



WA	TH = 138 m üNN FH = 142,50 m üNN
GRZ 0,4	Z = II
SD / WD 18° - 30°	ED

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
Z = II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH maximal zulässige Traufhöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)
FH maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 21a BauNVO)
Zweckbestimmung:
GA: Garage CP: Carport ST: Stellplatz

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorschriften nach § 74 LBO

SD Satteldach WD Walmdach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

bestehende Haupt- und Nebengebäude
 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 bestehende Straßenhöhe in m ü. NN

Nutzungsschablone

Gebietsart	max. Traufhöhe / max Firsthöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Dachform/Dachneigung	Bauweise und Art der Gebäude
(Örtliche Bauvorschriften)	

Stadt Rheinau Rheinbischofsheim



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Weierstraße"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss 19.12.2018
Offenlage 14.01.2019 - 15.02.2019
Satzungsbeschluss 10.04.2019

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 18. 04. 2019

Michael Welsche
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 26. 04. 2019

Die Planunterlage nach dem Stand vom 12.01.2015 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 22.07.2011.
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Plandaten

M. 1 / 500
Im Planformat: 540 x 580

Planstand: 10.04.2019
Projekt-Nr.: S-18-037
Bearbeiter: Lae / Rei
19-04-10 BPL Plan 500 (19-03-14).dwg



fsp.stadtplanung
Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/368780, www.fsp-stadtplanung.de

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Weiherstraße“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 10.04.2019
Fassung: Satzung
gem. § 10 BauGB i.V.m. § 13b BauGB



SATZUNGEN DER STADT RHEINAU

über

- 1) den Bebauungsplan „Weiherstraße“ und**
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weiherstraße“**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 10.04.2019

- 1) den Bebauungsplan „Weiherstraße“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weiherstraße“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- 1) den Bebauungsplan „Weiherstraße“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weiherstraße“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Weiherstraße“ (Planzeichnung vom 10.04.2019).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weiherstraße“ bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 10.04.2019
 - b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften – vom 10.04.2019
2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weiherstraße“ bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 10.04.2019
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 10.04.2019
3. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung vom 10.04.2019
 - b) Umweltbeitrag und artenschutzrechtliche Bewertung von November 2018

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rheinau, den

18.04.2019

Michael Welsche
Bürgermeister



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse (Z),
- der Traufhöhe (TH) und
- der Firsthöhe (FH).

1.2.1 Die maximale Traufhöhe wird am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut gemessen und ist entsprechend dem Planeintrag bezogen auf Normalnull (NN).

1.2.2 Die maximale Firsthöhe wird am Dachfirst des Gebäudes gemessen und ist entsprechend dem Planeintrag bezogen auf Normalnull (NN).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Der zulässige Haustyp ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sind die festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 10

- 1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,50 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).
- 1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)
- 1.5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der im zeichnerischen Teil als Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.5.2 Zwischen Garagen –bzw. Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Garagen und Carports, die parallel zum öffentlichen Verkehrsraum erstellt werden, (d.h. Öffnung nicht direkt zum Straßenraum) müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- 1.5.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen von mehr als 40 m³ Brutto-rauminhalt sind, mit Ausnahme von Schwimmbädern und ebenerdigen Terrassen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6 Einfahrtbereiche** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Ein- und Ausfahrt über das Flst.Nr. 1291 ist unzulässig.
- 1.7 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Auf den privaten Grünflächen sind baulichen Anlagen unzulässig.
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel).
- 1.8.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig.
- 1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 1.9.1 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen (Art und Qualität siehe Pflanzenliste im Anhang).
- 1.9.2 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 100 heimische, standortgerechte

Laubsträucher (Art und Qualität siehe Pflanzenliste im Anhang) im lockeren Verband zu pflanzen.

1.9.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

1.9.4 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu ersetzen.

1.10 Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf der zeichnerischen festgesetzten Fläche eine zweireihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Art und Qualität siehe Pflanzenliste im Anhang) vorzusehen. Die einzelnen Reihen haben einen Abstand von 1 m einzuhalten. In der Reihe ist ein Abstand von 1,25 - 1,50 m vorzusehen. Die einzelnen Reihen sind um 50 cm versetzt zu pflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Dachgauben sind unzulässig.
- 2.1.3 Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform und Dachfarbe aufweisen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Eine Abweichung bis maximal 3° ist zulässig. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, gelten eine Dachneigung von 30° und eine graue Dachfarbe. Ein Versatz der Firstlinie bis zu 1 m ist zulässig.
Hinweis:
Sofern zunächst nur eine Doppelhaushälfte realisiert wird, ist die Dachneigung auch auf dem angrenzenden Grundstück durch Baulast zu sichern.
- 2.1.4 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu versehen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung unzulässig.
- 2.1.6 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur am Gebäude zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebaute Fläche des bebauten Grundstücks ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 2.4.2 Der Abstand von Einfriedungen, Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,00 m betragen.

- 2.4.3 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind unzulässig.
- 2.4.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.
- 2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.
- 2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzanzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Als notwendige Stellplätze werden auch Stauräume vor Garagen und Carports derselben Nutzungseinheit angerechnet.
- 2.8 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.8.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.
- 2.8.2 Ist eine Versickerung nicht möglich, sind Zisternen für die Brauchwassernutzung im Garten zu berücksichtigen.
- Hinweis:**
Die Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Zur Bemessung der Mulden- bzw. Flächenversickerung kann das Arbeitsblatt DWA-A 138 von April 2005 herangezogen werden.

3 HINWEISE

3.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.2 Naturschutz

Die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Streuobstwiese ist während der Bauarbeiten vor Schäden zu schützen.

3.3 Bodenschutz

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist unzulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

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

Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

3.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - 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.

3.5 Geotechnik

- 3.5.1 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Kiese und Sande der Ortenau-Formation mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.
- 3.5.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Bauen im Grundwasser

- 3.6.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das „Bauen im Grundwasser“ grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
- 3.6.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- 3.6.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 3.6.4 Im Umfeld des Vorhabengebietes sind amtliche Grundwassermessstellen vorhanden. Für die Messstellen wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgend der niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstand ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
167/113-0	127,54 (am 22.11.1971)	128,50	129,63 (am 30.05.1983)
120/113-6	127,73 (am 27.03.1972)	128,62	129,78 (am 30.05.1983)

Die in dieser Tabelle dargestellten Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

- 3.6.5 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

3.7 Altlasten

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

3.8 Telekommunikationslinien

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauherren / Investoren gebeten sich frühzeitig für die Beauftragung des Hausanschlusses an den Bauherrenservice der Telekom unter 08003301903 zu wenden.

3.9 Erdgasversorgung

- 3.9.1 Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz der Weiherstraße mit Erdgas versorgt werden.

- 3.9.2 Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 10

3.10 Abfallwirtschaft

3.10.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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

3.10.2 Abfallwirtschaftssatzung

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

Stadt Rheinau

Bürgermeister

Michael Welsche



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 70098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den

18. 04. 2019

Bürgermeister



Rheinau, den

26. 04. 2019

Bürgermeister



ANHANG

Pflanzenliste

Heimische Gehölze

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe
- Hecken: 175 - 200 cm Höhe
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Populus tremula
Prunus avium
Quercus robur
Quercus petraea
Ulmus laevis
Tilia cordata
Juglans regia
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Sorbus domestica
Sorbus aria

Feldahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Zitterpappel
Wildkirsche
Stieleiche
Traubeneiche
Flatterulme
Winterlinde
Walnuss
Eberesche
Elsbeere
Speierling
Mehlbeere

Obstbaumarten:

Sorbus domestica
Morus alba
Prunus avium- Sorten

Pyrus pyrausta- Sorten
Malus sylvestris- Sorten

Prunus domestica- Sorten

Speierling
Weiße Maulbeere
gebietsheimische Süßkirsche
(z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
gebietsheimische Zwetschgen
(z.B. Hauszwetschge)

Sträucher / Hecken

Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rhamnus cathartica
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Schlehe
Heckenkirsche
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Hundsrose
Kreuzdorn
Schwarzer Holunder
Volliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrechtliche Situation	3
1.3.1	Regionalplan	3
1.3.2	Flächennutzungsplan	4
1.3.3	Bebauungspläne	5
1.4	Planverfahren	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebauliches Konzept	6
2.2	Ver- und Entsorgung	7
2.3	Verkehrsimmissionen	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.6	Verkehrsflächen	10
3.7	Grünflächen	10
3.8	Ökologische Maßnahmen	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1	Dachgestaltung	10
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze	11
4.3	Einfriedungen	11
4.4	Außenantennen und Freileitungen	11
4.5	Stellplatzverpflichtung	11
4.6	Umgang mit Niederschlagswasser	11
5	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	12
5.1	Landwirtschaftliche Flächen	12
5.2	Landwirtschaftliche Emissionen	12
6	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	13
7	UMWELTBELANGE	13
7.1	Umweltbeitrag	13
7.2	Artenschutz	14
8	BODENORDNUNG	14
9	KOSTEN	14
10	KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rheinau erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu aufgesiedelt. Nachdem auch im jüngsten Neubaugebiet „Ringelplatz“ im Stadtteil Rheinbischofsheim nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht weiterer Handlungsbedarf in diesem Stadtteil.

Bereits in der Vergangenheit wurden in Rheinau systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Gleichzeitig besteht in der Stadt Rheinau insbesondere von jungen Familien eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen. Ein Ziel der Stadt Rheinau ist es, weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten und so die Abwanderungen zu reduzieren.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Rheinau deshalb im Stadtteil Rheinbischofsheim am nördlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und hier ein zeitgemäßes Wohngebiet für ein Einfamilien- bzw. Doppelhaus bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Insbesondere verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Bereitstellung von benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung soll der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Weiherstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne frühzeitiger Beteiligung und ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Die ca. 0,2 ha große Fläche des Plangebiets befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim auf den Flst.Nrn. 1296, 1295 und 1294. Diese Fläche ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südöstlich schließt unmittelbar die Weiherstraße an. Südlich verläuft ein Feldweg auf dem Flst.Nr. 1291. Im Westen grenzt ein mit Streuobstbäumen bepflanztes Grundstück an das Plangebiet.

Östlich und südlich ist das Plangebiet eingebettet in eine bestehende Wohnsiedlung.

Die landwirtschaftliche asphaltierte Straße, die vom Plangebiet nach Norden hin verläuft, führt zur L87 bzw. nach Freistett.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle Geoportal des LUBW)

1.3 Planungsrechtliche Situation

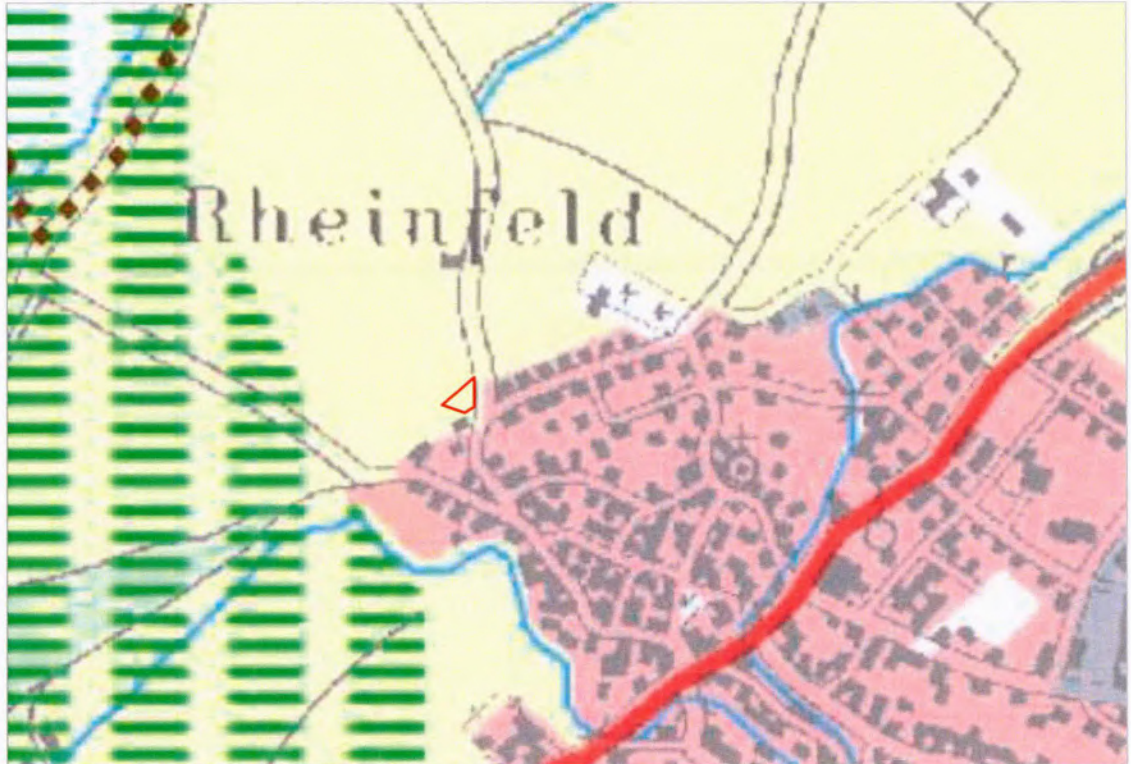
1.3.1 Regionalplan

Laut Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017) ist die Stadt Rheinau als Unterzentrum festgelegt. Auch wird Rheinau als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt (Siedlungsbereich). Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist jedoch nach Plansatz 2.4.1.2 (5) innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort (Freistett) oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.

Im Kernort (Freistett) werden ca. 9 ha Wohnbauland durch ein derzeit laufendes Bebauungsplanverfahren entwickelt. Da auch in den anderen Stadtteilen Rheinaus hohe Nachfrage an Wohnbauland besteht, beabsichtigt die Stadt Rheinau auch in anderen Stadtteilen Wohnbaugebiete auszuweisen. Ziel der Stadt Rheinau ist es, in allen Stadtteilen, im jeweiligen verhältnismäßigen Umfang, Wohnbauland zu entwickeln. Da derzeit im Stadtteil Rheinbischofsheim Handlungsbedarf besteht, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland zu begegnen, wird diese Möglichkeit der Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim wahrgenommen.

Der Regionalplan stellt im Planbereich landwirtschaftliche Flächen dar. Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe 1 (ca. 0,2 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Im Stadtteil Rheinbischofsheim stehen jedoch entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach

Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.



Ausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein 3.0 (ohne Maßstab)

Grundsätzlich sind die Grundsätze und Ziele des Regionalplans insbesondere zum Wohnbauflächenbedarf zu berücksichtigen.

1.3.2 Wohnbauflächenbedarf

Der Bebauungsplan dient der Befriedigung des unmittelbaren Bedarfs an Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung Rheinaus im Stadtteil Rheinbischofsheim.

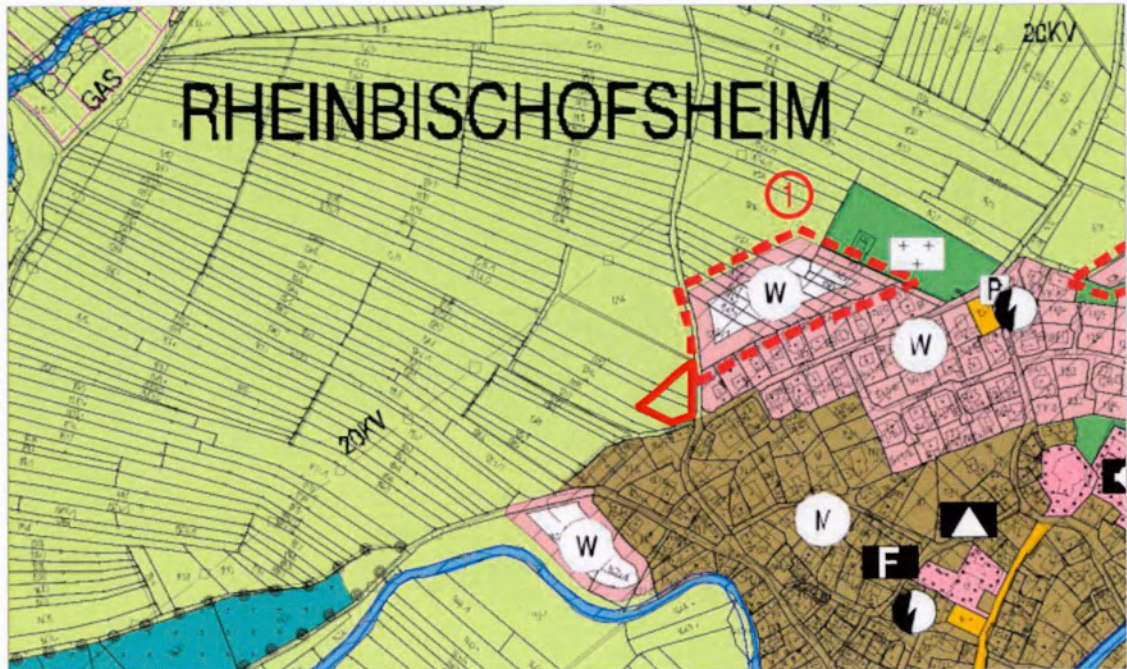
Als Grundsatz der Raumordnung formuliert, wird der Stadt zur Bestimmung des Flächenbedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung ein Zuwachs in Höhe von 0,45 % pro Jahr eingeräumt. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen.

Hieraus ergibt sich für einen Zeitraum von 5 Jahren unter der Annahme einer Bevölkerung von 11.250 EW (2016, Statistisches Landesamt) ein Bevölkerungszuwachs von ca. 253 Einwohnern. Dies entspricht bei einer Dichte von 70 Einwohnern je Hektar einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,62 ha. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha, wovon ca. 0,1 ha als Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Entwicklung von ca. 0,1 ha Netto-Wohnbauland im Stadtteil Rheinbischofsheim ist daher aus dem ermittelten Bedarf von 3,62 ha gemäß regionalplanerischen Vorgaben in den nächsten 5 Jahren begründet.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet, wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich, Flächen für die Landwirtschaft dar. Südlich grenzen Mischbauflächen und östlich Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Folglich wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13b (2) BauGB unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans berichtigt.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

1.3.4 Bebauungspläne

Durch die vorliegende Planung werden keine rechtskräftigen Bebauungspläne überlagert.

1.4 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 454 m² deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, weshalb eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten ist. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und auf einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden.

19.12.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Weiherstraße“.
19.12.2018	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Weiherstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
14.01.2019 - 15.02.2019	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 14.01.2019 mit Frist bis 15.02.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
10.04.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Weiherstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Weiherstraße“ wurde ein städtebaulicher Entwurf als konzeptionelle Grundlage für den Bebauungsplan erstellt.

Der Entwurf greift das örtliche Siedlungsgefüge auf und schließt im Sinne der Siedlungsarrondierung die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung. Dabei werden bestehende Strukturen und Raumkanten der umgebenden Bebauung berücksichtigt und der nordwestliche Ortsrand des Stadtteils Rheinbischofsheim in sinnvoller Weise baulich abgerundet.

Die Grundstücke bieten jeweils ausreichend Raum für ein freistehendes Einfamilienhaus bzw. zwei Doppelhaushälften. Damit wird der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum entsprochen.

Im Nordwesten und Südwesten des Plangebiets ist ein breiter zu bepflanzender Grünstreifen zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen (Spritzmittel) vorgesehen. Dieser dient zudem als harmonischer Übergang vom Siedlungskörper zur freien Landschaft. Die bestehenden Grünstrukturen auf dem westlich angrenzenden Flst.Nr. 1293 bleiben von der Planung unberührt.

Mit der unmittelbar angrenzenden Straßenflurstück Nr. 86 ist die Erschließung gesichert. Somit kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt angeschlossen werden, wodurch die geplante Siedlungserweiterung zu einer effektiven Nutzung der vorhandenen Infrastruktur beiträgt.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz erfolgen.

2.3 Verkehrsimmissionen

Durch ein einzelnes neues Wohngrundstück werden die Verkehrsbelastungen so gering bleiben, dass keine erheblichen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen oder Gefahren zu erwarten sind.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets werden neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind sehr flächenintensiv und würden benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zudem generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das in der direkten Nachbarschaft zu Störungen führen würde.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe und der Firsthöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gewährleistet eine für das Wohngebiet sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks entsprechend den Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung.

In dem allgemeinen Wohngebiet soll ein freistehendes Einfamilienhaus oder alternativ ein Doppelhaus entstehen. Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine für das Wohngebiet angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine lockere Bebauung, gute Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse sichergestellt. Ziel ist die Sicherung der Kleinteiligkeit am Ortsrand und die Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Stadtteils Rheinbischofsheim. Eine geringe städtebauliche Dichte ist an dieser Stelle mit Rücksicht auf die freie Landschaft in Richtung Nordwesten zielführend.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 138 m ü NN entspricht in etwa einer Traufhöhe von ca. 6 m, gemessen ab der zeichnerisch gekennzeichneten Straßenhöhe von 131,94 m ü NN. Unter Berücksichtigung der Geschossigkeit liegt die festgesetzte maximale Firsthöhe bei 142,50 m ü NN und entspricht in etwa einer Firsthöhe von ca. 10,50 m. Diese Höhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen in der Umgebung und werden den aktuellen architektonischen und technischen Anforderungen gerecht.

3.3 Bauweise

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine lockere Bebauung. Die offene Bauweise mit Einzelhäusern überwiegt.

Deshalb wird im Plangebiet ein Einzel- bzw. Doppelhaus in der offenen Bauweise zugelassen. Die offene Bauweise gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sichert das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkreten Festsetzungen von GRZ und Bauweise in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche einerseits die Entwicklung einer unmaßstäblichen Bauform unterbunden. Andererseits wird durch das festgesetzte Baufenster dem zukünftigen Bauherrn hinreichende Spielräume in der Positionierung und Ausrichtung des Gebäudes eingeräumt.

Die großzügige Baufenstertiefe gewährleistet Flexibilität in der Anordnung, Ausrichtung und Positionierung des geplanten Hauptgebäudes. Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten. Maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne). Damit werden über die Baugrenzen hinaus weitere Spielräume ermöglicht.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur im Baufenster und in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, um so das Maß der Versiegelung außerhalb vom Baufenster zu reduzieren.

Garagen- bzw. Carportöffnungen müssen jedoch von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies gilt auch für parallel zur Erschließungsstraße stehenden Garagen bzw. Carports. Damit soll sichergestellt werden, dass ein vor der Garage bzw. vor dem Carport parkendes Auto nicht auf die Erschließungsstraße hinausragt. Darüber hinaus müssen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von 1 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch werden auch der Schutz des Ortsbids und die Freihaltung guter Raumverhältnisse sichergestellt.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen von mehr als 40 m³ sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Hierdurch wird ein angemessenes Maß an Flexibilität für die zukünftigen Einzelbaumaßnahmen gewährleistet und gleichzeitig verhindert, dass extrem große hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen die freien Gartenbereiche zu stark beeinflussen. Nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie ebenerdige Terrassen oder Schwimmbäder, bleiben von dieser Einschränkung unberührt und sind im gesamten Wohngebiet zulässig.

3.6 Verkehrsflächen

Die Sicherung der Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über das östlich unmittelbar angrenzende und bereits voll ausgebaute Flst.Nr. 86. Das südlich angrenzende Flst.Nr. 1291 dient lediglich der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Westen und soll nicht zur Erschließung ausgebaut werden. Daher wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Flst.Nr. 1291 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3.7 Grünflächen

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets wird eine 10 m breite private Grünfläche und entlang der südwestlichen Grenze eine 3 m breite private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünstreifen dienen als harmonischer Übergangsbereich von der Siedlungsfläche zur offenen Landschaft und als Schutzabstand zu den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten und den Grünflächen im Südwesten (vgl. Kapitel 5.2).

3.8 Ökologische Maßnahmen

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Durch Baum- und Strauchpflanzungen auf der privaten Grünfläche soll ein qualitätsvoller Außenraum im Plangebiet sichergestellt und die Einbindung in die nördlich angrenzende offene Landschaft verbessert werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Abfallplätzen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

4.1 Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Bestand der näheren Umgebung und regeln nicht nur die Hauptgebäude, sondern zur einheitlichen Gestaltung auch die Garagen und Carports. Dadurch kann ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden, in welches sich auch Garagen und Carports integrieren.

Im Zusammenhang stehende Doppelhaushälften sind in Dachform und Dachfarbe einander anzugleichen, wodurch unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden sollen. Kann keine Einigung erzielt werden, gelten als Dachform das Satteldach, eine Dachneigung von 30° und eine graue Dachfarbe. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden erlangt, weshalb sie am Gebäude zulässig sind. Zur Freihaltung der Gartenfläche werden sie jedoch außerhalb der Gebäude ausgeschlossen.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung der ungenutzten Freifläche ist diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso müssen Abstellplätze zum Schutz des Ortsbildes optisch abgeschirmt und begrünt werden.

4.3 Einfriedungen

Im vorderen Grundstücksteil soll das Grundstück offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung zur öffentlichen Straße auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in den öffentlichen Verkehrsraum hinein, dürfen Einfriedungen, Hecken und Hinterpflanzungen nur in einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene Einfriedigungen und Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen.

4.4 Außenantennen und Freileitungen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden.

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen, ist das anfallende Niederschlagswasser von der Dachfläche, der Terrasse, der Zufahrt und den Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Nie-

Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation gesammelt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinzuzuziehen. Eine Genehmigung ist dazu erforderlich.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

5.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 0,2 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Im Stadtteil Rheinbischofsheim stehen entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung.

Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht zu befürchten. Mögliche Ersatzflächen werden im Laufe des Verfahrens mit den Landwirten abgestimmt.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

5.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten. Südwestlich befinden sich Grünflächen, die zwar derzeit als Obstwiese genutzt werden, aber zukünftig vom Grundstückseigentümer ebenfalls als landwirtschaftliche Flächen herangezogen werden könnten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden.

Auf den betroffenen, an den Geltungsbereich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten werden überwiegend Flächenkulturen angebaut. Da jedoch

ein Anbau von Raumkulturen nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine zu be-
pflanzende private Grünfläche, die von Bebauung freizuhalten ist, mit einer Breite von
10 m als Abstandsfläche zwischen den Baugrundstücken festgesetzt. Darüber hinaus
ist diese Fläche mit einem umfangreichen Pflanzgebot belegt.

Zu den südwestlich angrenzenden Grünflächen wird ein 3 m breiter Grünstreifen, der
von Bebauung freizuhalten ist und mit einer Hecke zum Schutz vor abdriftenden
Spritzmitteln zu bepflanzen ist, festgesetzt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung
der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen
und Erschütterungen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

Daher wird dieser Immissionsschutz, der vorbeugend gleichermaßen den betroffenen
Anwohnern und den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten
dient, als ausreichend erachtet.

6 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen
keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltbeitrag

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB kann auf eine Umweltprü-
fung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit auf eine
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abgesehen werden. Dennoch müssen die Umweltbelange
gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH
aus Walldorf ein Umweltbeitrag erarbeitet. Der Umweltbeitrag bildet einen gesonder-
ten Teil der Begründung und liefert die landschaftsplanerischen Beurteilung und Be-
wertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 14

der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung, enthält dieser auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

7.2 Artenschutz

Durch das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH aus Walldorf wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung erarbeitet. Demnach ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten. Entsprechend sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Fortführungsnachweis erforderlich.

9 KOSTEN

Das Plangebiet kann vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Neben dem Anschluss an das vorhandene Erschließungsnetz werden Kosten aufgrund des bauplanungsrechtlichen Verfahrens inklusive dessen notwendige Gutachten entstehen.

10 KENNZIFFERN

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	1.134 m ²
Private Grünfläche	ca.	759 m ²

Summe / Geltungsbereich	ca.	1.893 m²
--------------------------------	------------	----------------------------

Rheinau, den

10. 04. 2019

Michael Welsche
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Bebauungsplan "Weiherstraße", Rheinau-Rheinbischofsheim

**Umweltbeitrag
und artenschutzrechtliche Bewertung**

Stand: November 2018

Auftraggeber:

STADTRHEINU

Stadt Rheinau
Rheinstraße 52
77866 Rheinau

Projektleitung:

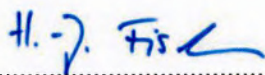
Hans-Joachim Fischer
Diplom-Biologe

Bearbeitung:

Katharina Krug
Diplom-Biogeographin



Federführende Bearbeiterin



Geschäftsführer

Walldorf, im November 2018

Rheinau, den

SPANG. FISCHER. NATZSCHKA.  **GMBH**
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BIOLOGEN, GEOGRAPHEN

Altrottstraße 26

69190 Walldorf

Tel.: 0 62 27 / 83 26 - 0

Fax: 0 62 27 / 83 26 - 20

info@sfn-planer.de

www.sfn-planer.de

STADTRHEINAU 

Stadt Rheinau

Rheinstraße 52

77866 Rheinau

Tel.: 0 78 44 / 4 00 - 0

Fax: 0 78 44 / 4 00 - 13

mailpost@rheinau.de

www.rheinau.de

Inhalt

1	Einleitung und Aufgabenstellung	5
2	Vorhaben und Planung.....	7
2.1	Vorhabensbeschreibung	7
2.2	Übergeordnete Planungen und planerische Vorgaben	10
2.3	Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	11
2.4	Wirkungen des Vorhabens.....	13
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	15
3.1	Schutzgut Pflanzen	15
3.2	Schutzgut Tiere	16
3.3	Schutzgut Biologische Vielfalt	17
3.4	Schutzgut Boden	18
3.5	Schutzgut Wasser	19
3.6	Schutzgut Klima und Luft	20
3.7	Schutzgut Landschaftsbild	21
3.8	Schutzgut Menschen.....	22
3.9	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
3.10	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	23
4	Artenschutzrechtliche Bewertung	25
4.1	Methodik der Bestandserfassungen	25
4.2	Ergebnisse der Bestandserfassungen	26
4.3	Bewertung der Ergebnisse	27
5	Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen	29
6	Zusammenfassung	31
6.1	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	31
6.2	Berücksichtigung des Artenschutzes	32

7	Literatur und Quellen.....	33
---	----------------------------	----

1 Einleitung und Aufgabenstellung

In Rheinau-Rheinbischofsheim soll zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen im Nordwesten des Stadtteils ein neues Baugebiet ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan "Weiherstraße" kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt werden.

Bedingungen für die Zulässigkeit zum beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB für den Bebauungsplan sind:

- ▶ Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m² Grundfläche umfassen,
- ▶ lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und
- ▶ die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen.

Bei Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und damit von einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Der besondere Artenschutz gemäß der Bestimmung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bleibt in der bauleitplanerischen Abwägung unberührt und ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens. Daher ist auch im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zu prüfen, ob im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten ausgelöst werden.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. BauGB durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Weiherstraße" wurde die Spang. Fischer. Natzscha. GmbH am 14.06.2018 von der Stadt Rheinau mit der Erstellung eines Umweltbeitrags beauftragt.

In den Umweltbeitrag integriert wird die Bewertung der Umsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

2 Vorhaben und Planung

2.1 Vorhabensbeschreibung

Im Nordwesten des Stadtteils Rheinbischofsheim soll auf den Flurstücken Nrn. 1296, 1295 und 1294 ein neues Wohnbaugrundstück ausgewiesen werden. Der dazugehörige Bebauungsplan "Weiherstraße" kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Südlich und östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Weiherstraße" befinden sich die angrenzenden Privatgrundstücke in der Weiherstraße. Der derzeit ackerbaulich genutzte Vorhabensbereich grenzt im Süden an einen Grasweg, im Westen an einen Streuobstbestand und im Osten an einen asphaltierten Feldweg (Abbildungen 2.1-2, 2.1-3 und 2.1-4). Nach Norden setzt sich die Ackerfläche fort.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,19 ha. Davon entfallen 1.133 m² auf das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA). Das im Bebauungsplan festgelegte Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,4. Ca. 300 m² der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets nimmt das Baufenster ein, das Raum bietet für die Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften. Die Fläche für die Einrichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen grenzt südlich und östlich an das Baufenster an und umfasst 275 m². Unbebaute Fläche ist zur Schaffung von Gartenfläche vorgesehen (FSP.STADTPLANUNG 2018a).

Eine 760 m² große private Grünfläche, die sich mit 10 m Breite im Nordwesten und mit 3 m Breite im Südwesten an das Allgemeine Wohngebiet anschließt, dient als Schutzabstand zu dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereich sowie zum Streuobstbestand und bildet einen Übergang zwischen Siedlungskörper und freier Landschaft (Abbildung 2.1-1) (FSP.STADTPLANUNG 2018a).

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Weiherstraße. Die Ver- und Entsorgung kann ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz in der Weiherstraße erfolgen (FSP.STADTPLANUNG 2018a).

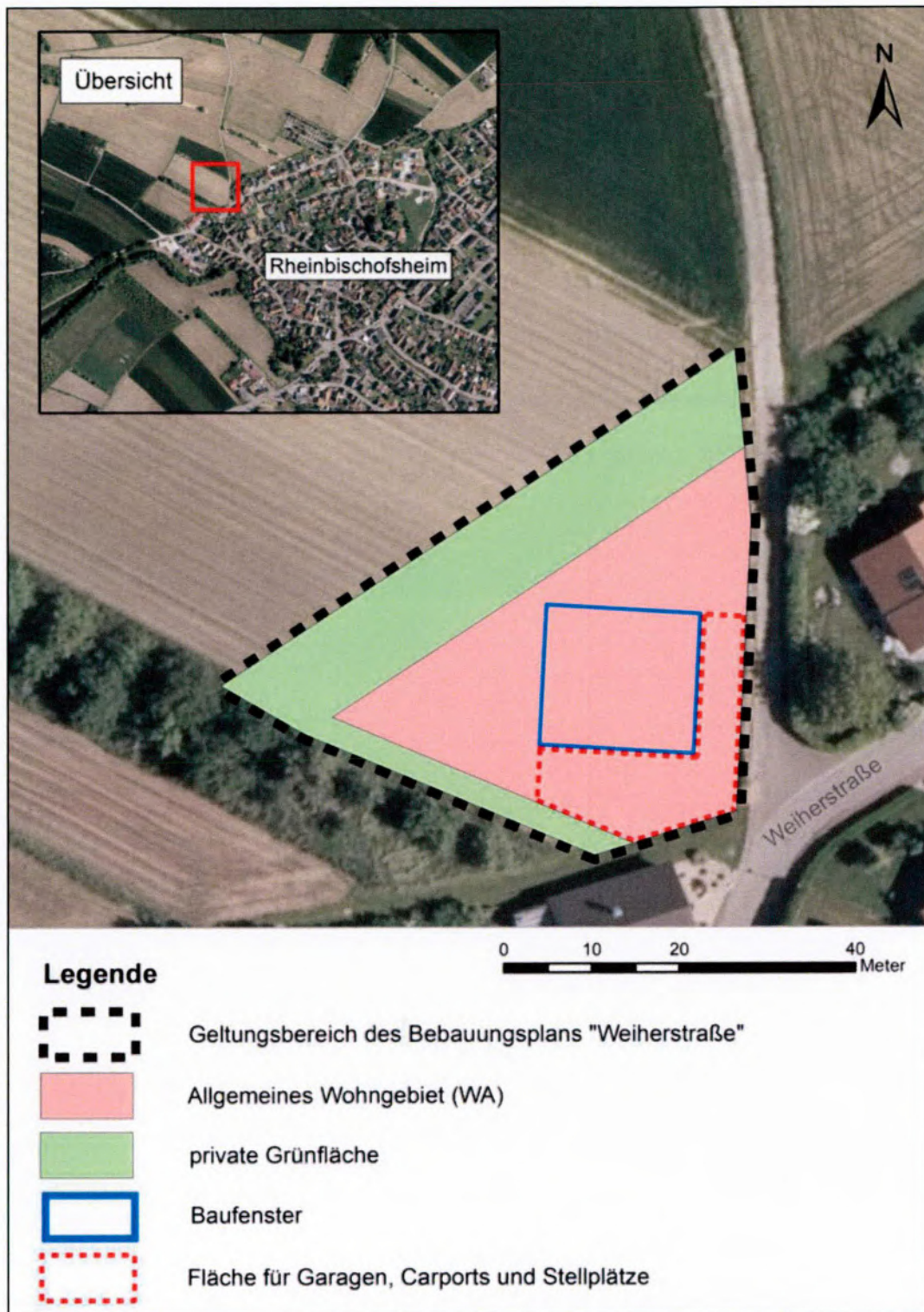


Abbildung 2.1-1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Weiherstraße" mit geplantem Allgemeinem Wohngebiet (WA), Baufenster und privater Grünfläche.



Abbildung 2.1-2. Blick von Nordosten auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Aufnahme am 11.04.2018).



Abbildung 2.1-3. Blick von Südosten auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit südlich angrenzendem Grünsteifen (Aufnahme am 11.04.2018).



Abbildung 2.1-4. Blick auf den südwestlich an den Geltungsbereich grenzenden Streuobstbestand (Aufnahme am 11.04.2018).

2.2 Übergeordnete Planungen und planerische Vorgaben

- **Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)**

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 gehört die Stadt Rheinau zum "Ländlichen Raum im engeren Sinne" (WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2002).

- **Regionalplan "Südlicher Oberrhein" (2016)**

Im Regionalplan 3.0 "Südlicher Oberrhein" (Fassung 09/2017) ist der Vorhabensbereich als "Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1" dargestellt (REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN 2017). Mit Umsetzung des Bebauungsplans steht das Plangebiet damit künftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Für die bauliche Nutzung sind entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeignete Flächen im Stadtteil Rheinbischofsheim vorhanden (FSP.STADTPLANUNG 2018a).

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau mit Stand vom 10.06.2013 weist den Vorhabensbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) aus (PLANUNGSBÜRO FISCHER 2013).

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB handelt, muss der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

- **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.

2.3 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Der Holchenbach als nächstgelegenes Teilgebiet des FFH-Gebiets "Westliches Hanauer Land" (Schutzgebiets-Nr. 7313341) verläuft in mindestens 150 m Entfernung südlich beziehungsweise südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Abbildung 2.3-1).

In 175 m Entfernung in südwestlicher Richtung befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Eschenhecke am W-Rand von Rheinbischofsheim" (Biotop-Nr. 173133179139). Ferner befindet sich in 160 m Entfernung das geschützte Biotop "Holchenbach mit Auwaldstreifen westl. Rheinbischofsheim" (Biotop-Nr. 173133172147), das auf einer Länge von 2,1 km den Holchenbach sowie dessen Uferbereiche umfasst (Abbildung 2.3-1).

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ("Rheinniederung Kehl - Helmlingen", Schutzgebiets-Nr. 7313401) befindet sich in über 550 m Entfernung nordwestlich des Geltungsbereichs.

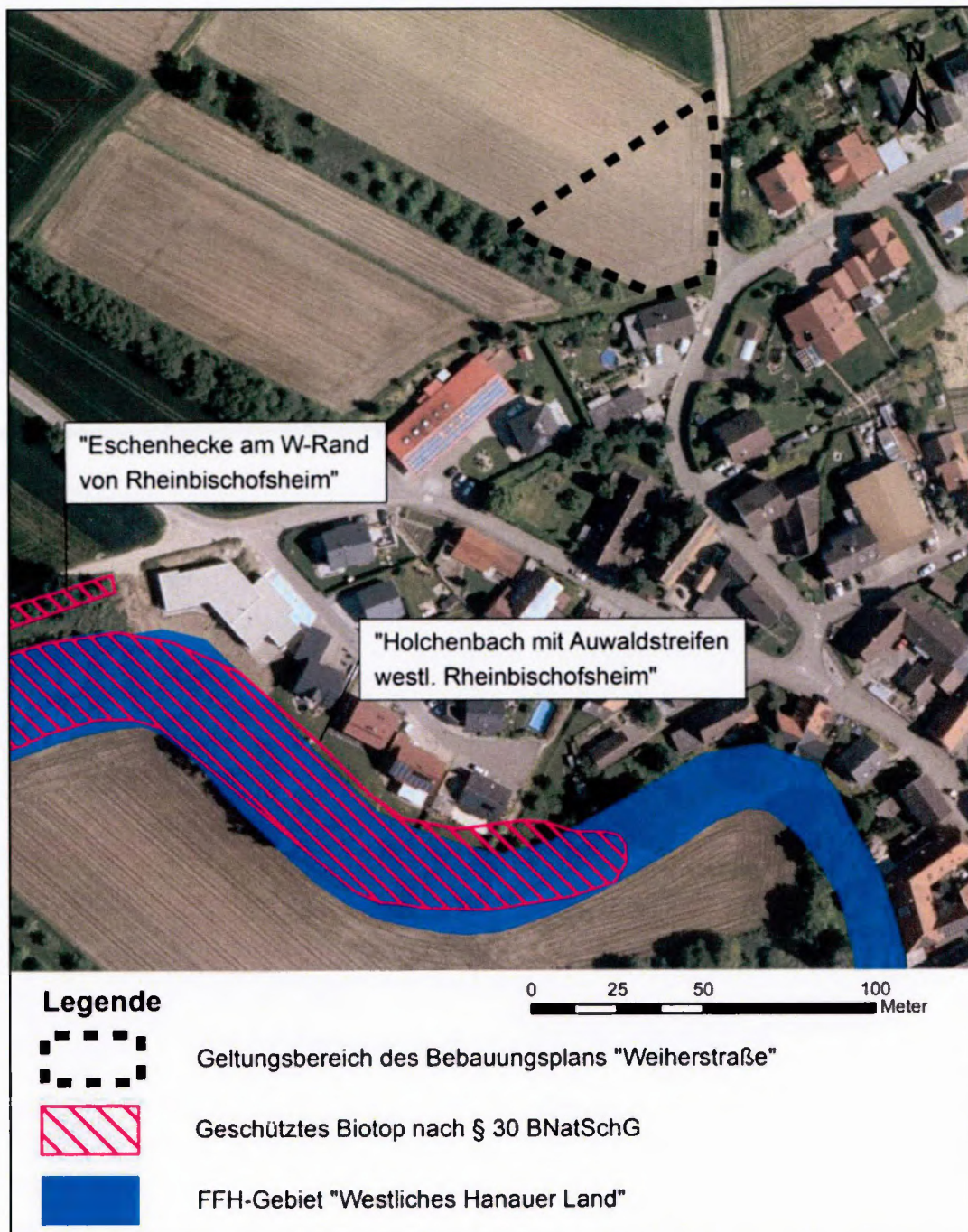


Abbildung 2.3-1. Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Weiherstraße" im Verhältnis zu den nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotopen sowie zum nächstgelegenen Teilgebiet des FFH-Gebiets "Westliches Hanauer Land".

2.4 Wirkungen des Vorhabens

Bezüglich des Vorhabens sind grundsätzlich bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen zu berücksichtigen. Diese lassen sich hinsichtlich des Zeitpunktes ihres Eintretens unterscheiden:

- Baubedingte Wirkungen treten sowohl während der Vorbereitung des Baufeldes, insbesondere der Entfernung von Vegetation sowie dem Abschieben von Oberboden, als auch im Zuge der Neuanlage der geplanten Infrastruktur und der Errichtung des geplanten Wohngebäudes auf.
- Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen resultieren aus dem Vorhandensein und der bestimmungsgemäßen Nutzung des neu geschaffenen Wohngebäudes und der zugehörigen Infrastruktur.

- **Baubedingte Wirkungen**

Als baubedingte Wirkungen des Vorhabens sind zu überprüfen:

- Beseitigung von Vegetation im Bereich der Baustelle,
- Abtrag und Auftrag von Boden mit einhergehender Bodenverdichtung und Bodenumschichtung,
- Individuenverluste insbesondere bodenlebender Arten,
- Zwischenlagerung von Boden und Baumaterial,
- Schallemissionen durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge im Baustellenbereich sowie
- visuelle Wirkungen durch die Anwesenheit und die Bewegung von Menschen und Maschinen.

- **Anlagebedingte Wirkungen**

Als anlagebedingte Wirkungen des Vorhabens sind zu überprüfen:

- Dauerhafte Veränderung von Biotoptypen und Lebensräumen sowie
- Vorhandensein zusätzlicher Bauwerke.

- **Betriebsbedingte Wirkungen**

Als betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens sind zu prüfen:

- visuelle Wirkungen durch die Anwesenheit und die Bewegung von Menschen und Fahrzeugen.

Mit der Entstehung betriebsbedingter Staub- und Schadstoffemissionen ist im vorliegenden Fall nur in geringem Umfang zu rechnen. Eine Erheblichkeit davon ausgehender Auswirkungen ist ausgeschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege werden im Folgenden für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie für Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt.

Die abschließende Bewertung des Maßes der Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzguts durch das Vorhaben erfolgt in drei Stufen:

- ▶ Keine Beeinträchtigung,
- ▶ geringfügige, unerhebliche Beeinträchtigung und
- ▶ erhebliche Beeinträchtigung.

3.1 Schutzgut Pflanzen

Das Vorhaben betrifft keine nach § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG Baden-Württemberg oder § 30 LWaldG geschützten Biotope. Es sind keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten im Geltungsbereich vorhanden. Gehölze befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird vorwiegend Ackerfläche in Anspruch genommen. Gemäß den Vorgaben des Biotoptypenschlüssels der LUBW (2009) entspricht sie dem Biotoptyp **31.11** und wird im Sinne der Ökokontoverordnung (LUBW 2010a) mit 4 Ökopunkten (ÖP) / m² im Feinmodul bewertet.

Im Süden und Osten verläuft entlang der Ackerfläche ein schmaler, ca. 1 m breiter Streifen grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation (**35.64**, 11 ÖP / m²), der von Obergräsern dominiert wird. Zum Geltungsbereich gehört ferner ein schmaler Streifen der südwestlich angrenzenden Streuobstwiese, deren Feldschicht ebenfalls von grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation (**35.64**, 11 ÖP / m²) dominiert wird.

Bei der Umsetzung des Vorhabens werden maximal 453 m² (Grundflächenzahl = 0,4) der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (1.133 m²) für die Errichtung des Wohnhauses sowie von Nebengebäuden versiegelt. Darüber hinaus sind Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets zulässig. Die 760 m² der privaten Grünfläche sind als unversiegelter Gartenbereich zu entwickeln.

Durch die Versiegelung entsteht auf bis zu 453 m² derzeitiger Ackerfläche ein geringwertiger Biotoptyp (**60.10: Von Bauwerken bestandene Fläche**), der mit 1 ÖP / m² zu bewerten ist. Mit der Nutzung des verbleibenden Teils der Grundstückfläche, abzüglich möglicher Nebenanlagen, als unversiegelter Gartenbereich (**60.60**) wird dagegen ein im Vergleich zum Ist-Zustand höherwertiger Biotoptyp geschaffen, dem je nach Gestaltung 6-12 ÖP / m² zukommen.

Die grünordnerischen Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche (siehe Kapitel 5) sehen die Anlage einer zweireihigen Hecke entlang der Südwestgrenze des Geltungsbereichs sowie die Pflanzung mehrerer Einzelbäume und Sträucher auf der übrigen unbebauten Grundstücksfläche vor (FSP.STADTPLANUNG 2018a und 2018b).

Das Schutzgut Pflanzen wird durch die Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Jedoch wird die übrige Fläche des Geltungsbereichs durch die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Garten- und Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen aufgewertet und der Eingriff in das Schutzgut damit kompensiert.

Zum Schutz der südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Streuobstwiese und der Obstbäume während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die folgenden allgemein gültigen Vorgaben und Verordnungen anzuwenden:

- ▶ DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten" [2002]),
- ▶ DIN 18920 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" [2014]),
- ▶ RAS-LP 2: "Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 2: Landschaftspflegerische Ausführung" (1993) und
- ▶ RAS-LP4: "Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (1999).

3.2 Schutzgut Tiere

Aufgrund seiner Strukturarmut und der bestehenden Nutzung eines Großteils des Plangebiets als Ackerfläche besitzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Weiherstraße" als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung.

Untersuchungen erfolgten im Rahmen der Berücksichtigung des strengen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe Kapitel 4) zu Vorkommen von Zauneidechsen und Feldlerchen im Geltungsbereich. Die drei dazu durchgeführten Begehungen im Zeitraum zwischen Mitte April und Anfang Mai blieben jedoch ohne Nachweis der Arten. Sonstige Vorkommen seltener und gegenüber Störung empfindlicher Arten wurden ebenfalls nicht beobachtet.

Allenfalls ist die Ackerfläche mit den angrenzenden schmalen Grünstreifen innerhalb des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat für siedlungstolerante Arten geeignet, jedoch nicht als essentiell zu bezeichnen, da vergleichbare Habitate in unmittelbarer Umgebung großflächig vorhanden sind.

Eine geringfügig höhere Naturnähe und Strukturvielfalt verbunden mit einer höheren Eignung als Lebensraum für Tierarten weist dagegen der südwestlich angrenzende Streuobstbestand auf. Jedoch wurden auch hier im Rahmen der Ortsbegehungen keine seltenen oder störungsempfindlichen Arten festgestellt. Eine

vorhabensbedingte erhebliche Störung von Arten der angrenzenden Räume ist somit auszuschließen.

Baubedingt vom Vorhaben betroffen sind insbesondere Bodenorganismen sowie flugunfähige Insekten in den Baufeldern. Für diese Artengruppe ist der Eingriff aufgrund der Tötung und Verletzung von Individuen sowie aufgrund des Lebensraumverlusts als erheblich zu bewerten.

Mit der Anlage von Grün- und Gartenflächen auf einem Großteil der Grundstücksfläche im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine Aufwertung der Fläche hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit und Lebensraumeignung für viele Tierarten der Siedlungs- und siedlungsnahen Räume. Die Bedeutung des Vorhabensbereichs für das Schutzgut Tiere erhöht sich damit im Plan-Zustand gegenüber dem Ist-Zustand.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung (zum Beispiel LED-Leuchten) vorgesehen (FSP.STADTPLANUNG 2018a).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Vorhabens entsteht baubedingt für flugunfähige Insekten und Bodenorganismen. Für andere Artengruppen entsteht keine Beeinträchtigung durch die Umsetzung des Bebauungsplans.

Anlage- und betriebsbedingt ist durch die Umwandlung eines Großteils der bisherigen Ackerfläche in Garten- und Grünfläche von einer Verbesserung hinsichtlich der Lebensraumeignung des Grundstücks für das Schutzgut Tiere auszugehen.

3.3 Schutzgut Biologische Vielfalt

Im Sinne des BNatSchG § 7 (1) ist die biologische Vielfalt die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt (Artenvielfalt) sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen (Strukturvielfalt).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche mit geringem Anteil an begleitender Ackerrandstreifenvegetation sowie südlich und südwestlich angrenzende schmale Abschnitte mit ausdauernder grasreicher Ruderalvegetation. Als Folge dieser strukturarmen Ausprägung des Geltungsbereichs sind das Habitatangebot der Fläche und folglich Artenvielfalt im Ist-Zustand als gering zu bewerten.

Mit der Umwandlung eines Großteils der struktur- und artenarmen Ackerfläche und der Ackerrandstreifen in Grün- und Gartenfläche erhöht sich die Lebensraumfunktion des Geltungsbereichs für Tier- und Pflanzenarten der Siedlungsräume. Zudem nimmt die Bedeutung der Fläche als Nahrungshabitat beispielsweise für Fledermaus- und Vogelarten zu.

Die Bodenversiegelung im Zuge der Errichtung der Wohngebäude stellt dagegen einen Eingriff in die biologische Vielfalt des Geltungsbereichs dar. Dieser wird insofern wieder ausgeglichen, da neben der Gartenfläche auch die Gebäude selbst zur Erhöhung der Strukturvielfalt beitragen, wenn sich dort Nistmöglichkeiten für störungsunempfindliche Brutvogelarten sowie potenzielle Quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten ergeben.

Insgesamt kommt damit dem Zustand nach der Umsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich des Schutzguts Biologische Vielfalt eine höhere Bedeutung zu als dem Ist-Zustand.

Es besteht keine Beeinträchtigung des Schutzguts Biologische Vielfalt durch das Vorhaben.

3.4 Schutzgut Boden

Informationen zum Schutzgut Boden und zur Bewertung der zugehörigen Bodenfunktionen wurden den Bodendaten auf Basis der Bodenkarte von Baden-Württemberg 1:50.000 (BK 50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) entnommen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU 2013).

Laut den Bodendaten des LGRB steht im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus älteren Hochwassersedimenten und verschwemmten Löss" an.

Die Bewertung des Ist-Zustandes der Funktionen des Bodens im Geltungsbereich gemäß BK 50 des LGRB ist in Tabelle 3.4 zusammengefasst. Die Bewertungsklasseneinteilung erfolgt nach Heft "Bodenschutz 23" der LUBW (2010b) anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Bewertungsklasse 0 bis 4).

Tabelle 3.4. Bewertung der Bodenfunktionen im Ist-Zustand.

Bodenfunktion	Funktionserfüllung	Bewertungsklasse
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch	2,5
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel bis hoch	2,5
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	sehr hoch	4
Gesamtbewertung nach ÖKVO	hoch	3

Der im Geltungsbereich vorliegende Bodentyp weist demnach eine sehr hohe Funktionserfüllung als "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" auf. Die Bodenfunktionen "Filter und Puffer für Schadstoffe" und "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" werden als mittel bis hoch bewertet. Eine Funktion als "Sonderstandort für natürliche Vegetation" ist nicht

gegeben. In der Summe ist von einer hohen Wertigkeit des vorliegenden Bodens auszugehen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zur Neuversiegelung und damit zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf bis zu 453 m² der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets. Die Versiegelung von Boden ist innerhalb des Baufensters zugelassen. Nebenanlagen sind überdies auch außerhalb des Baufensters jedoch ausschließlich innerhalb der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets und nicht innerhalb der privaten Grünfläche möglich. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten (FSP.STADTPLANUNG 2018a).

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden so gering wie möglich zu halten, ist nur so viel Mutterboden abzuschieben wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Mutterboden und Unterboden ist getrennt voneinander zu lagern (FSP.STADTPLANUNG 2018b).

Des Weiteren trägt zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden die Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen beziehungsweise anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder begrüntes Rasenpflaster) bei (FSP.STADTPLANUNG 2018a).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung zulässig (FSP.STADTPLANUNG 2018a).

Die Bodenversiegelung zwecks Errichtung von Wohn- und Nebenanlagen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar. Minimiert wird die Auswirkung des Eingriffs auf das Schutzgut Boden durch die Nutzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten. Für den unbebauten Teil des Geltungsbereichs liegt durch die Nutzung als Garten- und Grünfläche keine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden vor.

3.5 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Oberflächengewässer, Quellen oder sonstige Grundwasseraustritte vorhanden, noch befindet sich der Geltungsbereich in einem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt ca. 1,7 km südlich des Plangebiets.

Gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte 1 : 350.000 des LGRB befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der hydrogeologischen Einheit "Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben", welche von Lockergesteinen

dominiert wird und als leistungsfähiger Grundwasserleiter eingestuft wird (REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU 2008). Aufgrund der geringen Schutzfunktion dieser Grundwasserüberdeckung ist der Schutz der Regulierungsleistungen der Böden ein wichtiges Ziel. Zur Sicherung der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung und zur Verbesserung der Grundwasserbelastung sind daher Minimierungen der Stoffaustragsgefahr anzustreben (MINISTERIUM LÄNDLICHER RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2000).

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind erhebliche Stoffausträge ins Grundwasser durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Eine Kontamination des Grundwassers wird zudem durch ein Nutzungsverbot von Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei vermieden.

Zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignisse wird das anfallende Niederschlagswasser von der Dachterrasse, der Terrasse und den Wegen schadlos im Sinn der Niederschlagsverordnung auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation versickert. Hierzu sind auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen (FSP.STADTPLANUNG 2018a).

Zudem minimiert eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen die Regenwasserableitung über die Kanalisation.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser durch die Umsetzung des Vorhabens ist auszuschließen.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Großräumig ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Klimabezirk "Offenburger Rheinebene" innerhalb der "Oberrheinischen Tiefebene" zugeordnet. Es handelt sich um einen klimatologischen Gunstraum, für den hohe Jahresmitteltemperaturen und geringe Niederschlagsmengen charakteristisch sind. Kennzeichnend sind außerdem milde Winter (MINISTERIUM LÄNDLICHER RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2000).

Das Lokalklima im Bereich des Plangebiets ist durch die Ortsrandlage mit angrenzender offener Landschaft geprägt. Derartige Bereiche stellen insbesondere im Vergleich zu den angrenzenden, bebauten Bereichen häufig Entstehungsgebiete und Einfallsschneisen für Kaltluft dar, die Funktionen für das Ortsklima aufweisen (Frisch- und Kaltluftversorgung).

Aufgrund der geplanten, auf den zentralen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konzentrierten Wohnbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m bleibt die Durchlässigkeit von Luftströmungen aus Nordwesten in die Siedlung erhalten und wird allenfalls geringfügig reduziert. Die Anlage der Garten- und Grün-

flächen, die über 60 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausmachen, wirken dem Aufheizungseffekt durch die Neuversiegelung entgegen.

Die zu erwartenden Schadstoffemissionen des motorisierten Verkehrs durch die Bewohner eines einzelnen Einfamilienhauses beziehungsweise einer Doppelhaushälfte sind als so gering einzustufen, dass eine erhebliche Erhöhung der lokalen Schadstoffbelastung auszuschließen ist.

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Umsetzung des Vorhabens geringfügig, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Ausweisung des ca. 0,19 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Rheinbischofsheim wird eine Lücke zwischen den bereits bestehenden Bebauungen im Süden und Osten des Geltungsbereichs geschlossen. Das neue Grundstück fügt sich daher unauffällig in die bestehende Siedlungsstruktur ein und führt zu einer Abrundung des äußersten nordwestlichen Siedlungsbereichs von Rheinbischofsheim. Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist strukturarm weist keine landschaftsprägenden Elemente auf. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das Plangebiet in der aktuellen Ausprägung als geringwertig eingestuft.

Der südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende und das bisherige Landschaftsbild prägende Streuobstbestand bleibt vom Vorhaben unberührt. Lediglich das südliche Drittel dieses Streuobstbestands wird nach der Umsetzung des Vorhabens vom neuen Grundstück verdeckt und nicht mehr vom östlich des Plangebiets verlaufenden Feldweg aus sichtbar sein. Der restliche Teil des Streuobstbestands wird nicht beeinträchtigt und weiterhin optisch einen Übergang zwischen Siedlungsbereich und offener Agrarlandschaft darstellen.

Mit der Anlage der 760 m² umfassenden privaten Grünfläche als Teil der Gartenanlage am nord- und südwestlichen Rand des Plangebiets wird eine weitere Grünstruktur geschaffen, die einerseits den Siedlungsbereich zur landwirtschaftlichen hin Fläche abgrenzt und andererseits eine Vernetzung des Streuobstbestands mit den östlich des asphaltierten Feldwegs vorhandenen Grünflächen der dortigen Privatgrundstücke darstellt.

Mit der Anpassung der Gebäudehöhe sowie der Gestaltung der Dachflächen der Garagen und der Carports der geplanten Wohn- und Nebenanlagen an die der umliegenden Bebauung wird darüber hinaus ein einheitliches Ortsbild gewahrt.

Es entsteht keine Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild durch die Umsetzung des Bebauungsplans.

3.8 Schutzgut Menschen

Das Plangebiet fügt sich übergangslos in den bestehenden Siedlungsbereich im nordwestlichen Teil von Rheinau-Rheinbischofsheim ein. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans "Weiherstraße" erfolgt eine Ergänzung bestehender Gebäude- und Infrastruktur im geringem Umfang.

Die strukturarmen und gleichförmigen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die sich nördlich an den Geltungsbereich anfügen, besitzen nur einen geringen Erholungs- und Aufenthaltswert. Im Wesentlichen erfolgt eine Nutzung der Wirtschaftswege zwischen den Ackerflächen durch Hundehalter, Jogger und Spaziergänger aus dem angrenzenden Wohngebiet

Derartige Aktivitäten in der Umgebung des Plangebiets werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Da nur mit einer geringfügigen Erhöhung des lokalen Verkehrsaufkommens im Rahmen der Nutzung privater PKWs durch die Bewohner des neu geplanten Grundstückes zu rechnen ist, ist von keiner signifikanten Zunahme einer Gefahr im Straßenverkehr oder einer Erhöhung der Geräuschbelastung auszugehen.

Als Schutzabstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sowie zum Streuobstbestand dient eine 760 m² große private Grünfläche, die ein Teil des Grundstücks im Nord- und Südwesten darstellt und in den Gartenbereich integriert wird. Die Grünfläche bildet des Weiteren einen Übergang zwischen offener Landschaft und Siedlungsbereich. Zusammen mit der Gartenfläche erhöht sie den Grünflächenanteil in diesem Bereich des Stadtteils Rheinbischofsheim.

Es entsteht keine Beeinträchtigung des Schutzguts Menschen durch die Umsetzung des Bebauungsplans.

3.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Weiherstraße" liegen keine Hinweise auf ein Vorhandensein von Kultur- und Sachgüter vor.

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Hinweise auf geschützte Boden- und Kulturgüter auftreten, so ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das zuständige Amt zu benachrichtigen.

Das zum Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene geschützte Kulturdenkmal stellt der Jüdische Friedhof Rheinbischofsheim dar. Der Friedhof mit einem erhaltenen Grabstein befindet sich in 800 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets und wird von diesem nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind ausgeschlossen.

3.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan "Weiherstraße" sowie der örtlichen Bauvorschriften (FSP.STADTPLANUNG 2018a und 2018b) festgelegt und wurden bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt:

- Als Schutzabstand zu der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sowie zum Streuobstbestand wird eine 760 m² große private Grünfläche entlang der nord- und südwestlichen Grundstücksgrenze in den Gartenbereich integriert.
- Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (zum Beispiel Pflaster mit Rasenfugen beziehungsweise anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Verwendung von Außenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten (zum Beispiel LED-Leuchten) vorgeschrieben.
- Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.
- Durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss und der maximalen Gebäudehöhe von 12 m für das freistehende Einzelhaus oder alternativ dem Doppelhaus wird eine lockere Bebauung gewährleistet und die Durchlässigkeit für Luftströmungen mit nur geringen Beeinträchtigungen gewahrt.
- Die südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Streuobstwiese wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt und während der Bauarbeiten entsprechend vor Schäden geschützt.

4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Aufgrund der landesweiten Verbreitung sowie der Habitatausstattung im Geltungsbereich und in den angrenzenden Grünstreifen ist ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als europarechtlich streng geschützte Tierart grundsätzlich möglich. Nicht von vornherein auszuschließen ist zudem eine Betroffenheit der Feldlerche (*Alauda arvensis*) und baumbewohnender Fledermausarten (Störung während der Ruhephasen, Verlust von Nahrungshabitaten) durch das Vorhaben. Die Spang. Fischer. Natzschka. GmbH wurde daher von der Stadt Rheinau mit der Überprüfung des Vorkommens planungsrelevanter Arten und der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Bewertung beauftragt.

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Bewertung ist es, zu prüfen

- ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in der unmittelbaren Umgebung vorkommen,
- ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst werden, sowie
- bei Bedarf, die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG darzustellen.

Zu den oben genannten Arten / Artengruppen wurden im Zeitraum zwischen Mitte April und Anfang Mai 2018 drei Geländebegehungen durchgeführt.

4.1 Methodik der Bestandserfassungen

Am 11.04.2018 wurden alle Bäume in dem südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Streuobstbestand vom Boden aus mit bloßem Auge oder soweit erforderlich mit Hilfe eines Fernglases auf das Vorhandensein potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für baumbewohnende Fledermausarten untersucht.

Die Überprüfung auf Vorkommen der Zauneidechse in den Randbereichen der Ackerfläche sowie auf der südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Streuobstwiese wurden am 11.04., 26.04 und am 04.05.2018 durchgeführt. An den gleichen Tagen erfolgten Ortbegehungen zur Überprüfung des Vorkommens der Feldlerche im Geltungsbereich. Die drei Erfassungstermine lagen innerhalb des von SÜDBECK et al. (2005) vorgegebenen Erfassungszeitraumes für Feldlerchen.

4.2 Ergebnisse der Bestandserfassungen

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten **baumbewohnender Fledermausarten** konnten in den Gehölzen des südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Streuobstbestand nicht festgestellt werden.

Zauneidechsen wurden bei keiner der drei Begehungen innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans registriert.

Ein Vorkommen der Art wird höchstwahrscheinlich durch die für sie ungünstige Vegetationspflege innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereichs unterbunden. So erfolgte 2018 keine Mahd der Ackerrandstreifen und der Streuobstwiese bis Mitte Juni, was eine für Zauneidechsen zu hohe und dichte Vegetationsstruktur in diesen Bereichen zur Folge hatte. Der südlich des Geltungsbereichs entlang der bestehenden Siedlung verlaufende Grasweg wird dagegen regelmäßig kurz gemäht, was wiederum ebenfalls als ungünstig für die Zauneidechse bewertet wird.

Ferner ist aufgrund der Siedlungsnähe von streunenden Hauskatzen auszugehen, die dem Vorkommen von Zauneidechsen im Siedlungsrandbereichen entgegenstehen. Hinzu kommt, dass sich innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereichs keine, für siedlungsnahen Bereiche typischen Strukturen, wie Kompost- oder Reisighaufen, befinden, die als Versteck- und Rückzugsorte für Zauneidechsen dienen können.

Eine regelmäßige Besiedlung der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets durch Zauneidechsen ist somit auszuschließen. Vorhabensbedingt sind keine Beeinträchtigungen der Art zu erwarten.

Hinsichtlich der Erfassung der **Feldlerche** konnte im Rahmen der Begehungen am 11.04. sowie am 26.04.2018 jeweils eine Feldlerche im Singflug in etwa 150 m Entfernung nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden während des Erfassungszeitraums keine Feldlerchen festgestellt. Ein Vorkommen der Art innerhalb des Geltungsbereichs ist daher auszuschließen.

Dagegen ist ein Brutrevier der Feldlerche nördlich des Geltungsbereichs anzunehmen. Aufgrund der Entfernung von 150 m zum Geltungsbereich ist eine vorhabensbedingte Störung dieses Vorkommens der Feldlerche jedoch auszuschließen.

4.3 Bewertung der Ergebnisse

Im Zuge der im April und Mai 2018 durchgeführten Begehungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Weiherstraße" und dessen unmittelbarer Umgebung weder Vorkommen der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen noch potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten baumbewohnender Fledermausarten festgestellt.

Hinsichtlich der Feldlerche kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich ein Brutrevier in mindestens 150 m Entfernung nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet. Eine vorhabensbedingte Störung dieses Vorkommens, die zur Aufgabe des möglichen Brutreviers führt, ist aufgrund der Entfernung sowie der Gewöhnung von Arten im siedlungsnahen Bereich an menschliche Aktivität jedoch auszuschließen. Die ökologischen Funktionen von außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Weiherstraße" gelegener Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche bleiben erhalten und werden vorhabensbedingt nicht beeinträchtigt.

Eine Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist auszuschließen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine Maßnahmen erforderlich, die über die Standards zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft hinausgehen.

5 Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Im Nord- sowie Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Weiherstraße" wird eine insgesamt 760m² große private Grünfläche festgesetzt. Sie dient als Schutzabstand zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie zum südwestlich angrenzenden Streuobstbestand und ist entsprechend zu begrünen und zu pflegen.

Darüber hinaus sind unbebaute Grundstücksflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) sowie für andere zulässige Nutzung (Stellplätze, Nebenanlagen) erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die zur Auswahl stehenden Baum- und Straucharten sowie die Qualität des Pflanzguts ist der Pflanzenliste der Bauvorschriften (siehe FSP.STADTPLANUNG 2018b) zu entnehmen. Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung erfolgen.

Bei den Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht von Baden-Württemberg dringend einzuhalten.

- **Heckenpflanzung auf der privaten Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereichs**

Innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der Südwestgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine zweireihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzusehen. Die beiden Reihen haben einen Abstand von 1,00 m einzuhalten und sind um 50 cm versetzt zu pflanzen. In der Reihe ist ein Abstand von 1,25 - 1,50 m vorzusehen.

- **Anlage der privaten Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs**

Auf dem Abschnitt der privaten Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs sind 100 heimische, standortgerechte Laubsträucher im lockeren Verband zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- **Einzelbaumpflanzungen**

Je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6 Zusammenfassung

Im Nordwesten von Rheinau-Rheinbischofsheim soll zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen ein neues Baugebiet ausgewiesen werden. Der 0,19 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans "Weiherstraße" umfasst vorwiegend eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Durchführung einer Umweltprüfung oder Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren eine Prüfung hinsichtlich der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens erforderlich.

Im vorliegenden Gutachten erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in Form eines Umweltbeitrags. Eine mögliche Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird in Form einer artenschutzrechtlichen Bewertung überprüft.

6.1 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Schutzgüter Biologische Vielfalt, Wasser, Landschaftsbild, Menschen und Kultur- und Sachgüter ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen.

Eine geringfügige, unerhebliche Beeinträchtigung durch die Umsetzung des Bebauungsplans wurde für das Schutzgut Klima und Luft festgestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung eines Teils des Geltungsbereichs im Zuge der Errichtung des Wohngebäudes und der Nebenanlagen sind für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden zu erwarten.

Die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans "Weiherstraße" auf die einzelnen Schutzgüter sind in Tabelle 6.1-1 zusammengefasst.

Tabelle 6.1-1. Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter.

Schutzgut	Auswirkungen durch das Vorhaben
▸ Pflanzen	Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen sind für den Bereich mit geplanter Versiegelung als erheblich zu bewerten. Für die sonstige unbebaute Fläche besteht keine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen. Mit der Umwandlung eines Großteils des Geltungsbereichs von Acker in Garten- und Grünfläche erfolgt eine Biotoptypenaufwertung, welche das Ausmaß des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen durch die Versiegelung kompensiert.
▸ Tiere	Eine erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich baubedingt für Bodenorganismen und flugunfähige Insekten. Für weitere Tierarten besteht keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben.
▸ Biologische Vielfalt	Das Schutzgut Biologische Vielfalt wird nicht beeinträchtigt.
▸ Boden	Die Bodenversiegelung zwecks Errichtung von Wohn- und Nebenanlagen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar. Für den unbebauten Teil des Geltungsbereichs liegen keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vor.
▸ Wasser	Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinträchtigt.
▸ Klima und Luft	Mit der Schließung einer Baulücke am nordwestlichen Ortsrand im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird eine Einfallsschneise für Kalt- und Frischluft in den Stadtteil teilweise verbaut. Aufgrund der geringen Größe und Höhe der geplanten Bebauung ist die Beeinträchtigung jedoch als geringfügige und unerhebliche für das Schutzgut Klima und Luft zu werten.
▸ Landschaftsbild	Das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.
▸ Menschen	Das Schutzgut Menschen wird nicht beeinträchtigt.
▸ Kultur- und sonstige Sachgüter	Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird nicht beeinträchtigt.

6.2 Berücksichtigung des Artenschutzes

Die im April und Mai 2018 durchgeführten Begehungen zur Erfassung von Vorkommen der Zauneidechse und der Feldlerche im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung sowie zur Überprüfung des Vorhandenseins potenzieller Fledermausquartiere im Streuobstbestand ergaben keine Hinweise auf Vorkommen der genannten Arten beziehungsweise Artengruppe oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Geltungsbereichs sowie dessen unmittelbarem Umfeld.

Die Auslösung von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung des Bebauungsplans "Weiherstraße" ist auszuschließen. Die Durchführung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung ist nicht erforderlich.

7 Literatur und Quellen

FSP.STADTPLANUNG (2018a): Stadt Rheinau, Stadtteil Rheinbischofsheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Weiherstraße". Begründung. Stand: 17.12.2018, Fassung: Offenlage. Freiburg.

FSP.STADTPLANUNG (2018b): Stadt Rheinau, Stadtteil Rheinbischofsheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Weiherstraße". Bebauungsvorschriften. Stand: 17.12.2018, Fassung: Offenlage. Freiburg.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. - Karlsruhe, 4. Aufl., 312 S.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010a): Vorordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Vorordnung - ÖKVO). - Karlsruhe, 77 S.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010b): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Bodenschutz 23. 2. überarbeitete Neuauflage, Heft 31 der Reihe "Luft Boden Abfall".

MINISTERIUM LÄNDLICHER RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (HRSG.) (2000): Naturraumsteckbriefe - Materialien zum Landschaftsrahmenprogramm Baden-Württemberg. Naturraum Offenburger Rheinebene (Nr. 210). ILPÖ/IER Universität Stuttgart. Stuttgart.

PLANUNGSBÜRO FISCHER (2009): Stadt Rheinau - Flächennutzungsplan 2015, Nördlicher Teil. Stand: 10.06.2013. Freiburg.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (Hrsg.) (2008): Hydrogeologische Einheiten in Baden-Württemberg - Hydrogeologische Übersichtskarten von Baden-Württemberg 1:350.000. <http://www.lgrb-bw.de> [Datum des letzten Zugriffs: 15.08.2018]

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (Hrsg.) (2013): Bodenkundliche Grundflächen. - Bodenkarte von Baden-Württemberg 1 : 50.000, blattschnittsfreie Geodaten der Integrierten geowissenschaftlichen Landesaufnahme (GeoLa). http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Produkte/geodaten/geola_datan [Datum des letzten Zugriffs: 01.07.2018]

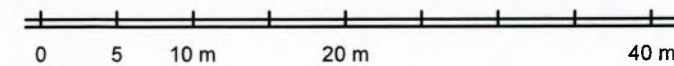
REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2017): Regionalplan 3.0. Freiburg.

SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEGEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002). Schwäbische Druckerei GmbH. Stuttgart.



Stadt Rheinau
 Stadtteil Rheinbischofsheim
 Baugebiet Weiherstraße



Planstand: 10.04.2019
 Projekt-Nr: S-18-037
 Bearbeiter: Lae / Rei
19-04-10 SE Plan 500 (19-03-14).dwg

M. 1 / 500
 Im A3-Format

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

