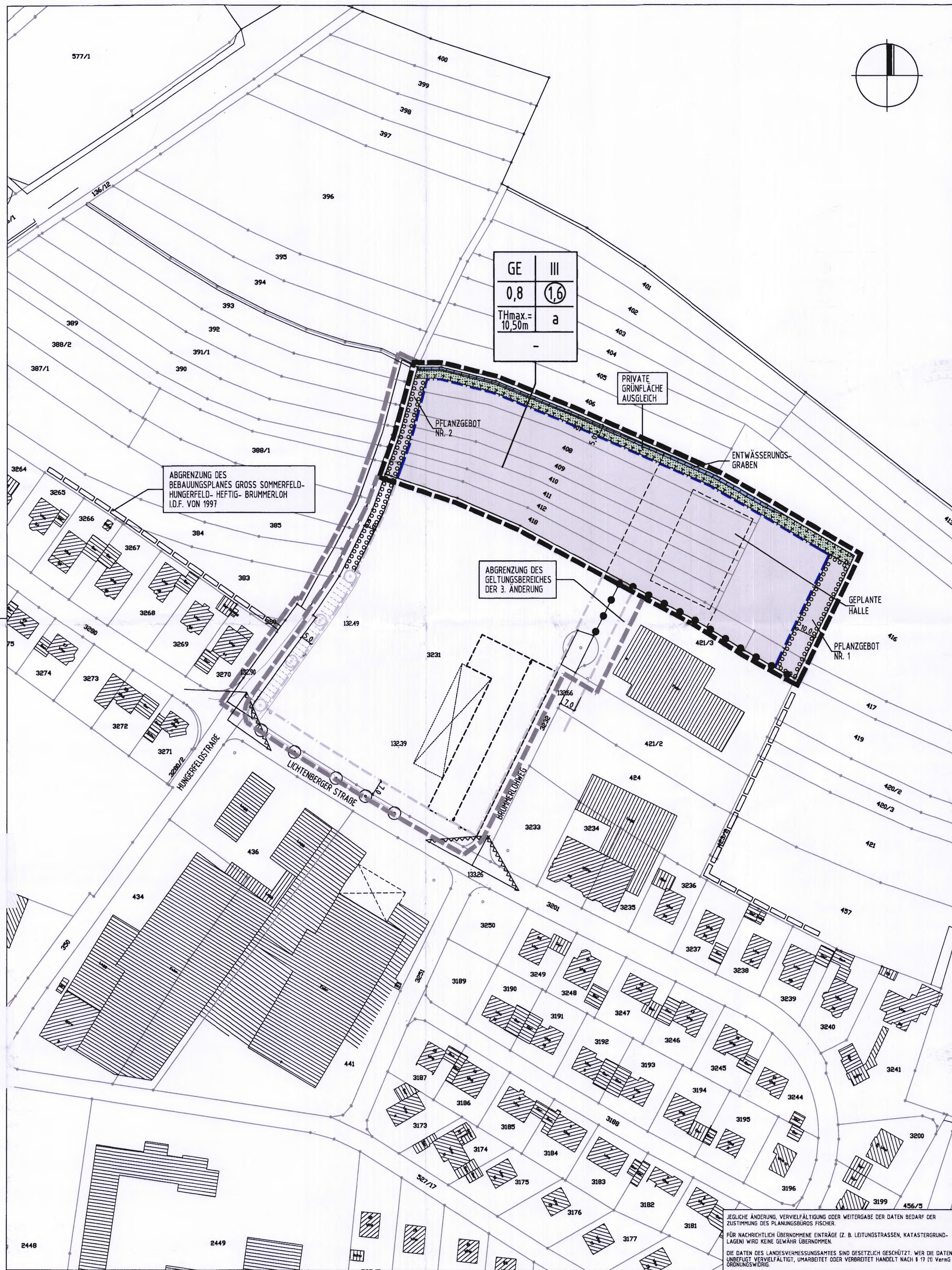




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

GE	GEWERBEGEBIET GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
1,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
TH	TRAUFHÖHE TH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. HINWEISE

	BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
	GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)

NUTZUNGSSCHABLONE		1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
1	2	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)	4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
3	4	5= TRAUFGHÖHE TH (max)	6= BAUWEISE
5	6		

STADT RHEINAU

BEBAUUNGSPLAN

"GROß SOMMERFELD- HUNGERFELD- HEFTIG- BRUMMERLOH" ZEICHNERISCHER TEIL 6.ÄNDERUNG

AUFGESTELLT

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

VOM 06. JUNI 2011
AM 10. JUNI 2011

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004

VOM 28. JUNI 2011
BIS 30. JULI 2011

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

VOM 13. AUG. 2012
BIS 13. SEP. 2012
AM 03. AUG. 2012

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO

AM 26. NOV. 2012

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 30. NOV. 2012
MICHAEL WEUSCHE, BÜRGERMEISTER



RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG

VOM 30. NOV. 2012

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

ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 1000
0 10 20 30 40

PLAN NR.:	DATUM: 05.05.2011	GEÄNDERT: 01.08.2011 10.08.2011 11.06.2012 15.10.2012	FERTIGUNG: 1 ANLAGE: BLATT:
PROJ. NR.: 0911114	BEARB.: BUWAG		

JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER
ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUND-
LAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN
UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMBARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 19 (1) VERMG
ORDNUNGSWIDRIG.

Fertigung: ¹.....

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

Blatt:.....1 – 3.....

SATZUNGEN

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über die 6. Änderung

a) des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" mit

b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im OT Rheinbischofsheim

26. Nov. 2012

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am die 6. Änderung

a) des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" und

b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).

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 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung für

a) der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie

b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" der Bebauungsplanänderung.

§ 2 Bestandteile der 6. Änderung

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) M. 1 : 1000 i.d.F.v. 15.10.2012
2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen i.d.F.v. 15.10.2012

b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) M. 1 : 1000 i.d.F.v. 15.10.2012

c) Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbericht und Hinweisen i.d.F.v. 15.10.2012
2. Zusammenfassende Erklärung

§ 3 Inhalt der 6. Änderung

Mit dieser 6. Änderung werden für einen Teilbereich der Gewerbeflächen die Baumöglichkeiten erweitert. Dies erfolgt durch die Erweiterung der Gewerbeflächen und Baugrenzen bei gleichzeitiger Reduzierung der Grünflächen

§ 4 Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" vom 16.02.2009 und Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" i.d.F.v. 03.02.1997

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der "Zeichnerische Teil" des rechtsgültigen Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" – 3. Änd. im Geltungsbereich dieser 6. Änderung aufgehoben und durch das Deckblatt zum "Zeichnerischen Teil" zur 6. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" ersetzt.

Die schriftlichen Bestandteile des Bebauungsplanes i.d.F.v. 03.02.1997, d.h. die Schriftlichen "Planungsrechtlichen Festsetzungen" und "Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" bleiben ebenso wie die "Hinweise" auch für den gesamten Geltungsbereich dieser 6. Bebauungsplanänderung gültig – lediglich die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden punktuell geändert bzw. ersetzt durch die Planungsrechtlichen Festsetzungen zu dieser 6. Änderung des Bebauungsplans.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,- EUR geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: _____

30. Nov. 2012

Rheinau, den

.....
Michael Welsche, Bürgermeister

(114Sat04.doc)



Fertigung:1.....

Anlage: 2

Blatt:1 - 31

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 6. Änderung

des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh"

der Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" wurde am 22.09.1997 als Satzung beschlossen und durch die öffentliche Bekanntmachung am 04.11.2005 rechtskräftig. Dabei handelte es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" von 1985.

Nördlich der Lichtenberger Straße sind im Bebauungsplan gewerbliche Flächen ausgewiesen, die zentral durch den Brummerlohweg erschlossen werden.

Die Flächen zwischen Hungerfeldstraße und Brummerlohweg sowie im Norden (Flst.Nrn. 407 bis 412 und 418) wurden 2009 mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" überplant. Damit wurde einer ortsansässigen Firma der Bau einer Versandhalle auf Flst.Nr. 3231 angrenzend an den Brummerlohweg ermöglicht.

Von einer in Rheinbischofsheim ansässigen Firma ist nunmehr die Errichtung eines Hochdruckprüfstandes auf den noch unbebauten Flächen im Norden des Gewerbegebietes vorgesehen. Im Rahmen der Planungen der ca. 30 x 45 m großen neuen Halle wurde auch der im Norden tangierende Entwässerungsgraben überprüft. Da er nicht den im Bebauungsplan von 1997 und der 3. Änderung von 2009 eingetragenen Versatz im Nordosten aufweist sondern längs der Planungsgebietesgrenze verläuft, wird die ausgewiesene Grünfläche geändert und dabei generell auf 5,00 m Breite reduziert, um eine intensivere Nutzung der gewerblichen Flächen zu ermöglichen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust an Grünflächen werden im Umweltbericht i.R.d. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Da im gültigen Bebauungsplan mit den Baugrenzen noch ein Abstand von 10,00 m zur nördlichen Planungsgebietesgrenze bzw. dem Entwässerungsgraben ausgewiesen ist, die Grünfläche und auch der Abstand der Baugrenzen aber auf 5,00 m reduziert werden sollen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Diese 6. Änderung umfasst zum einen eine Teilfläche der 3. Änderung, zum anderen auch schriftliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan von 1997, da hier teilweise auf einen 10 m breiten Grünstreifen bzw. Gewässerschutzstreifen Bezug genommen wurde.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ausgearbeitet.

2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst mit ca. 1,229 ha die unbebauten Grundstücke im Norden des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh". Im Norden erstreckt sich der Änderungsbereich bis zu dem Wassergraben, d.h. bis auf die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1997.

Einbezogen in den Änderungsbereich sind somit die Flst.Nrn. 407-412, 418 sowie Teilflächen der Flst.Nrn. 416 und 417.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung ist dem "Zeichnerischen Teil" (Deckblatt) zur Änderung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist die Fläche als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen – ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Heftig – Brummerloh" von 1997.

Da die vorliegende Planung keine Veränderung der Art der baulichen Nutzung vorsieht und der Geltungsbereich nicht erweitert wird, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt angesehen werden.

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (RSVO) ist seit 1995 in Kraft und trifft keine konkreten Aussagen zum Plangebiet.

3.3 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 für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich und sein unmittelbares Umfeld (Wirkraum) 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.

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

3.4 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Baugebietes befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Inhalt der Änderungen

Die Bauflächen im Geltungsbereich der Änderung sind bereits heute als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die bessere Ausnutzung der Gewerbeflächen. Um diese zu ermöglichen, sollen folgende Festsetzungen geändert werden:

- Baugrenzen
- Grünflächen
- Pflanzgebote

Mit diesen Änderungen kann der Bau des Hochdruckprüfstandes (Halle ca. 30 x 45 m) im östlichen Teil des Geltungsbereichs der Änderung gemäß dem vorliegenden Bauentwurf realisiert werden.

Änderung der Baugrenzen

Bisher verlaufen die ausgewiesenen Baugrenzen längs der 10,00 m Grünfläche im Norden des Änderungsbereiches.

Mit der aktualisierten Eintragung des Entwässerungsgrabens und der Reduzierung des Grünstreifens von 10,00 m auf 5,00 m werden die Baugrenzen nach Norden erweitert, so dass die Errichtung der Halle an dem vorgesehenen mit den Angrenzern abgesprochenen Standort möglich ist.

Mit der Erweiterung der Baugrenzen kann das ausgewiesene Gewerbegebiet besser und intensiver genutzt werden. Dies entspricht der raumordnerischen Zielsetzung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Westen und Osten des Änderungsbereiches werden die ausgewiesenen Baugrenzen weiterhin angrenzend an die 5,00 m bzw. 10,00 m breiten Pflanzgebote ausgewiesen.

Änderung der Grünflächen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind im Norden 10 m breite Grünstreifen längs des Entwässerungsgrabens ausgewiesen.

Diese Grünflächen werden auf 5,00 m Breite reduziert zugunsten einer vergrößerten Gewerbefläche.

Der Versatz des Grabens im Osten des Änderungsgebietes ist faktisch nicht vorhanden. Vielmehr läuft der Graben hier aus. Deshalb wird auch der hier ca. 20 m breite Grünstreifen auf 5,00 m zurückgenommen.

Die Grünflächen werden wie bisher als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Reduzierung dieser Ausgleichsflächen wird im Umweltbericht berücksichtigt.

Änderung der Pflanzgebote

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind längs des östlichen und westlichen Randes des Geltungsbereichs flächenhafte Pflanzgebote (Pflanzgebot Nr. 1 und Nr. 2) festgelegt. Die Pflanzgebote werden bis zu den Grünflächen fortgeführt bzw. erweitert.

4.2 Darstellung der Änderungen

Die vorgesehenen Änderungen werden durch Änderung der Eintragungen im Plan vollzogen. Eine Änderung der auch für die 3. Änderung gültigen textlichen bzw. schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F.v. 03.02.1997 ist lediglich bezüglich der Festsetzungen im planungsrechtlichen Teil erforderlich, in denen explizit auf den 10 m breiten Grünstreifen längs des Entwässerungsgrabens Bezug genommen wird. Dies ist erforderlich, da der Grünstreifen auf 5,00 m Breite reduziert wird.

Geändert werden somit die Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 03.02.1997 unter Ziff. 8.2, 11 und 12.2. Dabei wird die Breite des Grünstreifens aktualisiert.

Alle weiteren "Schriftlichen Festsetzungen (A - Planungsrechtlicher Teil und B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)" werden unverändert beibehalten bzw. übernommen. Änderungen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

Ebenso behalten die Schriftlichen "C - Hinweise" in der Fassung vom 03.02.1997 ihre Gültigkeit, auch für den Änderungsbereich.

Der Zeichnerische Teil der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" vom 12.02.2009 wird im Geltungsbereich dieser Änderung durch das Deckblatt zur 6. Änderung ersetzt.

Gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" i.d.F.v. 12.02.2009 sind somit unverändert auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung im wesentlichen (Nutzungsschablone) festgesetzt:

- Gewerbegebiet
- Zahl der Vollgeschosse: max. III
- GRZ von 0,8
- GFZ von 1,6
- Traufhöhe max.: 10,50 m
- abweichende Bauweise

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB angefertigt.

Beim Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" wurden im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Schutzgüter im Einzelnen betrachtet, Eingriffe festgestellt und bewertet und ein Ausgleich hergestellt.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" wurden 2009 bereits die sich aus der 3. Änderung ergebenden Eingriffe in die Schutzgüter aufgezeigt, bewertet und ausgeglichen.

Deshalb werden im Folgenden in verkürzter Form nur die Änderungen des Planungsgebietes bezüglich der Pflanzgebote der Flächen Nr. 1 – 2 (siehe BP "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" vom 03.02.1997) untersucht. Sich daraus ergebende Eingriffe in die Schutzgüter sollen aufgezeigt, bewertet und ausgeglichen werden.

5.1 Einleitung - Beschreibung der Planung

5.1.1 Pflanzgebote - Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" (03.02.1997)

12.1 Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (Nr. 1 und 2) sind einheimische, landschaftsgerechte Laubbäume, Obstbäume (großkronige Hochstämmen) und Sträucher anzupflanzen, um die Gewerbeflächen einzugrünen. Die Anpflanzungen sind so dicht gestaffelt auszuführen, daß ein wirkungsvoller Sichtschutz entsteht (Arten: Stieleiche, Esche, Hainbuche, Traubenkirsche, Sommerlinde, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Schneeball, Haselnuß, Geißblatt und andere). Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

12.2 Entlang des nördlich angrenzenden Grabens sind innerhalb der als private Grünfläche "Gewässerschutz" bzw. "Ausgleichsfläche" ausgewiesenen 10,00 m breiten Uferzone, gemessen ab Oberkante Böschung des Grabens, standortgerechte, einheimische Ufergehölze in lockeren Gruppen entlang des Grabens zu dessen ökologischer Aufwertung anzupflanzen. (Arten: Silberweide, Erle, Esche, Mandel-, Korb-, Purpurweide; weitere Gehölzarten: Hartriegel, Schneeball, Schwarzer Holunder, Hasel und andere). Desweiteren sind durch geeignete Pflegemaßnahmen entlang des Grabens weitere Feuchtbiopte zu entwickeln (z.B: Entwicklung von Hochstauden, Röhrichtzonen, Feuchtwiesen durch extensive Pflege, stellenweiser freier Sukzession u.ä.).

Zur Eingrünung des Baugebietes sind darüberhinaus im südlichen Teil des Gewässerschutzstreifens entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 12.1 einheimische, landschaftsgerechte Laub- und Obstbäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen, extensiv zu pflegen und stellenweise der freien Sukzession zu überlassen.

Abbildung 1: Auszug aus den planungsrechtlichen Festsetzungen zum BP „Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh“

5.1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Siehe „1. Grund der Planaufstellung“

5.1.3 Ziele des Umweltschutzes –Übergeordnete Planungen

Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.

Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

Tabelle 1: "Schutzgebiete"

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	/
i)	Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.:	/
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	4.0 Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	5.0 Bannwald	/
o)	6.0 Schonwald	/
p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete ge- mäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG weitere Schutzzone (Zone) Name / Nr.:	/
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwer- punkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
t)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenk- male oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgeset- zes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
x)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
y)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

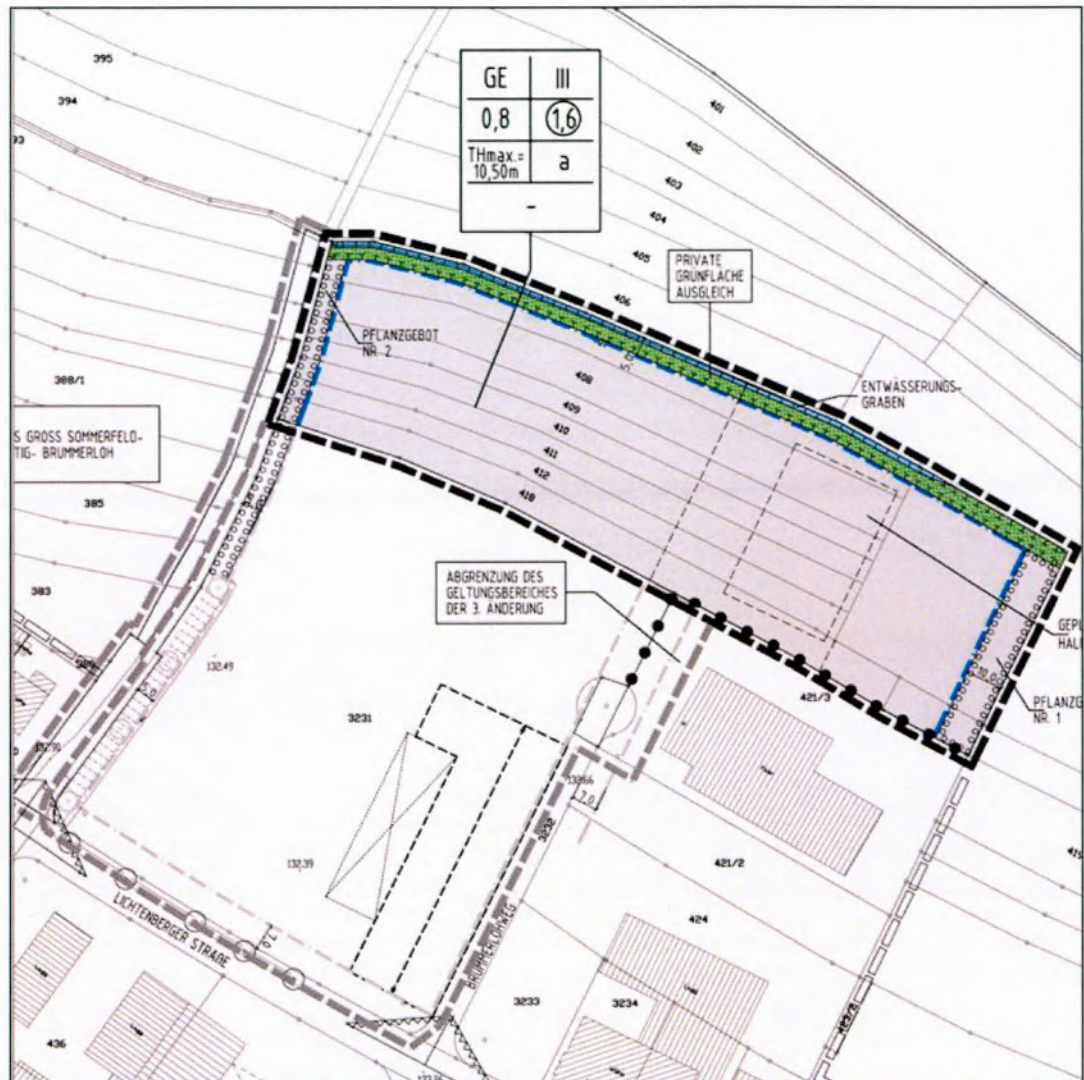


Abbildung 2: "Geltungsbereich der Änderung"

5.1.4 Abgrenzung des Planungsgebietes

Siehe „2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung“!

5.1.5 Planungskonzept / Bebauungsplanänderung

Siehe „4. Inhalt der Bebauungsplanänderung“!

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 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 geplante Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in den vorliegenden Umweltbericht integriert (vgl. hierzu auch die nachstehenden Kapitel).

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um mögliche zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter aufzeigen zu können, werden die betroffenen Flächen des Bebauungsplanes 3. Änderung "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" mit den betroffenen Flächen der „6. Änderung "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" verglichen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird verkürzt durchgeführt. Dabei wird kurz der damalige Umweltzustand und seine mögliche Entwicklung bei Durchführung der Planung aufgezeigt. Zusätzliche Eingriffe durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" werden aufgezeigt. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden dargestellt.

5.4 Bestandsbewertung

5.4.1 Schutzgut 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“.

Aspekt „Lärm“

Es ist eine Belastung des Gebietes durch den Straßenlärm der „Hungerfeldstraße und der Lichtenberger Straße“ gegeben. Hinzu kommen die Lärmbelastungen, die durch das Gewerbegebiet selbst hervorgerufen werden.

Aspekte: „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“.

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Aspekte festgelegt, die einzuhalten sind. Belastungen sind nur im erlaubten Rahmen gegeben.

5.4.2 Schutzgut Boden

Die Fläche wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche (Acker) bewirtschaftet, ist aber als Gewerbefläche mit Pflanzgebot ausgewiesen.

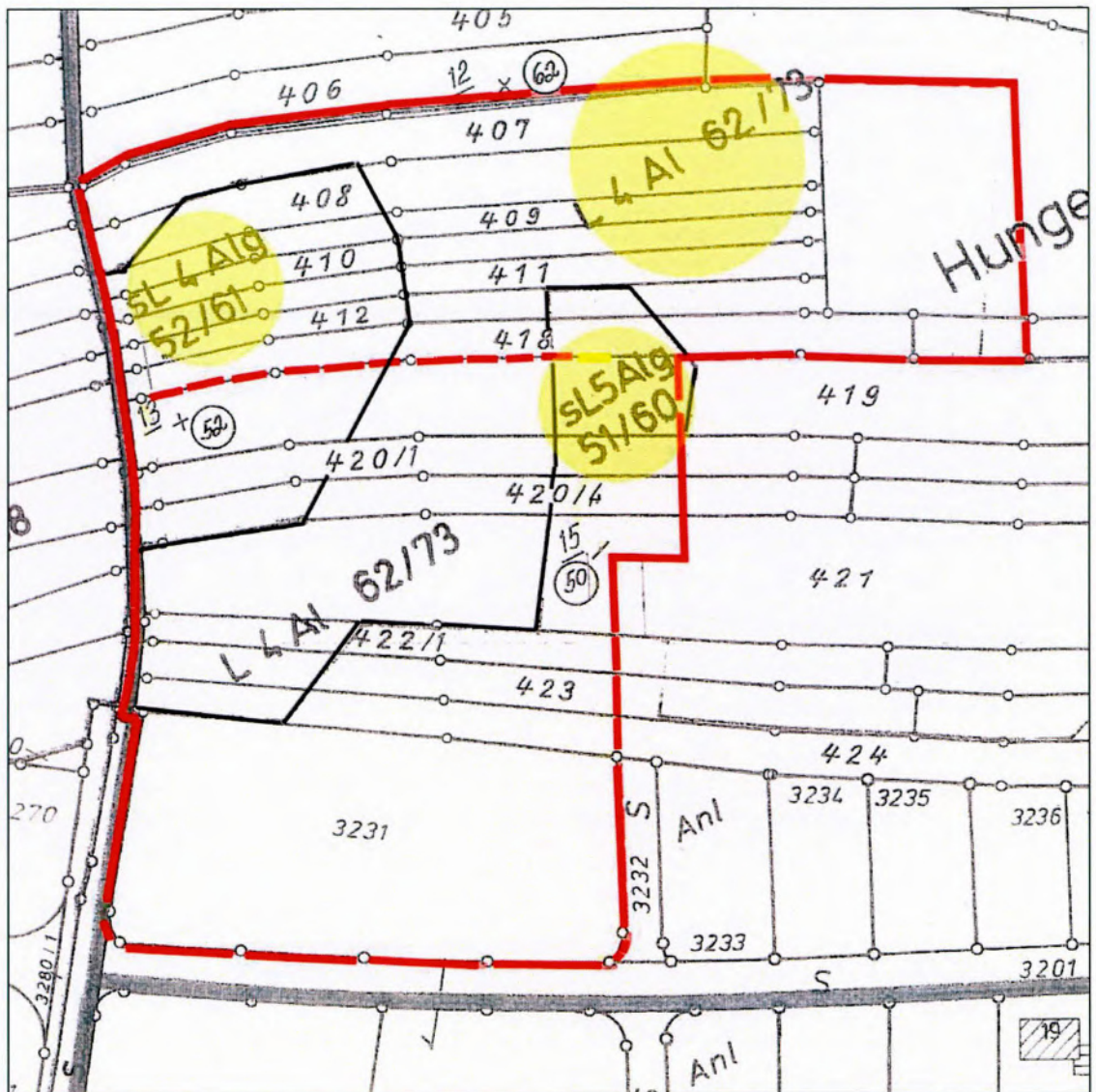


Abbildung 3: Auszug aus der Reichsbodenschätzung

Tabelle 2: "Bewertung der Bodenfunktionen"

(nach Heft 31 [Umweltministerium Baden-Württemberg])

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
L 4Al 62/73	1	4	3	4	hoch (B / IV)
sL 4Alg 52/61	1	4	3	4	hoch (B / IV)
sL 5Alg 51/60	2	3	3	4	mittel (C / III)
Gesamt	1,3	3,7	3,0	4,0	

Standort für natürliche Vegetation:

geringe Leistungsfähigkeit

Standort für Kulturpflanzen:

mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

mittlere Leistungsfähigkeit

Filter- und Puffervermögen:

hohe Leistungsfähigkeit

Somit wird dem **Schutzgut Boden** eine mittlere bis hohe Wertigkeit (Stufe **bc / 3,75**) zugeordnet.

Tabelle 3: Bewertung des Schutzgutes "Boden" - Bestand

Wertstufe	I	0,753 ha	0,753 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III/IV*1	0,467 ha	1,751 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
Summe		1,229 ha	2,504 haWE

*1: Gesamtfläche 1,229 – 0,753 = 0,476 ha >>> Siehe Abbildung

Bebauungsplan "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" Stadt Rheinau OT Rheinbischofsheim

Gesamtfläche: ca. 12.290 m²

Pflanzgebot 1:

ca. 225 m²

Pflanzgebot 2:

ca. 385 m²

priv. Grünfläche:

ca. 2.875 m²

versieg. Fläche:

ca. 7.530 m²

80 % von (12.290 m² - 2.875 m²)

sonst. Freifläche:

ca. 1.275 m²

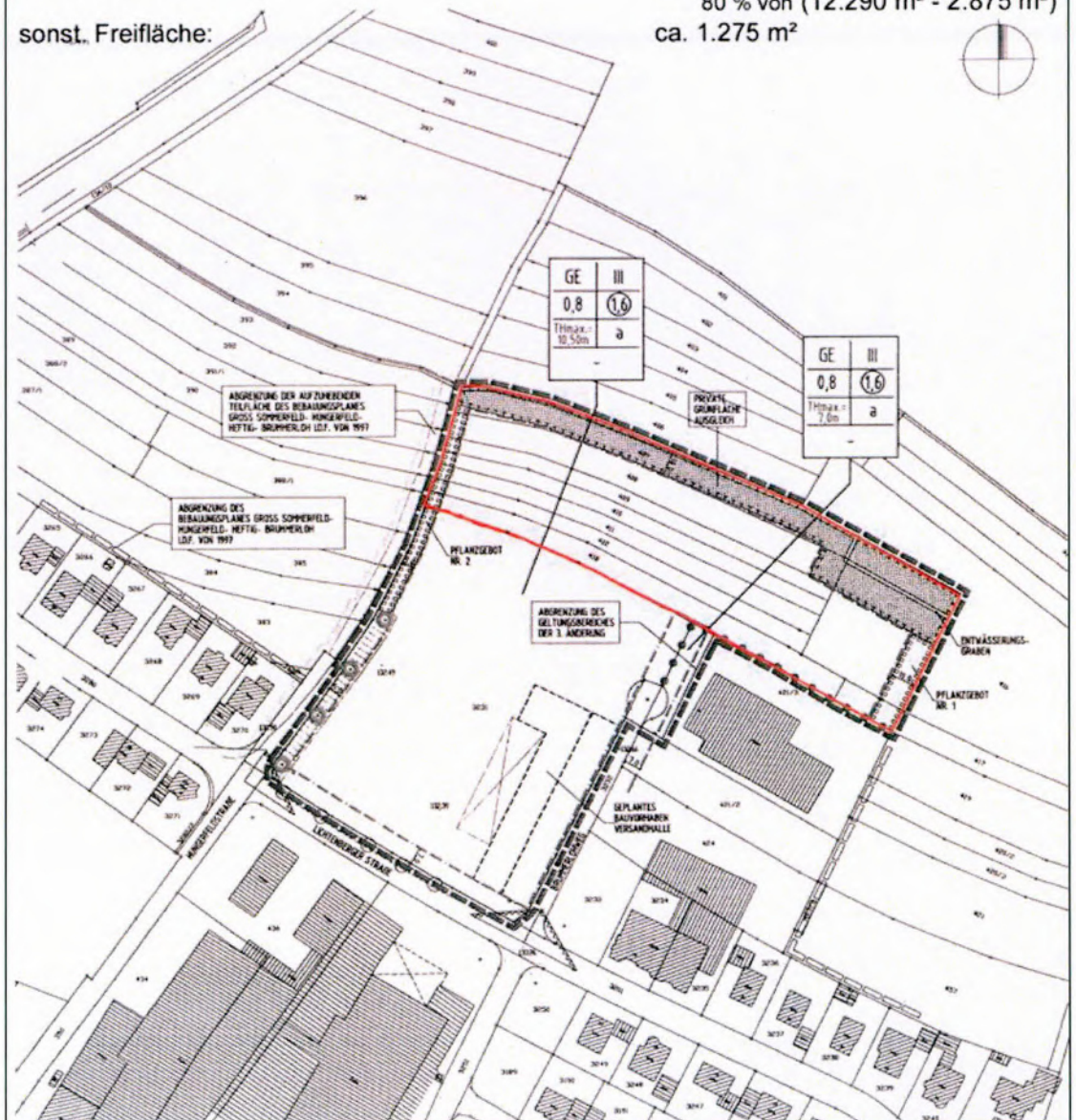


Abbildung 4: Flächen --- Ausschnitt BP „Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh“ – 3. Änderung

5.4.3 Schutzgut Wasser

Einstufung des Schutzgutes anhand der geologischen Formation / Durchlässigkeiten

Laut der geowissenschaftlichen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich der Durchlässigkeitsklasse **6** (Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters (Klasse 2) – Stufe C: „mittlere Bedeutung“).

Oberflächengewässer

Am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft ein Entwässerungsgraben mit nährstoffreicher Kraut- und Grasvegetation. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Wasser ist als mittel (Stufe C) einzustufen.

Dem **Schutzgut Wasser** wird gesamt gesehen eine mittlere *Einstufung* (Stufe **C**) zugeordnet¹.

5.4.4 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird unter Berücksichtigung aller Parameter in eine *mittlere Wertigkeit* (Stufe **C**) eingestuft (zum Teil siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet ohne Gefälle, Hauptwindrichtung „Süd“, abriegelnde Gebäudekomplexe (Gewerbe) im Süden)².

5.4.5 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die im Bebauungsplan 3. Änderung "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" festgesetzten *Flächen mit Pflanzgebot* sind den Biotoptypen „Gebüsch / Feldgehölz mittleren Standorts“ (41.10 / 42.20) und „Wiese mittleren Standorts“ (33.41) bzw. Intensivwiese (33.61) mit Bäumen (45.10 – 45.30b) zuzuordnen. Sie weisen hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf (Stufe IV). Zur Zeit sind die Maßnahmen noch nicht realisiert worden.

Tabelle 4: "Bewertung des Schutzgutes"

Wertstufe	I	11.680 m ²	95,0 %
Wertstufe	II	0 m ²	0,0 %
Wertstufe	III	0 m ²	0,0 %
Wertstufe	IV	610 m ²	5,0 %
Wertstufe	V	0 m ²	0,0 %
Summe		12.290 m²	100,0 %
Wertstufe - Mittel:		geringe naturschutzfachliche Bedeutung	
Völlig versiegelte Fläche:		7.530,00 m ²	61,3 %

¹ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und geowissenschaftliche Übersichtskarte Baden-Württemberg – „Durchlässigkeiten der oberen, grundwasserführenden, hydrogeologischen Einheiten in Baden-Württemberg“, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg 1998

² vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002



Tabelle 5: Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Bewertung der Teilfläche BP „3. Änderung“³

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Pflanzgebot*1 (33.41/33.61/41.10/41.20/45.10-45.20b)	IV	18	-	-	18	610	10.980
2	Priv. Grünfläche*1 (33.41/33.61/41.10/41.20/45.10-45.20b)	I	18	-	-	18	2.875	51.750
3	Versiegelte Flächen*1 (60.10 / 60.21)	I	1	-	-	1	7.530	7.530
4	Grünflächen nicht versiegelt *1 (60.50)	I	4	-	-	4	1.275	5.100
Summe							12.290	75.360

(100,0 %)

*1: Flächen – siehe Abbildung 5!

Das Schutzgut Flora / Fauna wird gesamtgesehen in eine *geringe Wertigkeit* (Stufe II) eingestuft.

5.4.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Ortsbild

Der bestehende Ortsrand ist durch Gewerbegebäude und Verkehrsflächen geprägt. Der Übergang von Siedlung zur freien Landschaft erfolgt abrupt und unharmonisch. Die durch die Pflanzgebote vorgesehene Eingrünung schafft einen harmonischen Übergang.

Naherholung/Wohnumfeld/Erholungsvorsorge

Die Fläche ist für Spaziergänger und Erholungssuchende aufgrund der „Insellage“ nicht erschlossen. Erholungsangebote sind nicht gegeben. Neben den zum Teil zur Zeit noch landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Flächen sind nur die Gehölzstrukturen im Ansatz im Nordwesten des Planungsgebietes gegeben.

Die vorhandene Belastungen durch die Erschließungsstraßen und die bestehenden Gewerbeflächen reduzieren weiter die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung.

Dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird in der Zusammenschau eine geringe Wertigkeit (Stufe D) zugeordnet⁴.

³ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

⁴ vgl. Tabelle 3, Seite 21, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

5.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

5.5.2 Schutzgut Mensch

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“ festgelegt, die im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ einzuhalten sind (TA Luft, TA Lärm etc.).

Durch folgende Punkte können die Eingriffe in das Schutzgut Mensch weitgehend minimiert werden:

- *Einhaltung der Lärmwerte*
- *Einhaltung der Immissionswerte*
- *Einhaltung des Arbeitsschutzes*
- *Schaffung einer äußeren Eingrünung*

5.5.3 Schutzgut Boden

Vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf der Gewerbebeerweiterungsfläche durch Versiegelung von max. 0,179 ha Gewerbegebietsfläche (Nettobaufläche Gewerbegebiet ca. 0,224 ha, davon GRZ 0,8 = 0,179 ha – Siehe Tabelle 2!).

Tabelle 6: "Planung - Bewertung des Schutzgutes Boden"

Wertstufe	I *1	0,897 ha	0,897 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III/IV*2	0,332 ha	1,245 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
Summe		1,229 ha	2,142 haWE
Differenz zum Bestand (2,504 haWE)			- 0,362 haWE

*1: versiegelte Flächen, *2: Grünflächen und nach wie vor bestehendes Pflanzgebot Wert 3,75

Somit kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesen Bereichen mit einer *mittleren bis hoher Wertigkeit* (Stufe **cd**).

5.5.4 Schutzgut Wasser

Dem Schutzgut Wasser wird eine *mittlere Wertigkeit* (Stufe **C**) zugeordnet⁵.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 1.440 m².

Die Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist, führen zur Regenwasserrückhaltung.

5.5.5 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima, das in eine mittlere Wertigkeit (Stufe **C**) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 1440 m² Fläche beeinträchtigt.

5.5.6 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Es werden Lebensräume mit geringer bis hoher Bedeutung in einem Umfang von ca. 1.440 m² für das Schutzgut Arten und Biotope vernichtet. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 26.720 *Werteinheiten* für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt (Siehe Tabelle 9).

5.5.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine geringe Wertigkeit (Stufe **D**) zugeordnet wird, sind durch die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen (Straßenbäume, private Grünfläche) zu minimieren. Defizite sind durch die Eingriffe gegeben.

5.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

6 Nullvariante

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

7 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 19 (1) BNatSchG).

⁵ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

7.1 Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Weiterverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

7.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (wassergebundene Decke, Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

8 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der Ausnutzung der vorhandenen Situation, der Vorgaben der Flächennutzungsplanung und der zur Verfügung stehenden Flächen nicht gegeben.

9 Ausgleichsmaßnahme

9.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

9.1.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (Gebot 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (Nr. 1) sind einheimische, landschaftsgerechte Laubbäume, Obstbäume (großkronige Hochstämme) und Sträucher anzupflanzen, um die Gewerbeflächen einzugrünen. Die Anpflanzungen sind so dicht gestaffelt auszuführen, dass ein wirkungsvoller Sichtschutz entsteht (Arten: Stieleiche, Esche, Hainbuche, Traubenkirsche, Sommerlinde, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Schneeball, Haselnuss, Geißblatt und andere).

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und unterhalten.

9.1.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (Ausgleich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang des nördlich angrenzenden Grabens sind innerhalb der als private Grünfläche "Gewässerschutz" bzw. "Ausgleichsfläche" ausgewiesenen 5,00 m breiten Uferzone, gemessen ab Oberkante Böschung des Grabens, standortgerechte, einheimische Ufergehölze in lockeren Gruppen entlang des Grabens zu dessen ökologischer Aufwertung anzupflanzen.

(Arten: Silberweide, Erle, Esche, Mandel-, Korb-, Purpurweide; weitere Gehölzarten: Hartriegel, Schneeball, Schwarzer Holunder, Hasel und andere). Des weiteren sind durch geeignete Pflegemaßnahmen entlang des Grabens weitere Feuchtbiootope zu entwickeln (z. B. Entwicklung von Hochstauden, Röhrlichtzonen, Feuchtwiesen durch extensive Pflege, stellenweiser freier Sukzession u.ä.).

Zur Eingrünung des Baugebietes sind darüber hinaus im südlichen Teil des Gewässerschutzstreifens entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 9.1.1 einheimische, landschaftsgerechte Laub- und Obstbäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen, extensiv zu pflegen und stellenweise der freien Sukzession zu überlassen.

9.1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (Gebot 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Längs der Stichstraße im Norden sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgebot (Nr. 2) einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstämme) anzupflanzen. Je 10,00 m Straßenlänge sind zu beiden Seiten mind. je 1 Baum vorzusehen.

Aus gestalterischen Gründen sind Bäume der gleichen Art zu verwenden. Die übrigen Flächen sind mit zusätzlichen Strauchpflanzungen anzulegen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

Über dieses Pflanzgebot können Zufahrten zu den gewerblichen Bauflächen angelegt werden.

9.1.4 Grünflächen - auf den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Fläche der gewerblichen Erweiterung sind mind. 20 % der überbauten Fläche als Grünanlagen anzulegen und von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten.

Diese Bereiche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern in lockeren und dichteren Gehölzpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese oder mit Stauden und Bodendeckern anzulegen und zu unterhalten.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

9.1.5 Berankung geschlossener Wandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind geschlossene Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.

9.2 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 7: " Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Bewertung der Teilfläche BP „3. Änderung“⁶

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Pflanzgebot*1 (33.41/33.61/41.10/41.20/45.10-45.20b)	IV	18	-	-	18	805	14.490
2	Priv. Grünfläche*1 (33.41/33.61/41.10/41.20/45.10-45.20b)	IV	18	-	-	18	1.080	19.440
3	Versiegelte Flächen*1 (60.10 / 60.21)	I	1	-	-	1	8.970	8.970
4	Grünflächen nicht versiegelt *1 (60.50)	I	4	-	-	4	1.435	5.740
Summe							12.290	48.640

(64,5 %)

*1: Flächen – siehe Abbildung 5!

Bestand 75.360 WE

Planung 48.640 WE

Ausgleichsdefizit 26.720 WE

Es werden Lebensräume mit durchschnittlich geringer Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Biotope in einem Umfang von **ca. 1.440 m² neu versiegelt**.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht gegeben. Es ergibt sich ein **rechnerisches Defizit von ca. 26.720 Werteinheiten** (LUBW-Verfahren) für das Schutzgut mit geringer bzw. hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Stufe I / IV).

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich:

- ein Ausgleichsdefizit von **0,362 haWE** für das Schutzgut **Boden**
- ein Ausgleichsdefizit von **0,282 haWE** für das Schutzgut **Wasser**
- ein Ausgleichsdefizit von **0,282 haWE** für das Schutzgut **Klima**
- ein Ausgleichsdefizit **26.720 Werteinheiten** für das Schutzgut **Pflanzen-/ Tierwelt**
- ein Ausgleichsdefizit von **0,144 haWE** für das Schutzgut **Landschaftsbild/Erholung**

Die differenzierte Bilanzierung ist der Tabelle 8: Fachliche Bewertung zu entnehmen.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser ist herbeizuführen. Die Maßnahmen sind noch mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Naturschutzbeauftragten und der Stadt festzulegen.

⁶ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Tabelle 8: Fachliche Bewertung (Bestand und Planung, inkl. Minimierung)

Stufe	Pflanzen/Tiere *1		La.bild/Erholung		Klima		Boden *2		Wasser		Bedeutung
	vorher [ha] 1,229	nachher [ha] 1,229	vorher [ha] 1,229	nachher [ha] 1,229	vorher [ha] 1,229	nachher [ha] 1,229	vorher [ha] 1,229	nachher [ha] 1,229	vorher [ha] 1,229	nachher [ha] 1,229	
A ₅ v											besondere
ab _{4,5}											besondere
B ₄ IV	75.360 WE	48.640 WE									besondere
bc _{3,5 >>> 3,75}							1,751 *3	1,245 *5			allgemeine
C ₃ III					1,428 *3	0,996 *5			1,428 *3	0,996 *5	allgemeine
cd _{2,5}											allgemeine
D ₂ II			0,952 *3	0,664 *5							geringe
de _{1,5}											geringe
E ₁ I			0,753*2	0,897 *4	0,753*2	0,897 *4	0,753*2	0,897 *4	0,753*2	0,897 *4	geringe
Kompl. Defizit	75.360 WE	48.640 WE	1,705 haWE	1,561 haWE	2,181 haWE	1,893 haWE	2,504 haWE	2,142 haWE	2,181 haWE	1,893 haWE	
	- 26.720 WE		- 0,144 haWE		- 0,282 haWE		- 0,362 haWE		- 0,282 haWE		

*1: siehe Tabell 5 und 7! *2: versiegelte Fläche „3.Änd.“: 0,753 ha x WE *3: 1,229 ha (Gesamtfläche) – 0,753 ha versieg. Fläche „3.Änd.“ = 0,476 ha x WE *4: versiegelte Fläche „6.Änd.“: 0,897 ha x WE

*5: 1,229 ha (Gesamtfläche) – 0,897 ha versieg. Fläche „6.Änd.“ = 0,332 ha x WE

9.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von insgesamt 44.800 WE (LUBW-Verfahren) für die Eingriffe in die Schutzgüter.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild/Erholung ist herbeizuführen.

Die Stadt Rheinau führt zusammen mit Herrn Siegfried Truttenbach als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan „Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh“ - 6. Änderung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf der auf den in der Anlage beschriebenen Grundstücke FlSt. 1596/2 – Gewinn Herrenmatten - (Anlage 1) und FlSt. 851 – Gewinn Hagkopf - (Anlage 2) die folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme durch:

A FlSt. 1596/2 – Gewinn Herrenmatten: Entwicklung von Nasswiesen-, Schilf- und Gehölzbereichen

B FlSt. 851 – Gewinn Hagkopf: Entwicklung von Pfeifengras-Streuwiesen- und Streuobst-Wiesenbereichen.

Durch die Aufwertung der Flächen auf den Fl.Stck. Nr. 1596/2 und 851 kann ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter bei der 6. Änderung des BP „Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh“ hergestellt werden (siehe Anhang!).

9.4 Verwendete Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurde das Bewertungssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg⁷ zugrunde gelegt.

9.5 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.

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren, um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu gewährleisten. Insbesondere sind zu überprüfen:

- Einhaltung der erlaubten Schallschutzwerte
- Einhaltung der erlaubten Emissionswerte
- Einhaltung der Durch- und Eingrünungsmaßnahmen
- Versiegelungsgrade

⁷ vgl. „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

- Umgang mit Boden und Oberboden

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

9.6 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser ist herbeizuführen. Durch die Aufwertung der Flächen auf den Fl.Stck. Nr. 1596/2 und 851 kann ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter bei der 6. Änderung des BP „Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh“ hergestellt werden (siehe 9.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes bzw. Beschreibung der Maßnahmen A und B im Anhang!).

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag.

10 Erschließung

10.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher schon geplant über den Brummerlohweg.

Auf die Wendefläche am Ende des Brummerlohweges wurde anlässlich der 3. Änderung 2009 verzichtet.

Eine Weiterführung des Brummerlohweges zur Erschließung der nördlich gelegenen Gewerbeflächen, d.h. des aktuellen Bauvorhabens, wurde nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen, sondern lediglich durch die Anordnung der Baugrenzen von Gewerbebauten freigehalten.

Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt durch eine Sicherung der Zufahrt zum Brummerlohweg.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen.

10.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung

Diese 6. Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine Änderung des mit dem Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" i.d.F.v. 03.02.1997 und der 3. Änderung i.d.F.v. 12.02.2009 geplanten und zwischenzeitlich auch realisierten öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzes.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,229 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,121 ha
Grünfläche privat	ca. 0,108 ha

12 Hinweise

12.1 Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per e-mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

12.2 Geotechnik

Als Baugrund stehen vermutlich lehmige und sandige Deckschichten über Rheinkiesen an. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12.3 Altlasten

Es liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft

und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

12.4 Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Auswirkungsbereich des geplanten Rückhalteranges Freistett. Bei Realisierung des Rückhalteranges Freistett (IRP) können sich die Grundwasserstände zeitweilig erhöhen. Die Kellersohlenhöhe ist deshalb über dem maximalen Grundwasserstand anzuordnen bzw. die Bauteile unterhalb des max. Grundwasserstandes sind wasserdicht auszubilden.

Eine Auswertung aus der Grundwasserdatenbank ergab 2009 folgende Werte:

Maximaler Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle 120/113-6: 129,78 m+NN am 30.05.1983.

Mittlerer Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle 120/113/6: 128,64 m+NN

Maximaler Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle 225/113-1: 131,84 m+NN am 15.03.1999.

Mittlerer Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle 225/113/1: 130,03 m+NN

Da der maximale Grundwasserstand ein Montagswert darstellt und die Ableitung für die Grundwasserdatenbank nur einmal wöchentlich erfolgt, ist es möglich, dass evtl. Grundwasserspitzenwerte zeitlich zwischen den Montagswerten liegen und noch höher sind.

12.5 Abfallwirtschaft

Das Landratsamt Emmendingen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft weist darauf hin: Die Bereitstellung der Abfallbehälter bis 240 l-Füllraum, Abfallgroßbehältern bis 1,1 m³ Füllraum für Zusatzmüll, Grüne Tonne(n), Gelben Säcke und Sperrmüll sind an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand der "Lichtenberger Straße" zur Abholung bereit zu stellen.

12.6 Stromversorgung

Zur bedarfsgerechten Stromversorgung der sich erweiternden Firma benötigt die Syna GmbH, Achern eine Kabeltrasse. Die Lage und Sicherung dieser Trasse ist mit dem Eigentümer der Erweiterungsfläche in Abhängigkeit von den geplanten Anlagen auf dem Gelände abzustimmen.

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

12.7 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Freiburg, den 05.05.2011 BU-ba
10.08.2011 Bu-Ha-ba
11.06.2012
15.10.2012

Rheinau, den **30. Nov. 2012**

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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



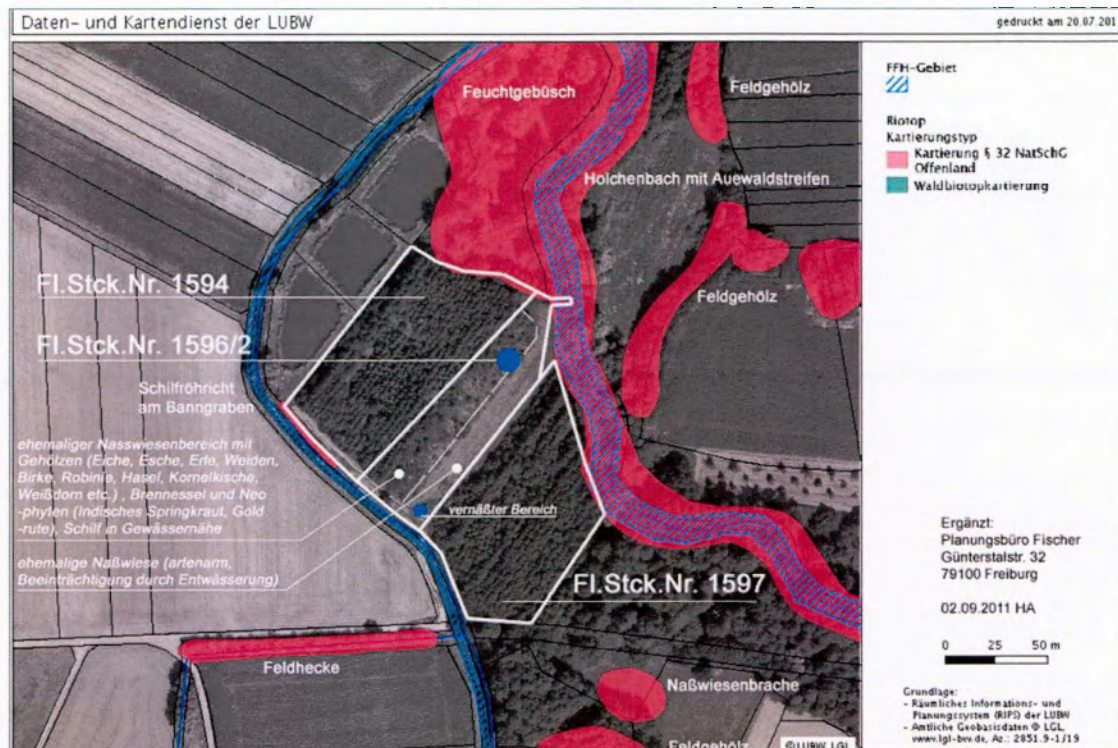
Planer

(114Beg06.DOC)





Michael Welsche, Bürgermeister

Anhang:**Maßnahme A:****Gewann Herrenmatten – FIStck.Nr. 1596/2**

Das FI.Stck.Nr. 1596/2, das in einen artenärmeren, trocken gelegtem, ehemaligen Nasswiesenbereich und in einen Gehölzbereich (wahrscheinlich ursprünglich auch eine Nasswiese) mit unterschiedlichen Breiten und Wuchsstärken, mit Schilfstrukturen im Gewässerbereich und mit beeinträchtigenden Neophyten aufgeteilt ist, ist aufzuwerten:

Bewertung des Bestandes:**Tabelle 1: Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Bewertung „Bestand FIStck.Nr. 1596/2“**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Bilanzwert
1	Gehölzbereich*1	III-IV	14	-	- -	14	2.050	28.700
2	Nasswiesenbereich*2	IV	24	0,6	- -	14	2.040	28.560
Summe							4.090	57.260

(100,0 %)

Gesamtfläche: 40,90 ar, das entspricht 4.090 m²

***1: Flächen ca. 2.050 m² – siehe Abbildung 4!**

(Nasswiese (33.20) 24 WE x 0,6 (Trockenlegung) = 14 WE / Fettwiese (33.41) 13 WE / Schilfröhricht (34.52) 19 WE x 0,6 (Trockenlegung) = 11 WE / Saumvegetation (35.12) 19 WE / Gebüsch (42.20) 19 WE / Neophyten (35.30) 8 WE x 0,8 = 6 WE) >>> **Gesamtbewertung: 14 WE**

***2: Flächen ca. 2040 m² – siehe Abbildung 4!**

(Nasswiese (33.20) 24 WE x 0,6 (Trockenlegung) = 14 WE)

Maßnahmen Gehölzbereich:

- Entwicklungspflege der vorh. Gehölzstrukturen / Entnahme von standortfremden Gehölzen / Pflanzung von standortgerechten
- Entwicklungspflege der Saumvegetation / Bekämpfung der Neophyten / bei Bedarf Einsaat mit autochthonem Saatgut
- Verzahnung der Gehölz- mit den Wiesenflächen
- Aufheben von Dränagen
- Vernässung der Fläche

Maßnahmen Nasswiesenbereich:

- Vernässung der Fläche
- Erweiterung des vernässten Bereiches im Südwesten
- Aufheben von Dränagen
- Bewässerung der Flächen durch Gräben oder Tieferlage
- Extensivierung der Pflege: 2 mal pro Jahr: Mai/Juni und August/September
- bei Bedarf Einsaat mit autochthonem Saatgut (z.B. für Libellen etc.)

Bewertung der Aufwertung**Tabelle 2: " Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Bewertung der „Aufwertung Fl.Stck.Nr. 1596/2“**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Gehölzbereich*1	IV	14	-	-	20	2.050	41.000
2	Nasswiesenbereich*2	IV	24	-	-	24	2.040	48.960
Summe							4.090	89.960

(157,1 %)

Gesamtfläche: 40,90 ar, das entspricht 4.090 m²***1: Flächen ca. 2.050 m²**

(Nasswiese (33.20) **24 WE** / Fettwiese (33.41) **13 WE** / Schilfröhricht (34.52) **19 WE** / Saumvegetation (35.12) 19 WE x 1,2 (artenreich) = **23 WE**/ Gebüsch (42.20) 19 WE x 1,2 = **23 WE**) >>> **Gesamtbewertung: 20 WE**

Maßnahme: Förderung / Ergänzung der Gehölzstrukturen, Vernässung der Fläche, Bekämpfung der Neophyten.

***2: Flächen ca. 2.040 m²**

(Nasswiese (33.20) **24 WE**)

Maßnahme: Vernässung der Fläche, Aufheben von Dränagen, Extensivierung der Pflege..

Bestand 57.260 WE

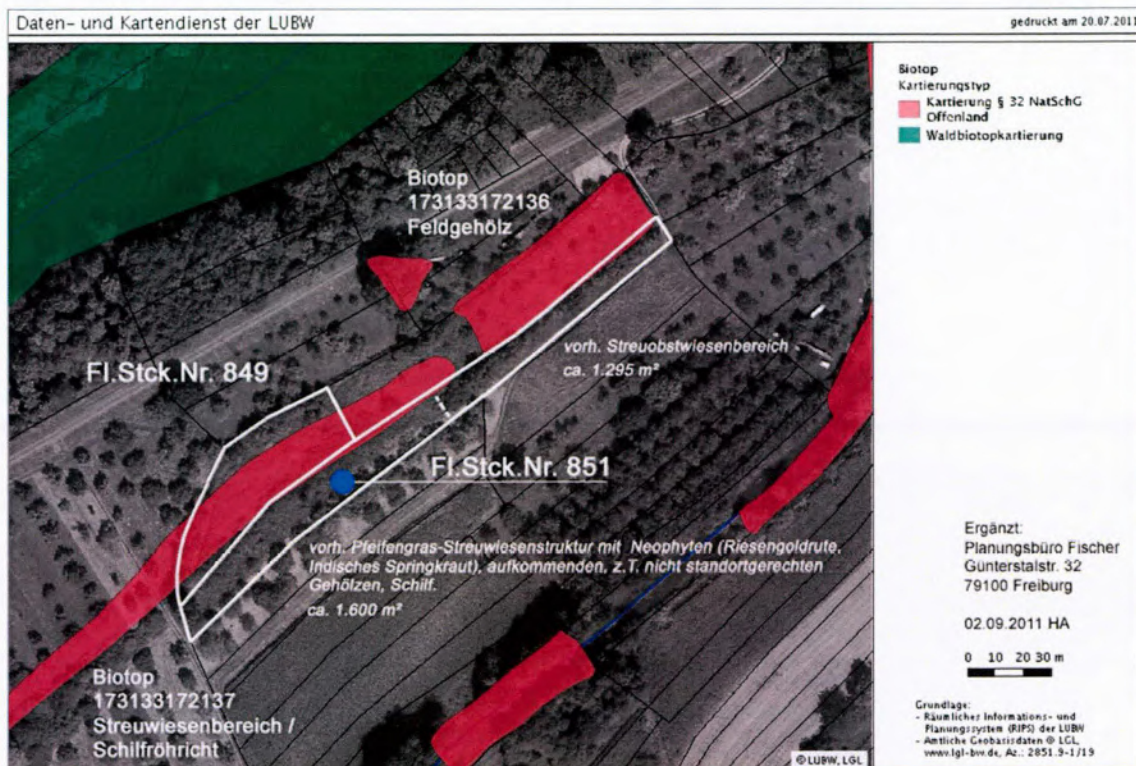
Planung 89.960 WE

Aufwertung 32.700 WE

Es ergibt sich eine rechnerische Aufwertung von ca. 32.700 Werteinheiten (LUBW-Verfahren) für das Schutzgut Flora / Fauna.

Maßnahme B:

Gewann Hagkopf – Fl.Stck.Nr. 851



Ein Großteil des Flurstückes Nr. 849 scheidet als mögliche Ersatzmaßnahmen aus, da bereits eine Ausweisung als Biotop (§ 32 NatSchG) vorliegt (Kartierung 27.05.95). Beim Fl.Stck.Nr. 851 besteht der östliche Teil aus einem Streuobstwiesenbestand (Halbstämme) und der westliche aus einer Pfeifengras Streuwiesenstruktur mit aufkommenden, z.t. nicht standortgerechten Gehölzen und Schilf. Neophyten wie die Riesengoldrute und das indische Springkraut beeinträchtigen den Bestand.

Bewertung des Bestandes

Tabelle 1: Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Bewertung „Bestand FIStck.Nr. 851“

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Pfeifengras-Streuwiesen-Struktur*1	IV	18	-	-	16	1.500	24.000
2	Streuobstwiese*2	IV	17	-	-	16	1.395	22.320
	Summe						2.895	46.320

(100,0 %)

Gesamtfläche: 28,95 ar, das entspricht 2.895 m²

***1: Flächen ca. 1.500 m² – siehe Abbildung 10!**

(Pfeifengras-Streuwiese (33.10) 35 WE x 0,8 (Gehölze, Neophyten, artenärmer) = 28 WE / Fettwiese (33.41) 13 WE / Schilfröhricht (34.52) 19 WE x 0,8 (Gehölze, Neophyten, Trockenlegung) = 15 WE / Gebüsch (42.20) 19 WE x 0,8 (z.T.standortfremde Gehölze) = 15 WE / Neophyten (35.30) 8 WE x 0,8 = 6 WE) >>> **Gesamtbewertung: 16 WE**

***2: Flächen ca. 1395 m² – siehe Abbildung 4!**

(Streuobstwiese (33.41) 13 WE / Streuobst (45.40b) + 4 WE x 0,7 = 3 WE) >>> **Gesamtbewertung: 16 WE**

Maßnahmen Pfeifengras-Streuwiesen-Struktur:

- Entwicklungspflege der Wiesen- und Schilfbereiche (2 malige Mahd: Mai/Juni und August/September, Abfuhr des Mähgutes) / Bekämpfung der Neophyten / bei Bedarf Einsaat mit autochthonem Saatgut
- Entwicklungspflege der vorh. Gehölzstrukturen / Entnahme von standortfremden Gehölzen / Pflanzung von standortgerechten
- Aufheben von Dränagen / Vernässung der Fläche

Maßnahmen Streuobstwiesenbereich

- Ersatz und Ergänzung der Obstbäume (Halbstämme) mit Hochstämmen - „alte Sorten“
- Extensivierung der Wiesenpflege (2 malige Mahd: Mai/Juni und August/September, Abfuhr des Mähgutes)
- bei Bedarf Einsaat mit autochthonem Saatgut

Bewertung der Aufwertung

Tabelle 2: "Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Bewertung der „Aufwertung Fl.Stck.Nr. 851“

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Pfeifengras-Streuwiese*1	IV	21	-	-	21	1.500	31.500
2	Streuobstwiese*2	IV	17	-	-	19	1.395	26.505
	Summe						2.895	58.005

125,2 %

Gesamtfläche: 28,95 ar, das entspricht 2.895 m²***1: Flächen ca. 1.500 m²**(Pfeifengras-Streuwiese (33.10) **35 WE** / Fettwiese (33.41) **13 WE** / Schilfröhricht (34.52) **19 WE** / Gebüsch (42.20) **19 WE**) >>> **Gesamtbewertung: 21 WE***Maßnahme: Förderung / Ergänzung der Gehölzstrukturen, Vernässung der Fläche, Bekämpfung der Neophyten.****2: Flächen ca. 1.395 m² – siehe Abbildung 4!**(Streuobstwiese (33.41) 13 WE x 1,2 (artenreichere Ausbildung durch Extensivierung der Pflege) = 15 WE/ Streuobst (45.40b) + 4 WE) >>> **Gesamtbewertung: 19 WE***Maßnahme: Entwicklungspflege / Extensivierung der Wiesenpflege /Ersatz und Ergänzung mit Hochstämmen „alte Sorten“*

Bestand	46.320 WE
Planung	58.005 WE
Aufwertung	11.685 WE

Es ergibt sich eine rechnerische Aufwertung von ca. 11.685 Werteinheiten (LUBW-Verfahren) für das Schutzgut Flora / Fauna.

Gesamtaufwertung

Aufwertung Fl.Stck.Nr. 1596/2	32.700 WE
Aufwertung Fl.Stck.Nr. 851	11.685 WE
Gesamtaufwertung	41.385 WE

Rechnerische Bilanz

Defizit BP „Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh“	44.800 WE
Aufwertung Fl.Stck.Nr. 1596/2 und 851	44.385 WE
Differenz	- 415 WE

Somit ist ein rechnerischer Ausgleich hergestellt worden. Das verbleibende Defizit von 415 Werteinheiten kann vernachlässigt werden.

Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG). Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser ist herbeizuführen. Durch die Aufwertung der Flächen auf den Fl.Stck. Nr. 1596/2 und 851 kann ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter bei der 6. Änderung des BP „Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh“ hergestellt werden.

**Schriftliche Festsetzungen
der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)
über die 6. Änderung**

Fertigung:¹.....
Anlage:3.....
Blatt:1 – 2

- a) des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" mit
 - b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
- im OT Rheinbischofsheim

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" vom 22.09.1997 werden wie folgt geändert (Änderungen sind in Fettschrift hervorgehoben):

- 8.2 Die 5,00 m breite Grünfläche – "Ausgleich" längs der nördlichen Planungsgebietsgrenze mit dem tangierenden Entwässerungsgraben** ist als Gewässerschutzstreifen zu erhalten und entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 12.2 anzulegen und zu unterhalten.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

11 Von der Bebauung freihaltende Schutzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang des Grabens an der nördlichen Baugebietsgrenze ist ein Geländestreifen von mind. **5,00 m Breite von jeglicher weiterer Bebauung freizuhalten.**

- 12.2** Entlang der nördlich angrenzenden Grabens sind innerhalb der als private Grünfläche "**Ausgleichsfläche**" (**Gewässerschutz**) **ausgewiesenen 5,00 m breiten Uferzone** standortgerechte, einheimische Ufergehölze in lockeren Gruppen entlang des Grabens zu dessen ökologischer Aufwertung anzupflanzen.

(Arten: Silberweide, Erle, Esche, Mandel-, Korb-, Purpurweide; weitere Gehölzarten: Hartriegel, Schneeball, Schwarzer Holunder, Hasel und andere). Des Weiteren sind durch geeignete Pflegemaßnahmen entlang des Grabens weitere Feuchtbiootope zu entwickeln (z.B. Entwicklung von Hochstauden, Röhrlichtzonen, Feuchtwiesen durch extensive Pflege, stellenweise freien Sukzession u.ä.).

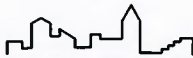
Zur Eingrünung des Baugebietes sind darüber hinaus im südlichen Teil des **Grünstreifens** entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 12.1 einheimische, landschaftsgerechte Laub- und Obstbäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen, extensiv zu pflegen und stellenweise der freien Sukzession zu überlassen.

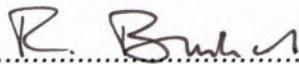
Freiburg, den 05.05.2011 BU-ba
10.08.2011 BU-HA-ba
11.06.2012
15.10.2012

Rheinau, den 30. Nov. 2012

PLANUNGSBÜRO FISCHER



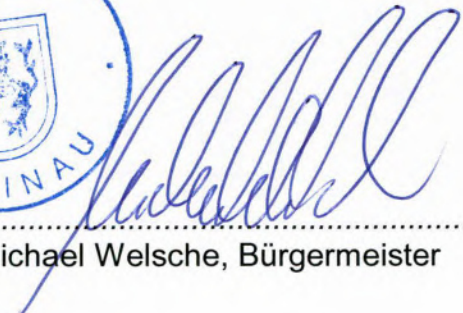
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer

114Pla04.doc




Michael Welsche, Bürgermeister

Fertigung:.....1.....

Anlage:.....4.....

Blatt:.....1 - 2

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig -
Brummerloh" – 6. Änderung

und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

In Rheinbischofsheim sind nördlich der Lichtenberger Straße im Bebauungsplan gewerbliche Flächen ausgewiesen, die zentral durch den Brummerlohweg erschlossen werden.

Von einer in Rheinbischofsheim ansässigen Firma ist nunmehr die Errichtung eines Hochdruckprüfstandes auf den noch unbebauten Flächen im Norden des ausgewiesenen Gewerbegebietes vorgesehen. Im Rahmen der Planungen der neuen Halle wurde auch der im Norden tangierende Entwässerungsgraben überprüft. Da er nicht den im Bebauungsplan von 1997 und der 3. Änderung von 2009 eingetragenen Versatz im Nordosten aufweist sondern längs der Planungsgebietesgrenze verläuft, wird die ausgewiesene Grünfläche geändert und dabei generell auf 5,00 m Breite reduziert, um eine intensivere Nutzung der gewerblichen Flächen zu ermöglichen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust an Grünflächen werden im Umweltbericht i.R.d. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Diese 6. Änderung umfasst zum einen eine Teilfläche der 3. Änderung, zum anderen auch schriftliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan von 1997, da hier teilweise auf einen 10 m breiten Grünstreifen bzw. Gewässerschutzstreifen Bezug genommen wurde.

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 Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen.
- Da es sich um Erweiterungsflächen für eine bereits ansässige Firma handelt, ist die bedarfsgerechte Ausweisung an dieser Stelle erforderlich – im direkten Anschluss an die vorhandenen Firmenanlagen.
- Zur äußeren Eingrünung wurden Pflanzgebote ausgewiesen.
- Der Entwässerungsgraben im Norden wird gesichert.

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden – soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden – durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt. Sie beschränkten sich auf Fragen der Erschließung und Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen, da die Fläche bereits rechtskräftig ausgewiesen ist.

Lediglich die interne Aufteilung der Nutzungen auf dem Firmengelände wurde überarbeitet.

- Natur- und Landschaftsschutz

Vom Landratsamt, Amt für Umweltschutz wurde die Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gefordert:

- Durch den abgeschlossenen Öffentlich-rechtlichen Vertrag werden die Maßnahmen verbindlich gesichert.

Durch die Überplanung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandes werden die Voraussetzungen für die effektive Ausnutzung des Gewerbegrundstücks geschaffen und damit die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen außerhalb der Ortslage vermieden.

Freiburg, den 26.11.2012 BU-ba  114Erk01.DOC

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de