender Wertigkeit:

Tabelle: Bewertung der CEF-Maßnahmenfläche 2

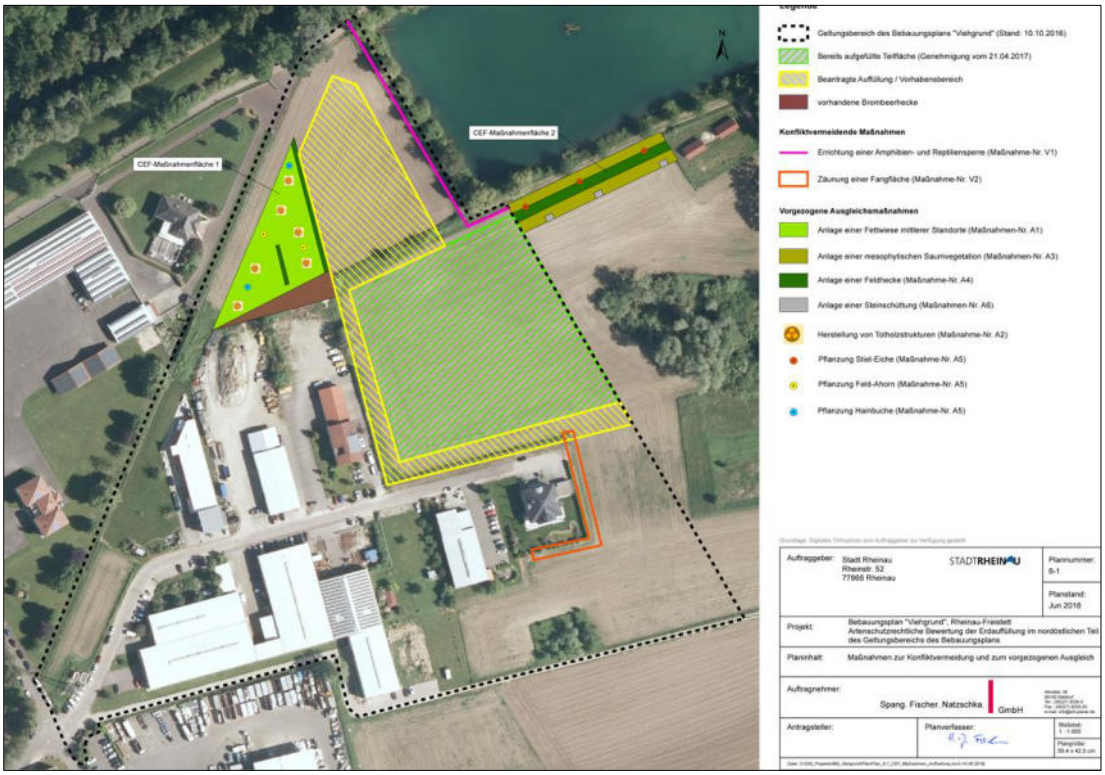
Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Planungs-modul		Biotop-wert	Fläche [ca. m²]	**Ökopunkte**
1	Feldhecke mittl. Sto	10 - **14** -17		14	425	5.950
	(41.20)					
2	Mesophytische Saumvegetation	11 - **19** -25		19	899	17.081
	(35.12)					
3	Steinschüttung	2 - **18** - 23		11	36	396
	(21.50)					
4	Einzelbäume	3 - **6**		6	(186)	1.116
	(45.10 - 45.30b)					
	3 Stck. x Stu (12 + 50)					
	Summe				**1.360**	**24.543**

Bestand	5.440	Ökopunkte
Planung	24.543	Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	**19.013**	**Ökopunkte**

Durch die Anlage der CEF-Maßnahmenfläche 2 auf ehemaliger Ackerfläche ergibt sich ein rechnerisches **Aufwertungspotential von 19.013 Ökopunkten**.

In dem nachfolgenden Plan ist die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche Maßnahmenfläche 2 dargestellt.

<u>Plan:</u> Flächen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich



(Quelle: Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Juni 2018)

9.2.2 Ökokontomaßnahmen

Die Kompensation der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt erfolgt durch eine entsprechende Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau.

Das Ökokonto der Stadt Rheinau beinhaltet Maßnahmen zur Aufwertung von Waldbeständen und die Anpflanzung von Bäumen mit einem Gesamtaufwertungspotential von ca. 1.827.219 Ökopunkten (Angabe: Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, 2018).

Von dem Ökokonto werden 293.328 Ökopunkte für den Bebauungsplan "Viehgrund" abgebucht.

9.2.3 Zusammenstellung naturschutzrechtlicher Ausgleich

Tabelle: Gegenüberstellung Ökopunkte

Ausgleichsdefizit Schutzgut Boden B-Plan "Viehgrund“	274.104 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt B-Plan " Viehgrund“	38.327 Ökopunkte
Summe Ausgleichsdefizit B-Plan " Viehgrund“	**312.431 Ökopunkte**
Aufwertungspotential CEF-Maßnahmenfläche 2 Teilbereich Flst.Nr.4304/2	19.103 Ökopunkte
Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau	293.328 Ökopunkte
Summe Aufwertungspotential	**312.431 Ökopunkte**

Durch die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche CEF-Maßnahmenfläche 2 und durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau erfolgt ein ausreichender Ausgleich nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt.

10 Planungsalternativen

10.1 Nullvariante

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

10.2 Alternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Viehgrund" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt.

Gegenüber der jetzigen Planung wurde im Vorfeld angedacht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Osten zu vergrößern. Aus Gründen des Arten- und Naturschutzes wurde jedoch davon Abstand genommen, da dies zu Eingriffen in nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Biotope Nr. 173133172015 "Schlut nördl. des Industriegebiets Freistett" sowie Nr. 173133172016 "Schilfschlut nördl. des Industriegebiets Freistett") geführt hätte, die von mehreren europäisch geschützten Arten, darunter Springfrosch, Teichrohrsänger und Rohrammer, besiedelt sind.

11 Zusätzliche Angaben

11.1 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Im 1. Jahr der Herstellung, zusätzlich im 2. und 5. Jahr nach der Herstellung ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Insbesondere sind zu überprüfen:

- Versiegelungsgrade, Umgang mit Boden und Oberboden
- Heckenpflanzungen zur Eingrünung
- Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops
- Vermeidungsmaßnahme und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmenfläche 1) für den Artenschutz entsprechend der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie und der artenschutzrechtlichen Bewertung von Erdauffüllungen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmenfläche 2) sowie Aufhängen von Nistkästen außerhalb des B-Plans entsprechend der Vorgabe der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie und der artenschutzrechtlichen Bewertung von Erdauffüllungen
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau

Bei der Überprüfung der festgesetzten Maßnahmen ist bei Beginn besonders auf deren fachlich richtige Realisierung zu achten. In den darauf folgenden Kontrollen steht die Erfolgskontrolle im Vordergrund.

Eine naturschutzfachliche Baubegleitung sowie ein artenschutzrechtliches Monitoring ist entsprechend der Vorgabe der artenschutzrechtlichen Bewertung von Erdauffüllungen durchzuführen.

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

11.2 Zusammenfassung

Anlass

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist der Bebauungsplan "Viehgrund" der Stadt Rheinau gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan "Viehgrund" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung als Ergänzung zum bestehenden Gewerbegebiet geschaffen werden (s. Begründung B-Plan).

Das Planungsgebiet umfasst ca. 6,09 ha und liegt im Norden des Ortsteils Freistett der Stadt Rheinau. Es handelt sich um eine Fläche, die im südwestlichen Bereich entlang der Straße "Am Viehgrund" bereits als Gewerbegebiet genutzt wird. Der östliche und nördliche Teil des Planungsgebietes wurde, bis er aufgefüllt wurde, als Ackerfläche bewirtschaftet. Im Westen und Südwesten schließt sich Gewerbegebiet entlang der Salmengrundstraße an.

Auswirkungen auf Schutzgebiete
Das **FFH-Gebiet "Westliches Hanauer Land"** (Nr.: 7313341) und das **Vogelschutzgebiet "Rheinniederung Kehl - Helmlingen"** (Nr.: 7313401) grenzen direkt an das Planungsgebiet.

Die Stadt Rheinau beauftragte das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung. Die **Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom Februar 2017** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen erheblichen Eingriff für die Natura 2000-Gebiete darstellt. Somit ist die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Artenschutz
Die Stadt Rheinau beauftragte das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie. Die **artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Nach der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie werden mit dem folgenden Maßnahmenkonzept artenschutzrechtliche Tatbestände vermieden:

- *Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten*
- *Reptilien- und Amphibiensperren (Maßnahme V1)*
- *Vergrämung von Eidechsen (Maßnahme V2)*
- *Umsiedlung von Eidechsen (Maßnahme V3)*
- *Anlage von CEF-Maßnahmenflächen K1, K2 und K3*

Zur Angleichung des Höhenniveaus an die umliegenden bereits bebauten Grundstücke wurde bereits während des Bebauungsplanverfahrens beim Landratsamt Ortenaukreis ein entsprechender Antrag gestellt. Hierfür wurde das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Bewertung beauftragt.

Die **artenschutzrechtliche Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018** wird dem Bebauungsplan beigefügt und ist beim Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, da Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 überarbeitet wurden.

Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen kann nun innerhalb des Geltungsbereichs eine CEF-Fläche realisiert werden. Aus diesem Grund wurde nur die Fläche K 1, entspricht CEF-Fläche 2, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiterverfolgt.

Nachfolgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) incl. Ökologische Baubegleitung / Monitoring sind umzusetzen:

Maßnahme-Nr. A1: *Anlage und Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte auf der CEF-Maßnahmenfläche 1*
Maßnahme-Nr. A2: *Herstellung von sechs Totholzstrukturen auf der CEF-Maßnahmenfläche 1*
Maßnahme-Nr. A3: *Anlage und Pflege einer mesophytischen Saumvegetation auf der CEF-Maßnahmenfläche 2*
Maßnahme-Nr. A4: *Anlage von Feldhecken auf den CEF-Maßnahmenflächen 1 u. 2*
Maßnahme-Nr. A5: *Pflanzung von sieben Einzelbäumen auf den CEF-Maßnahmenflächen 1 u. 2*
Maßnahme-Nr. A6: *Anlage von drei Steinschüttungen auf der CEF-Maßnahmenfläche 2*
Maßnahme-Nr. A7: *Aufhängen von drei Nistkästen für die Kohlmeise außerhalb 2 Stck. südl. See und 1 Stck. westl. See, jeweils an vorhandenen Bäumen*

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich ist.

Aufgrund einer im Rahmen der Offenlage vom Amt für Umweltschutz, Landratsamt Ortenaukreis eingegangenen Stellungnahme wurde die Durchführung einer Plausibilitätsprüfung erforderlich. Diese kam zu dem Ergebnis, dass f*ür die im Geltungsbereich vorkommenden und artenschutzrechtlich relevanten Arten wie Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien sich im Hinblick auf die Habitatausstattung keine Änderungen ergeben haben.*

Das Amt für Umweltschutz, Landratsamt Ortenaukreis, stellte daraufhin in einer ergänzenden Stellungnahme vom 14.12.2022 fest, dass *aus naturschutzfachlicher Sicht zum Vorhaben daher keine weiteren Bedenken bestehen.*

Auswirkungen auf die Schutzgüter

<u>Mensch</u>
Da die Fläche kein bedeutendes Naherholungsgebiet darstellt, ist der Verlust für das Schutzgut Mensch vernachlässigbar.

<u>Fläche</u>
Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2019) handelt es sich bei dem Planungsgebiet größtenteils um Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe und im Osten kleinflächig um landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1.

Da bereits das Planungsgebiet im Westen als Gewerbegebiet genutzt wird, ist eine Ergänzung für eine gewerbliche Bebauung sinnvoll. Bei der Festlegung der Größe des Baugebiete "Viehgrund" wurde berücksichtigt, dass nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Biotope Nr. 173133172015 "Schlut nördl. des Industriegebiets Freistett" sowie Nr. 173133172016 "Schilfschlut nördl. des Industriegebiets Freistett"), die sich auf Flst.Nr. 4304/2 östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, von mehreren europäisch geschützten Arten besiedelt sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, insbesondere der Verlust von landwirtschaftlicher Vorrangflur, sind aufgrund der Größe des Planungsgebiets vertretbar.

Boden
Die Bewertung der Bodenfunktionen für die im Osten liegende Landwirtschaftsfläche ergab insgesamt eine hohe Funktionserfüllung.

Vorbelastungen sind durch Bebauung und Versiegelung im Westen des Planungsgebiets gegeben.

Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch Bebauung und Versiegelung wird schutzgutübergreifend durch Anlage einer CEF-Maßnahmenfläche 2 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau ausgeglichen.

Wasser
Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich eines Grundwasserleiters mit sehr hoher Bedeutung.
Natürliche Oberflächengewässer befinden sich keine im Untersuchungsgebiet.
Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Planungsgebiet im Westen bei der bereits bestehenden Bebauung im Bereich von HQ_{extrem}-Überflutungsflächen und im Osten handelt es sich um einen geschützten Bereich bei HQ_{100}.

Vorbelastungen sind durch Bebauung und Versiegelung im Westen des Planungsgebiets gegeben.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung. Durch die Anlage von Versickerungsmulden können die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser minimiert werden.

Klima
Das Schutzgut Klima wird durch die Neuversiegelung im Hinblick auf das Kleinklima beeinträchtigt. Positiv auf das Klima wirken sich die geplante Eingrünung des Baugebiets aus.

Pflanzen-/Tierwelt
Durch das Baugebiet ist mit einem Verlust von Biotoptypen mit relativ geringer Wertigkeit (Ackerflächen) zu rechnen.

Vorbelastungen sind durch Bebauung und Versiegelung im Westen des Planungsgebiets gegeben.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen-/Tierwelt wird durch Anlage einer CEF-Maßnahmenfläche 2 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau ausgeglichen.

Orts-/Landschaftsbild
Die Eingriffe in das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild werden durch die Anlage von Hecken zur Eingrünung minimiert.

Kultur- und Sachgüter
Da keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt sind, ergeben sich durch die geplante Bebauung keine Auswirkungen.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung
Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.
Der Bilanzierung des Planungsgebiets nach der Ökokontoverordnung wird der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Viehgrund" mit Stand vom 29.06.2022 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Innerhalb des B-Plans werden Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Es handelt sich dabei um Gestaltungsmaßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes, die auch zur ökologischen Aufwertung beitragen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tierwelt ermittelt wurde, ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut **Boden**	**274.104 Ökopunkte**
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut **Pflanzen/Tierwelt**	**38.327 Ökopunkte**
Gesamt	**312.431 Ökopunkte**

Durch nachfolgende Maßnahmen, die zu einer ökologischen Aufwertung führen, wird der naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht.

- CEF-Maßnahmenfläche 2 auf Teilfläche von Flst.Nr. 4304/2
- Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau

Ein ausreichender Ausgleich nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt wird erbracht.

11.3 Quellenverzeichnis

- Gutachten zum Artenschutz und Natura - 2000
  (s. Auflistung am Anfang)
- Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg): *http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/*
- Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (1994): Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000. Blatt CC 7910 Freiburg Nord und Blatt CC 8710 Freiburg Süd
- Geoportal Baden-Württemberg: *https://www.geoportal-bw.de/kartenviewer*
- Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Stuttgart: Amtliche topographische Karten 1:25.000. Ausgabe 2002
- LFU (2002) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg
- LFU (2005) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung August 2005. Bearbeitung: Vogel / Breunig
- LFU (2005) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. Teil A und Teil B. Abgestimmte Fassung Oktober 2005. Bearbeitung: Prof. Dr. C. Küpfer
- LFU (2009) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 4. Auflage
- LFU (2000) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Naturschutz - Praxis, Eingriffsregelung 3. 1. Auflage
- LGRB (2013) Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg: Bodenkarte von Baden-Württemberg, M 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme), Kartenviewer *http://maps.lgrb-bw.de/*
- LUBW (2010) Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bodenschutz 23 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit
- LUBW (2012) Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bodenschutz 24 - Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- ÖKVO (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Fassung vom 19.12.2010
- RVSO (2019) Regionalverband Südlicher Oberrhein: Raumnutzungskarte, Umweltbericht, etc.

Freiburg, den 29.06.2022 FEU-ta
14.02.2023
26.04.2023

Rheinau, den 30. 05. 2023

125Umw03.docx

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

D. Fischer
Planer

Michael Welsche, Bürgermeister

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Viehgrund"
mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	18.05.2015
Frühzeitige Beteiligung	28.05.2015 - 13.07.2015
Offenlage	09.08.2022 - 09.09.2022
Satzungsbeschluss	24.05.2023

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Viehgrund" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Gewerbeflächen und die Weiterführung der Straße "Im Viehgrund" geschaffen werden. Diese Flächen werden von der Stadt Rheinau für kleinere Betriebe mit einem entsprechenden Flächenbedarf dringend benötigt.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebiets und der Berücksichtigung von Umweltbelangen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
- Die Flächen sind bereits nahezu vollständig bebaut und werden gewerblich genutzt.
- Das im Plangebiet vorhandene Biotop wird erhalten und geschützt.
- Das Planungsgebiet wird am Rand durch Pflanzgebote und Grünflächen in den Landschaftsraum eingebunden.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem - zusätzlich zum Schutz des Biotops - die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden - soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden - durch die Festlegung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets kompensiert.

- Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie artenschutz-rechtlicher Verbotstatbestände wurde die östliche Grenze des Geltungsbereichs gegenüber der ursprünglichen Planung um rund 60 m zurückgenommen. Damit wurde auch das Risiko nachteiliger Vorhabenswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete verringert.
- Funktionen für im Vogelschutzgebiet besonders zu schützende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bestehen nicht.
- Da bereits das Plangebiet im Westen als Gewerbegebiet genutzt wird, ist eine Ergänzung für eine gewerbliche Nutzung sinnvoll.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Die Anregungen der IHK Südlicher Oberrhein, Anlagen nach § 8 (2) Nr. 4 und (3) Nr. 2 BauNVO auszuschließen, werden nicht aufgegriffen.
  - Der Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist nicht erforderlich, da die Vergabe der Grundstücke mit der Stadt erfolgt und die Stadt sich die Entscheidung zur Nutzung der Grundstücke nicht eingrenzen will.
- Der Anregung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, Ziff. 1.1.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen noch weiter zu konkretisieren, wurde nicht gefolgt.
  - Die Begrenzung auf eine untergeordnete Verkaufsfläche von max. 100 m² ist ausreichend.
- Der Anregung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, Parkplätze in Tiefgaragen oder Parkdecks anzuordnen, wurde gefolgt.
  - Da es sich um ein weitgehend bestehendes und bebautes Gewerbegebiet handelt, werden diese Ziele lediglich als Hinweis aufgenommen.
- Der Regionalverband Südlicher Oberrhein regt darüber hinaus an, die Wohnnutzung ausschließlich ab dem 1. OG zuzulassen, damit die gewerbliche Nutzung eindeutig Priorität hat.
  - Die Anregung der Zulassung der Wohnnutzung ausschließlich ab dem 1. OG wird übernommen. Die bestehenden Wohngebäude genießen Bestandsschutz.
- Vom Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft - wird kritisiert, dass in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen.
  - Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen FNP als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und zu über 50 % bereits bebaut.
    Die Ausweisung von Gewerbeflächen ist für die Stadt Rheinau von größter Bedeutung und liegt im öffentlichen Interesse.
    Trotzdem wurde die Ausweisung der Gewerbeflächen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung um ca. 2,1 ha reduziert.

- Der Hinweis des Landratsamts - Baurechtsamt -, dass die Festsetzung zum Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen t als eigenständige Wohngebäude nicht sinnvoll ist und eine Beschränkung der Anzahl der betriebsbezogenen Wohnungen nicht zulässig ist, wurde nicht entsprochen.
  - Änderungen werden nicht vorgenommen, da die Flächen bereits bebaut sind.
- Den Anregungen des Landratsamt - Amt für Umweltschutz - hinsichtlich einer Begrünung von Fassaden und Dachflächen sowie einer Reduzierung der Lichtemissionen wurde entsprochen.
  - Eine entsprechende Empfehlung zur Begrünung wurde in die Hinweise und Empfehlungen aufgenommen, ebenso wie die Empfehlung für eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung.
- Der Hinweis des Landratsamt - Baurechtsamt - auf die Erfordernis einer ausreichenden Löschwasserversorgung wurde geprüft.
  - Auf die gesicherte Löschwasserversorgung für das Baugebiet wird im Text hingewiesen.
- Der Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. 53.3 - Integriertes Rheinprogramm, Offenburg, dass nördlich des Bebauungsplans „Viehgrund“ der Rheinhochwasserdamm XV liegt, der das Gebiet vom natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins abgrenzt, wurde übernommen.
  - Entsprechende Hinweise wurden unter "Hinweise und Empfehlungen" ergänzt.
- Das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - wies darauf hin, dass die Aussagen zu Grundwasser und Versickerung zu aktualisieren sind.
  - Aktuelle Werte der amtlichen Messstellen wurden aufgenommen und die Voraussetzung für eine Versickerung von Regenwasser aufgeführt.

Durch die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan können den ansässigen Firmen dringend benötigte Erweiterungsflächen in der Nähe bereitgestellt werden. Eine weiter entferntere Fläche wäre betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll.

Freiburg, den 24.05.2023 BU-ta-ba

125Erk03.doc