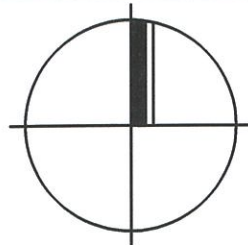


STADT RHEINAU - OT. RHEINBISCHOFSHHEIM

7. ÄND. BEBAUUNGSPLAN "GROß SOMMERFELD- HUNGERFELD-HEFTIG-BRUMMERLOH" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



ZEICHNERISCHER TEIL - VERFAHREN NACH § 13a BauGB

AUFGESTELLT

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

VOM 26.01.2022
AM 04.02.2022

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

VOM 14.02.2022
BIS 18.03.2022
AM 04.02.2022

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 10.09.2021
§ 74 LBO VOM 18.07.2019,
§ 4 Abs. 1 GemO VOM 02.12.2020

AM 29.06.2022

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES
VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN
BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMEN.

RHEINAU, DEN 25.07.2022

DER BÜRGERMEISTER



RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 10.09.2021
DURCH BEKANNTMACHUNG

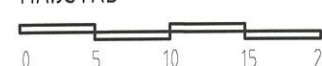
VOM 29.07.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



ORIGINAL-
MAßSTAB 1 : 500



PLAN NR.:

DATUM: 28.07.2021

GEÄNDERT: 06.12.2021
16.05.2022
07.06.2022

FERTIGUNG: 2

PROJ. NR.: 0921135

BEARB.: BU/WAG

ANLAGE: _____
BLATT: _____

Fertigung:2.....

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

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

SATZUNGEN

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über die 7. Änderung

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

b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im OT Rheinbischofsheim

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 29.06.2022 die 7. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" und
- b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

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

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

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

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

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung für

- a) der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie
- b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" der Bebauungsplanänderung. Einbezogen ist das Flst.Nr. 3278 in Rheinbischofsheim.

§ 2 Bestandteile der 7. Änderung

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1000 i.d.F.v. 07.06.2022

- b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1000 i.d.F.v. 07.06.2022

- c) Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbelangen i.d.F.v. 07.06.2022

2. Artenschutzrechtliche Bewertung,
Spang, Fischer, Natzscha, Wiesloch i.d.F.v. August 2021

3. Übersichtsplan

§ 3 Inhalt der 7. Änderung

Mit dieser 7. Änderung wird durch die Ausweitung der Baugrenzen und die Erhöhung der zulässigen Traufhöhen die Möglichkeit geschaffen, Flächen intensiver zu nutzen entsprechend dem aktuellen Bedarf und den betrieblichen Erfordernissen.

§ 4 Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" werden ergänzend folgende planungsrechtliche Festsetzungen festgelegt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und die Büronutzung von "sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben" nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich der 7. Änderung allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO).

§ 5 Überlagerung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften i.d.F.v. 03.02.1997

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der Zeichnerische Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" (Satzungsbeschluss 22.09.1997) im Geltungsbereich dieser 7. Änderung überlagert durch den Zeichnerischen Teil zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh". Die textlichen Vorgaben des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" gelten weiterhin auch für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung - soweit sie nicht durch § 4 dieser Satzung geändert oder ergänzt werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

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

Rheinau, den 25.07.2022

Michael Welsche, Bürgermeister



(135Sat05.doc)

Fertigung: 2

Anlage: 2

Blatt: 1 - 14

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Grund der Planaufstellung

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

Nördlich der Schulen sind längs der Lichtenberger Straße gemäß dem Bebauungsplan von 1997 Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Wohnbaugrundstücke sind weitestgehend bebaut.

Im Lauf der Jahre wurden bereits mehrere Änderungen des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" durchgeführt.

2007: 2. Änderung Bereich B 36, Satzungsbeschluss: 29.10.2007

2009: 3. Änderung Bereich Hungerfeldstraße, Satzungsbeschluss: 09.03.2009

2009: 4. Änderung Bereich Nordöstlicher Rand, Satzungsbeschluss: 09.03.2009

2012: 5. Änderung Bereich Nordöstlicher Rand, Satzungsbeschluss: 26.11.2012

2012: 6. Änderung Bereich Gewerbe im Norden, Satzungsbeschluss: 26.11.2012

Nunmehr ist vorgesehen, auf einem Grundstück an der Ecke Lichtenberger Straße / Gymnasiumstraße eine Erweiterung der Büroräume zu ermöglichen.

Die Erweiterung erfordert insbesondere die Erweiterung der Baugrenzen, der Höhenfestsetzungen und der Dachform.

Deshalb ist eine erneute (7.) Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Betriebs geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

§ 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensivere Nutzung der innerörtlichen Fläche geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

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

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Mit der 7. Änderung werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, sondern eine intensivere Nutzung zugelassen
- eine unzulässige Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

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

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

2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst Bauflächen an der Ecke Lichtenberger Straße / Gymnasiumstraße.

Einbezogen ist das bereits bebaute Grundstück Flst.Nr. 3278 mit ca. 586 m².



(Quelle: LUBW, 2021)

Der Geltungsbereich der 7. Änderung überlagert damit den Bebauungsplan "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" i.d.F. v. 22.09.1997.

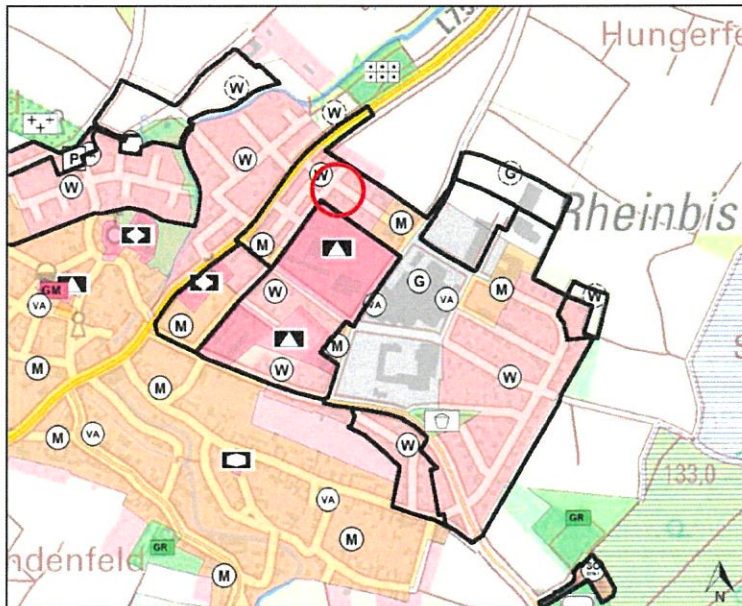
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung ist dem "Zeichnerischen Teil" zur Änderung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen - ebenso wie im Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan wurde am 22.01.2014 genehmigt.



(Quelle: Geoportal, 2021)

Eine Änderung oder Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Planungskonzept

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll dem ansässigen Betrieb ermöglicht werden, seine Geschäftsräume zeitgemäß zu erweitern. Dies erfolgt durch einen Anbau an das bestehende Gebäude.



Mit der geplanten Erhöhung der zulässigen Wandhöhen und der Baugrenzen wird die Ausnutzung des noch unbebauten Grundstücksteils von Flst.Nr. 3278 deutlich erhöht und damit dem Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen entsprochen.



(Quelle: LUBW, 2021)

Die 7. Änderung wird weitgehend auf den Planteil bzw. die im Planteil dargestellte Nutzungsschablone beschränkt. Die Traufhöhe wird erhöht und damit indirekt auch die Firsthöhe, da diese auf die Traufhöhe bezogen wird.

Im Übrigen gelten die 1997 getroffenen Festlegungen auch für diese Änderung.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem gem. § 17 zulässigen maximalen Wert festgesetzt. Damit kann eine effektive Ausnutzung von Grund und Boden erfolgen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung der angestrebten verdichteten Bebauung und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Nutzung

Die Flächen werden wie bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Auch Büroräume, die einem Gewerbebetrieb zuzuordnen sind, werden allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Da es sich bei dem geplanten Anbau um die Errichtung von ergänzenden Büroräumen auf 2 Geschossen handelt, werden die Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Büroräume von Gewerbebetrieben allgemein zugelassen.

Damit können Konflikte vermieden werden, die sich aus der Einstufung des Vorhabens im Rahmen des Bauantragsverfahrens ergeben können.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird dabei gewahrt.

Traufhöhe

Für den Bereich der Änderung ist gemäß dem Bebauungsplan vom 22.09.1997 eine Traufhöhe von 4,25 m festgesetzt. Diese maximale Höhe wird beibehalten für den zur Lichtenberger Straße gelegenen vorhandenen Gebäudeteil.

Die Erweiterung im Südwesten ist als 2-geschossiger Baukörper mit einer Traufhöhe von 7,20 m geplant. Deshalb wird für diesen Teil die zulässige Traufhöhe angehoben, so dass in diesem Bereich ein 2-geschossiger Anbau mit einem eingegrüntem Flachdach erstellt werden kann.

Dies ist hier städtebaulich verträglich, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gymnasiumstraße Traufhöhen bis 7,00 m zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan von 1997 mit $II = I + D$ angegeben. Lediglich die Festsetzung der Traufhöhe von 4,80 m bewirkt, dass das Obergeschoss als Dachgeschoss, d.h. mit Kniestock und Dachschrägen, herzustellen ist.

In der Nutzungsschablone für diese 7. Bebauungsplanänderung wird die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II übernommen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden durch zeichnerischen Eintrag auf die geplante Bebauung bzw. die Erweiterung angepasst und unterteilen das Grundstück in einen Bereich mit TH = 4,25 m und mit TH = 7,20 m.

4.2 Änderungen

Alle "Schriftlichen Festsetzungen (A - Planungsrechtlicher Teil und B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)" ebenso wie die weiteren Planeinträge (z.B. Sichtdreiecke) werden unverändert beibehalten bzw. übernommen. Änderungen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

Auch die Schriftlichen "C - Hinweise" behalten in der Fassung vom 03.02.1997 ihre Gültigkeit, auch für den Änderungsbereich. Sie werden lediglich aktualisiert und ergänzt durch die Hinweise unter Ziff. 8 dieser Begründung.

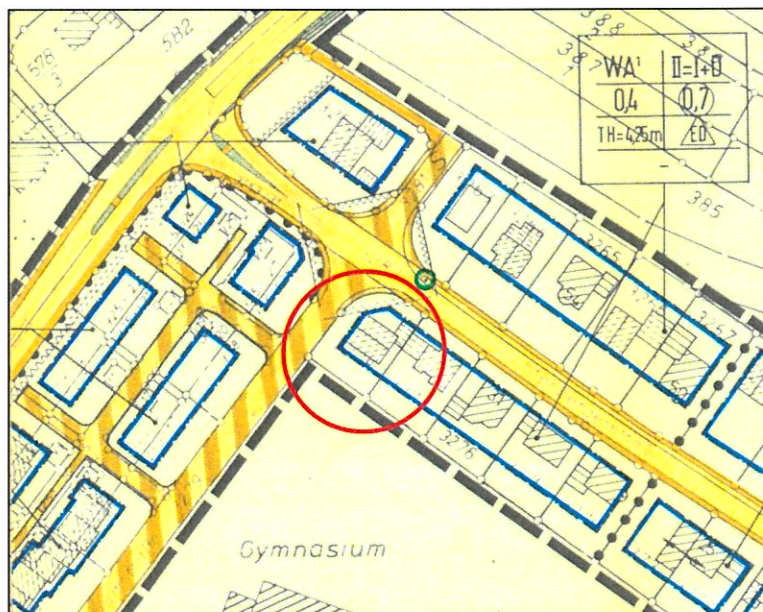
Mit dem Zeichnerischen Teil zur 7. Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1997 im Bereich der Änderung überlagert.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans können größtenteils im Zeichnerischen Teil dargestellt werden:

- Die Baugrenzen werden für den Anbau erweitert.
- Die zulässige Traufhöhe TH wird für den Anbau von 4,25 m auf 7,20 m erhöht.
- Die zulässige GFZ wird von 0,7 auf 0,8 erhöht, um die zusätzliche Nutzung im Obergeschoss zu sichern.

Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone werden diesbezüglich geändert, im Übrigen aber unverändert beibehalten.

Ergänzend wird die Dachform bzw. die Dachneigung für die Erweiterung geändert, da für den Anbau ein Flachdach vorgesehen ist. Die zulässige Dachneigung wird im Plan bzw. der Nutzungsschablone festgesetzt.



(Quelle: BP "Großsommerfeld-Hungerfeld-Heftig-Brummerloh" i.d.F. v. 1997 -Ausschnitt)

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" i.d.F.v. 03.02.1997 werden im Geltungsbereich der Änderung im Wesentlichen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- GRZ von 0,4
- GFZ von 0,8 (bisher 0,7)
- Bauweise: ED
- Traufhöhe 4,25 m im Bestandteil, 7,20 m im Erweiterungsteil
- Firsthöhe max. 5,50 m über Traufhöhe, eingeschränkt durch zulässige Dachneigung / Dachform
- Dachneigung 25° - 38° im Bestandteil, 0° - 6° im Erweiterungsteil

Die geplanten Änderungen beziehen sich nahezu ausschließlich auf den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Änderungen der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften werden in § 4 der Satzung aufgeführt.

So wird die allgemeine Zulassung der ausnahmsweise zulässigen "Anlagen für Verwaltungen" und der "sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe" nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 2 BauNVO ergänzend zu Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen von 1997 festgesetzt. Dabei wird die Zulassung von "sonstigen Gewerbeflächen" auf die Büronutzung beschränkt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

4.3 Wasserrechtliche Belange

4.3.1 Hochwasserschutz

Die Bauflächen sind gemäß den Hochwassergefahrenkarten nicht als Überflutungsflächen ausgewiesen.



(Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten)

Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden gemäß Hochwassergefahrenkarten bei HQ₁₀₀ keine Flächen überflutet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Flächen der Bebauungsplanänderung werden gemäß der Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) nicht überflutet.

4.3.2 Starkregenereignisse

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

Eine Überflutung der Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen geprüft werden sollen.

4.4 Störfallbetriebe

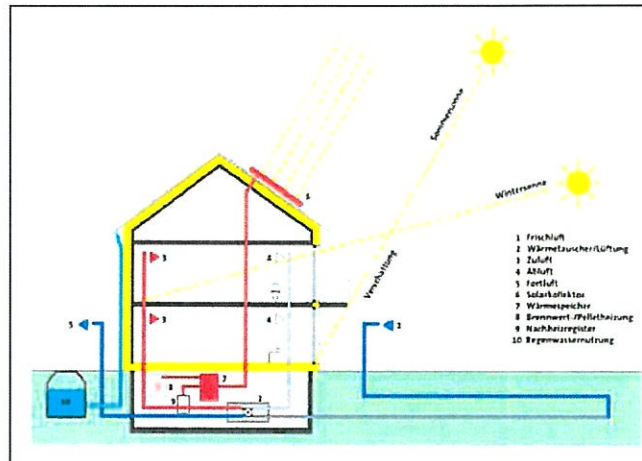
Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs der 7. Änderung sind der Gemeinde nicht bekannt.

4.5 Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Süden bzw. Südosten wird ermöglicht. Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (Brauchwassererwärmung) sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Die Orientierung der geplanten Gebäude wird freigestellt, so dass im Gebäude eine energetisch günstige Zonierung der Räume realisiert werden kann (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten (Gartenseite) zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird durch die Ausrichtung der Gebäude begünstigt.
- Regenwassernutzung über Zisternen wird empfohlen.
- Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die örtliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.

- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Kaufvertrag können gesichert werden:

- Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs an nicht erneuerbaren Energien (Co₂-Ausstoß-Reduzierung)
- Einsatz von regenerativen, solaren Energien
- Gebäudeorientierung für sehr gute Tageslichtausnutzung
- Niedrigenergie- und Passivhausbauweise
- Energetische Gebäudezonierung mit entsprechender Anordnung von Fensterflächen (Minimierung im Norden, Optimierung im Süden)
- Wohn- und Individualräume auf der sonnenzugewandten Seite
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Restwärmebedarfs durch Gasbrennwerttechnik oder Holzpellettheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung
- Sammlung bzw. Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den privaten Grundstücken in (bewirtschaftbaren) Zisternen mit Drosselabfluss. Notüberlauf in öffentliche Kanalisation

5 Umweltbelange

Da es sich bei der 7. Änd. des B-Plans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

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

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen. Deshalb wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung vom Büro Spang, Fischer, Natzschka durchgeführt:

Artenschutzrechtliche Bewertung

Gemäß den Ergebnissen der Habitatpotenzialeinschätzung sind im Vorhabenbereich und dessen unmittelbarer Umgebung keine potenziellen Lebensräume streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorhanden. Gebäudebrüterarten sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Hinsichtlich möglicher Nistplätze von Freibrüterarten in der Fichte oder den Sträuchern ist eine Tötung flugunfähiger Individuen und die Zerstörung von Gelegen bei der Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraums gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen. Erhebliche Störungen von Brutpaaren in der Umgebung sind aufgrund der Störungstoleranz und der Vorbelastung der in Siedlungen vorkommenden Arten ebenfalls nicht zu erwarten. Ausweichmöglichkeiten für eventuell betroffene Brutpaare von Freibrüterarten sind im räumlichen Zusammenhang vorhanden.

Die Umsetzung des Vorhabens der Firma in der Lichtenberger Straße in Rheinau-Rheinbischofsheim führt nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Durchführung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt wie bisher schon über die Lichtenberger Straße und die Gymnasiumstraße.

Da auf dem Baugrundstück Flst.Nr. 3278 die erforderlichen Stellplätze nicht ausgewiesen werden können, sollen diese auf dem angrenzenden städtischen Grundstück der Schule angelegt werden.

6.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung

Diese 7. Änderung des Bebauungsplans erfordert keine Änderung des mit dem Bebauungsplan "Groß Sommerfeld - Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" i.d.F.v. 03.02.1997 geplanten und zwischenzeitlich auch realisierten Ver- und Entsorgungsnetzes.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 586 m²

Allgemeines Wohngebiet ca. 586 m²

8 Hinweise

8.1 Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8.2 Grundwasser

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Umwelt, weist 2009 auf Folgendes hin:

Das Planungsgebiet liegt im Auswirkungsbereich des geplanten Rückhalte- raumes Freistett.

Eine Auswertung aus der Grundwasserdatenbank ergab folgende grundwasserhydrologischen Werte.

Grundwasser- messstelle	Maximaler Montagswert [n+NN] (Datum)	Mittelwert	Minimaler Montagswert [n+NN] (Datum)
120/113-6	129,78 (30.05.1983)	128,64	127,73 (27.03.1972)
225/113-1	131,84 (15.03.1999)	130,04	129,49 (29.09.2003)

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass die maximalen Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist auf Folgendes hin:

Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt.

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

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands 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.

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

8.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Kiese und Sande der Ortenau-Formation mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

8.4 Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

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

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

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Da alle nicht untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen sind, sind vor einer Bebauung vom jeweiligen Bauherrn weitere Vorortmaßnahmen zu veranlassen.

8.5 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen der Stadt Rheinau keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

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

8.6 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. durch Blendung der Nachbarschaft verhindert werden.

Freiburg, den 29.07.2021 BU-ta

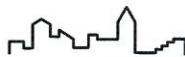
06.12.2021

13.01.2022

16.05.2022

07.06.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

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

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

Planer

(135Beg04.doc)

Ausgefertigt: _____

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

Rheinau, den 25.07.2022

Michael Welsche, Bürgermeister





SPANG. FISCHER. NATZSCHKA.

**Bauliche Erweiterung Flst. Nr. 3278,
Lichtenbergerstraße,
Rheinau-Rheinbischofsheim**

**7. Änderung des Bebauungsplans "Groß
Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh"**

Artenschutzrechtliche Bewertung

Auftraggeber:

SETREO GmbH
Am Eulenstein 8
77704 Oberkirch

Projektleitung und Bearbeitung

Katharina Krug
Diplom-Biogeographin



Federführende Bearbeiterin



Geschäftsführer

Wiesloch, im August 2021

Oberkirch, den



SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GmbH

In den Weinäckern 16
69168 Wiesloch

Telefon: 06222 971 78-10
Fax: 06222 971 78-99

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

SETREO GmbH

Am Eulenstein 8
77704 Oberkirch

Telefon: 07802 703 48 36
Fax: 07802 703 48 42

info@setreo.de
www.setreo.de

Inhalt

1	Einleitung und Aufgabenstellung	5
2	Vorhabenbeschreibung und Wirkungspotenzial	7
2.1	Vorhabenbeschreibung	7
2.2	Wirkungspotenzial	9
3	Habitatpotenzialeinschätzung und Überprüfung möglicher Vorkommen planungsrelevanter Arten	11
3.1	Methodik	11
3.2	Ergebnis	11
4	Konfliktanalyse	13
5	Artenschutzrechtliche Bewertung	15
6	Fotodokumentation	17

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Firma Setreo GmbH beabsichtigt die Erweiterung ihres Standortes in der Lichtenberger Straße 35 in Rheinau- Rheinbischofsheim. Geplant ist ein Anbau am Bürogebäude sowie die Neuanlage von fünf Parkplätzen.

Der Büroanbau erfolgt auf dem firmeneigenen Flurstück Nr. 3278. Für den Bau der PKW-Stellplätze wird ein Teil des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 351 in Anspruch genommen, welches sich im Besitz der Stadt Rheinau befindet.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" erforderlich.

Um die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Vorhabens auszuschließen, wurde die Spang. Fischer. Natzscha. GmbH, Wiesloch am 20.05.2021 von der Firma Setreo GmbH mit der Durchführung einer Habitatpotenzialeinschätzung hinsichtlich möglicher Vorkommen planungsrelevanter Artengruppen, wie Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien beauftragt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Habitatpotenzialeinschätzung wurde die vorliegende artenschutzrechtliche Bewertung verfasst. Das Vorgehen wurde am 10.06.2021 telefonisch mit Frau Böhler von der unteren Naturschutzbehörde des Ortenaukreises abgestimmt.

2 Vorhabenbeschreibung und Wirkungspotenzial

2.1 Vorhabenbeschreibung

Die Firma Setreo GmbH möchte ihr bestehendes Bürogebäude in Rheinau-Rheinbischofsheim um einen Anbau erweitern und fünf neue Mitarbeiterparkplätze schaffen (Abbildung 2.1-2).

Der geplante Anbau umfasst eine Grundfläche von ca. 10 m x 11 m. Die Fläche für die Parkplätze bemisst ca. 5 m x 18 m.

Für die Erweiterung des Bürogebäudes wird ein Wintergarten, der aktuelle Mitarbeiterparkplatz sowie ein Teil der Gartenfläche baulich in Anspruch genommen. Eine Fichte, ein Trompetenbaum, eine Kirschlorbeerhecke sowie zwei weitere kleinere Ziersträucher werden baubedingt beseitigt (Abbildung 2.1-1). Darüber hinaus wird ein Teil des Zierrasens auf dem Gartengrundstück sowie auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 351 versiegelt.



Abbildung 2.1-1. Blick auf den Vorhabenbereich von Süden aus.

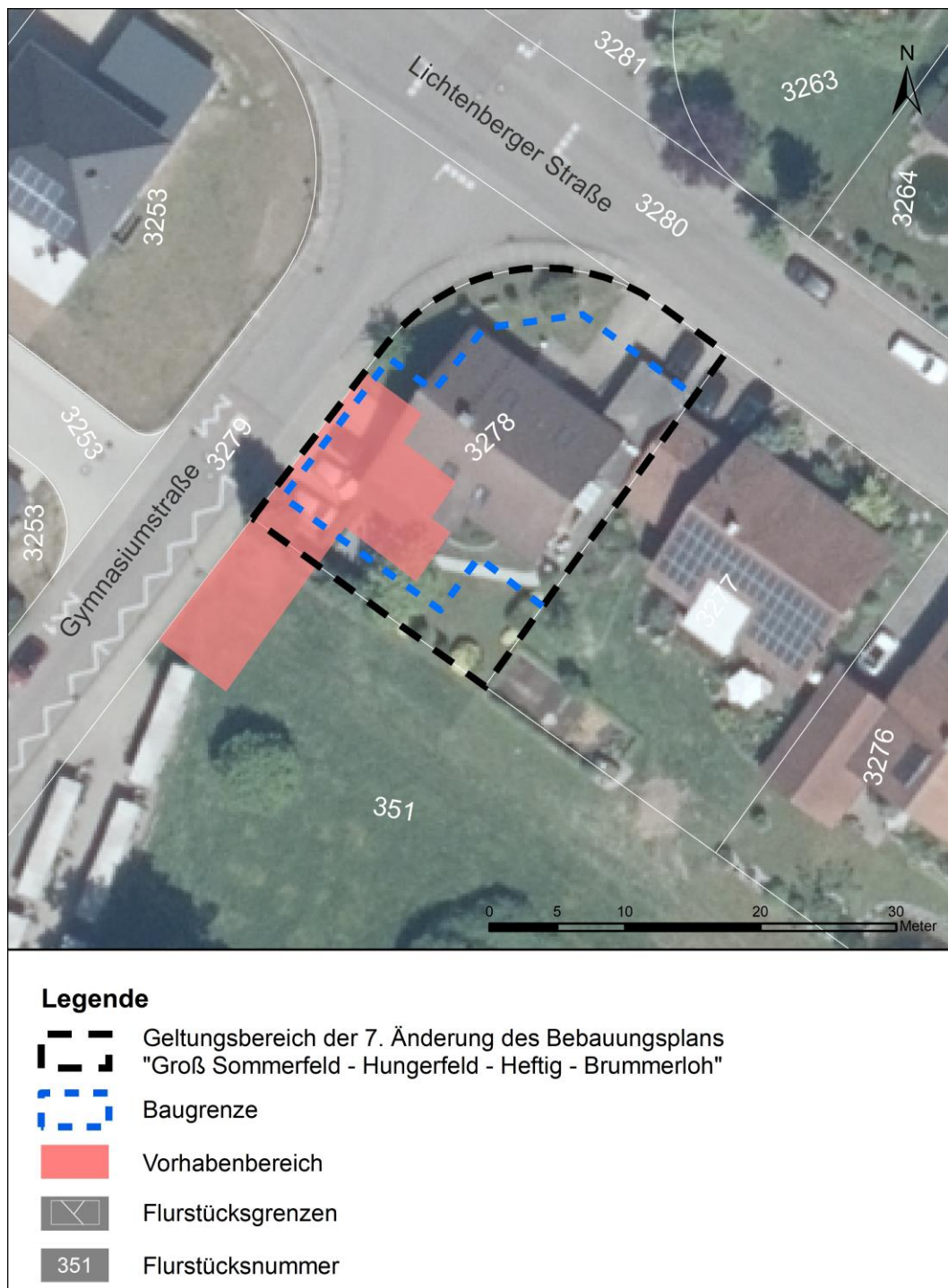


Abbildung 2.1-2. Lage des Vorhabenbereichs mit Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans.

2.2 Wirkungspotenzial

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 Beseitigung der Vegetation und dem Abschieben von Oberboden, als auch im Zuge der Neuanlage des Gebäudes auf.
- ▶ Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen resultieren aus dem Vorhandensein und der bestimmungsgemäßen Nutzung des neu geschaffenen Ferienhauses.

- **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.

Im Hinblick auf den zu erwartenden geringen Umfang an baubedingten Staub-, Schadstoff- und Lichtemissionen sind die davon ausgehenden Auswirkungen zu vernachlässigen. Die Berücksichtigung der genannten Wirkungen im Rahmen der weiteren Betrachtungen ist nicht erforderlich.

- **Anlagebedingte Wirkungen**

Als anlagebedingte Wirkungen des Vorhabens sind zu überprüfen:

- ▶ Dauerhafte Veränderung von Biotoptypen im Bereich des Büroanbaus und der PKW-Stellplätze,
- ▶ Vorhandensein eines zusätzlichen Gebäudeteils sowie
- ▶ Neuversiegelung von Flächen.

- **Betriebsbedingte Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen sind nicht zu berücksichtigen, da durch die Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Veränderungen zum Status quo entstehen.

3 Habitatpotenzialeinschätzung und Überprüfung möglicher Vorkommen planungsrelevanter Arten

3.1 Methodik

Die Habitatpotenzialeinschätzung erfolgte im Rahmen einer Ortsbegehung des Flurstücks Nr. 3278 sowie des südlich angrenzenden Teils des Flurstücks Nr. 351 am 31.05.2021.

Dabei wurde der Vorhabenbereich und angrenzende Flächen auf potenzielle Habitatstrukturen für Reptilien, insbesondere der streng geschützten Mauer- und/ oder Zauneidechse (*Podarcis muralis* und *Lacerta agilis*), sowie Quartiermöglichkeiten für gebäude- oder baumbewohnende Fledermausarten und Nistgelegenheiten für Brutvögel untersucht.

Darüber hinaus wurde auf Hinweise für mögliche Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten geachtet.

3.2 Ergebnis

- **Habitatausstattung**

Die Fläche für die Büroerweiterung auf dem Flurstück Nr. 3278 wird im derzeitigen Zustand geprägt von Zierrasen und Ziersträuchern, einer kleinen gepflasterten Terrasse, einem Wintergarten und dem Firmenparkplatz. Größere Gehölze sind bis auf einer Fichte (*Picea spec.*) südlich des Firmenparkplatzes und eines Trompetenbaums (*Catalpa bignonioides*) im Garten des Grundstücks nicht vorhanden.

Der vom Vorhaben betroffene Teil des Flurstücks Nr. 351 zwischen dem Grundstück der Firma Setreo GmbH und den überdachten Fahrradstellplätzen des Anne-Frank-Gymnasiums Rheinau wird ausschließlich von Zierrasen bestanden.

- **Habitatpotenzial für planungsrelevante Arte**

- **Reptilien**

Das Gartengrundstück auf Flurstück Nr. 3278 ist sehr gepflegt. Der Rasen wird regelmäßig, auch unterhalb der Sträucher, kurz gemäht und anfallendes Laub wird entfernt. Die südlich angrenzende Rasenfläche des Flurstücks Nr. 351 wird ebenfalls regelmäßig gemäht.

Rückzugs- und Versteckmöglichkeiten sowie sonstige für Eidechsen essentielle Teilhabitate sind hier nicht vorhanden. Während der Begehung wurden auch keine Hinweise auf Eidechsenindividuen im Vorhabenbereich und dessen Umfeld registriert. Im östlich angrenzenden Garten auf dem Flurstück Nr. 3277 besteht ebenfalls kein Habitatpotenzial für Eidechsen.

- Brutvögel und Fledermäuse

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand. Spalten und Nischen im Dachbereich oder an der Fassade, die als mögliche Einflugöffnungen von gebäudebewohnenden Fledermausarten genutzt werden könnten, wurden nicht festgestellt. Der Trompetenbaum im Garten weist ebenfalls keine potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse auf.

Außer einem Vogelnest auf einer Dachpfette an der Südostfassade des Hauses wurde keine weiteren Nester von Gebäudebrütern festgestellt. Vorhabenbedingt werden keine Änderungen an der Südostfassade des Hauses vorgenommen, sodass der Brutplatz erhalten bleibt.

Im Trompetenbaum wurde kein Vogelnest festgestellt. Hinweise auf Vogelbruten in der Fichte oder den Sträuchern ergaben sich bei der Begehung am 31.05.2021 nicht. Da die Fichte nicht vollständig einsehbar war und die Begehung zu einem Zeitpunkt stattgefunden hat, zu dem viele Vogelarten die (Erst-)Brut bereits abgeschlossen haben, ist dennoch nicht vollständig auszuschließen, dass die Fichte ein Nistplatz für Freibrüterarten darstellt.

- Weitere planungsrelevante Arten

Vorkommen weiterer streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der Habitatausstattung des Vorhabenbereichs und / oder der landesweiten Verbreitung der Arten ausgeschlossen werden.

4 Konfliktanalyse

Vorkommen von Reptilien- oder Fledermausarten im Vorhabenbereich können aufgrund der Ergebnisse der Ortsbegehung ausgeschlossen werden. Neststandorte von Gebäudebrüterarten sind ebenfalls nicht vom Vorhaben betroffen

Hinsichtlich möglicher Nistplätze von Gehölzbrütern im Vorhabenbereich wird nachfolgenden das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG überprüft.

- *Fang, Verletzung oder Tötung von Brutvögeln beziehungsweise Entnahme, Beschädigung und Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)*

In der Fichte oder den Ziersträuchern können Brutplätze weit verbreiteter, ungefährdeter Freibrüterarten der Siedlungsräume vorhanden sein. Eine Tötung und Verletzung flugfähiger Individuen ist aufgrund des natürlichen Fluchtverhaltens auszuschließen.

Eine Tötung und Verletzung flugunfähiger Individuen oder die Zerstörung von Gelegen wird durch die Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraums vom 01. Oktober eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vermieden.

Anlage- oder betriebsbedingt erhöht sich das Tötungsrisiko für Vögel nicht, da die geplante Erweiterung des Bürogebäudes eine Ergänzung zu bereits bestehenden Einrichtungen und Nutzungsstrukturen darstellt, an die die im Umfeld brütenden Vögel gewöhnt sind.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hinsichtlich der Vögel ist daher auszuschließen.

- *Erhebliche Störung von Vögeln (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)*

Bei den im Umfeld des Vorhabenbereichs brütenden Vogelarten handelt es sich um ungefährdete Arten der Siedlungsräume, die in Baden-Württemberg häufig vorkommen. Diese Arten sind vergleichsweise störungsunempfindlich und an die Anwesenheit und Bewegung von Menschen und Fahrzeugen gewöhnt.

Eine baubedingte Aufgabe von Brutrevieren ist nicht zu erwarten. Sollte es dennoch durch baubedingte Störungen zur Aufgabe von Brutrevieren in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenbereich kommen, sind Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Brutpaare im räumlichen Zusammenhang vorhanden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten tritt keine Änderung zum Status quo ein, weshalb eine erhebliche anlage- und betriebsbedingte Störung auszuschließen ist.

Die vorhabenbedingte Auslösung von Tatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt hinsichtlich der Brutvögel nicht ein.

- *Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)*

Niststätten weitverbreiteter, ungefährdeter Freibrüterarten im Vorhabenbereich können nicht per se ausgeschlossen werden. Aufgrund der wenigen Brutmöglichkeiten sowie der geringen Größe des Vorhabenbereichs können jedoch nur vereinzelt Brutpaare betroffen sein. Für die möglicherweise betroffenen Brutpaare stehen Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung.

Aufgrund der Habitatausstattung sowie der geringen Größe des Vorhabenbereichs sind essentielle Nahrungs- oder andere Teilhabitate von Brutvögeln nicht betroffen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hinsichtlich der Vögel ist daher ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen.

5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Gemäß den Ergebnissen der Habitatpotenzialeinschätzung sind im Vorhabenbereich und dessen unmittelbarer Umgebung keine potenziellen Lebensräume streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorhanden. Gebäudebrüterarten sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Hinsichtlich möglicher Nistplätze von Freibrüterarten in der Fichte oder den Sträuchern ist eine Tötung flugunfähiger Individuen und die Zerstörung von Gelegen bei der Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraums gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen. Erhebliche Störungen von Brutpaaren in der Umgebung sind aufgrund der Störungstoleranz und der Vorbelastung der in Siedlungen vorkommenden Arten ebenfalls nicht zu erwarten. Ausweichmöglichkeiten für eventuell betroffene Brutpaare von Freibrüterarten sind im räumlichen Zusammenhang vorhanden.

Die Umsetzung des Vorhabens der Firma Setreo GmbH in der Lichtenberger Straße in Rheinau-Rheinbischofsheim führt nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Durchführung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

6 Fotodokumentation



Abbildung 6-1. Blick von Südosten auf den Vorhabenbereich.



Abbildung 6-2. Blick von Osten auf den Wintergarten und einen Teil der Gartenfläche.



Abbildung 6-3. Blick von Westen auf den derzeitigen Mitarbeiterparkplatz.



Abbildung 6-4. Blick von Westen auf die Fläche für den geplanten Mitarbeiterparkplatz.



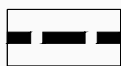
Abbildung 6-5. Blick von Westen auf den an angrenzenden Garten.



Abbildung 6-6. Vogelnest auf einer Dachpfette an der Südostfassade des Hauses.



ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANS "GROß SOMMERFELD
-HUNGERFELD-HEFTIG-BRUMMERLOH" VON 1997



ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH DER 7. ÄND.
DES BEBAUUNGSPLANS "GROß SOMMERFELD-
-HUNGERFELD-HEFTIG-BRUMMERLOH"



STADT RHEINAU - RHEINFISCHBACHHEIM

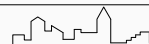
B-PLAN "GROß SOMMERFELD-HUNGERFELD-HEFTIG-
BRUMMERLOH" - 7. ÄND.
ÜBERSICHTSPLAN

NACH §13a BauGB

PLAN NR.:	DATUM:	GEÄND.:
PROJ NR.: 0921135	BEARB.: BU/WAG	MAßST.: 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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


Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung