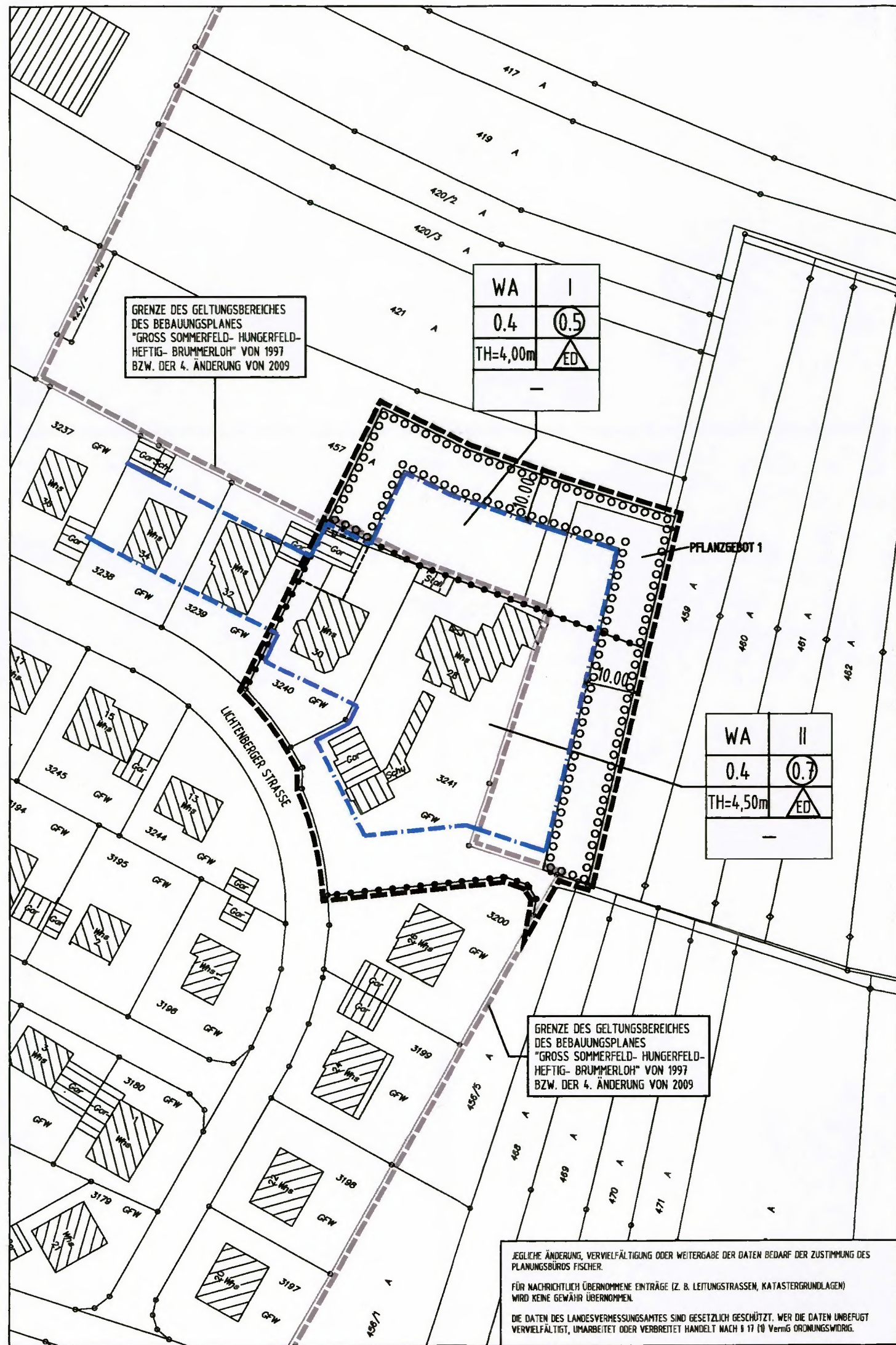




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- | | |
|-----|---|
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) |
| 0.4 | GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| 0.5 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| I | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| ED | OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) |
| TH | TRAUFGHÖHE TH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| | FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |
| | BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO) |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG |

HINWEISE

- | | |
|--|---------------------------------|
| | BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER |
| | GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND |

NUTZUNGSSCHABLONE

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

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "GROSS SOMMERFELD- HUNGERFELD- HEFTIG- BRUMMERLOH" VON 1997 BZW. DER 4. ÄNDERUNG VON 2009

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

STADT RHEINAU

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

"GROSS SOMMERFELD-HUNGERFELD-HEFTIG-BRUMMERLOH"

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 08. NOV. 2010
AM 12. NOV. 2010

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 23.09.2004
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 28. MÄRZ 2011
BIS 28. APRIL 2011
AM 18. MARZ 2011

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 23.09.2004
RHEINAU, DEN 27. NOV. 2012

DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT

NACH § 10 Abs. 2 BauGB VOM 23.09.2004

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER 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 27. NOV. 2012

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG

VOM 25. JAN. 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 1000

0 10 20 30 40

PLAN NR.:

DATUM: 20.10.10

GEÄNDERT: 02.11.10 10.08.11

FERTIGUNG: 3

PROJ. NR.: 0910174

BEARB.: BU/GÖ

28.01.11 24.07.12

ANLAGE:

BLATT:

Fertigung: 3.....

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

Blatt:.....1 – 3.....

SATZUNGEN

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über die 5. Änderung

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

b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im OT Rheinbischofsheim

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am **26. Nov. 2012** die 5. Änderung

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

b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

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

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

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

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung für

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

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

§ 2 Bestandteile der 5. Änderung

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

- 1. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) M. 1 : 1000 i.d.F.v. 24.07.2012

b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- 1. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) M. 1 : 1000 i.d.F.v. 24.07.2012

c) Beigefügt sind:

- 1. Begründung mit Umweltbericht und Hinweisen zur 5. Änderung i.d.F.v. 24.07.2012
- 2. Zusammenfassende Erklärung

§ 3 Inhalt der 5. Änderung

Mit dieser 5. Änderung werden für einige Grundstücke am nordöstlichen Rand des Baugebietes die Baugrundstücke und die Baugrenzen erweitert, so dass auf den Erweiterungsflächen eine zusätzliche Bebauung möglich wird. Die Änderung bezieht sich nur auf den Planteil (Zeichnerischer Teil).

§ 4 Aufhebung der 4. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften i.d.F.v. 26.02.2009

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der "Zeichnerische Teil" des rechtsgültigen Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" – 4. Änd. (Satzungsbeschluss 09.03.2009) im Geltungsbereich dieser 5. Änderung aufgehoben und durch das Deckblatt zum "Zeichnerischen Teil" zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" ersetzt.

Die übrigen Bestandteile des Bebauungsplanes i.d.F.v. 03.02.1997, d.h. die Schriftlichen "Planungsrechtlichen Festsetzungen" und "Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" bleiben ebenso wie die "Hinweise" unverändert für den gesamten Geltungsbereich bestehen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die 5. 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: _____

Rheinau, den 27. Nov. 2012

Michael Welsche, Bürgermeister

(174Sat07.doc)



~~Bebauungsplan~~ genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den

15. JAN. 2013



LANDRATSAMT
ORTENAUkreis
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]

Fertigung: 3

Anlage: 2

Blatt: 1–24

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

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

Nördlich der Lichtenberger Straße sind im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von 1997 Wohnbauflächen ausgewiesen.

2009 wurde für diese nordöstliche Ecke des Bebauungsplanes die 4. Änderung des Bebauungsplanes (ca. 0,33 ha) durchgeführt. Dabei wurden für 2 Grundstücke die Erweiterung der Baugrenzen und eine Erhöhung der Traufhöhe um 0,25 m zugelassen.

Nunmehr ist vorgesehen, die Wohnbauflächen im Bereich der 4. Änderung nach Norden und Osten auf die angrenzenden Wiesenflächen zu erweitern. Da diese im Besitz des Eigentümers der beiden bebauten Grundstücke sind, ist mit Nutzungskonflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen nicht zu rechnen.

Die Erweiterung erfordert die Ausdehnung des Wohngebietes um ca. 0,32 ha und die entsprechende Erweiterung der Baugrenzen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird in die 5. Änderung einbezogen, da hier die Baugrenzen geändert werden.

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

1.1 Verfahren

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

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst Bauflächen nördlich der Lichtenberger Straße mit ca. 0,65 ha.

Einbezogen sind die bereits bebauten Grundstücke Flst.Nr. 3240 und 3241 sowie eine Teilfläche des Flst.Nr. 457 (ca. 22 m²), die dem Baugrundstück 3240 zugeteilt wurde. Diese Flächen entsprechen dem Geltungsbereich der 4. Änderung.

Zusätzlich wird mit der 5. Änderung eine Teilfläche des Flst.Nr. 457 im Norden und im Osten als Erweiterung einbezogen.

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

Die Erweiterungsflächen sind als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen wird bei der bereits eingeleiteten Änderung des Flächennutzungsplanes (2. Offenlage 26.03. – 26.04.2012) berücksichtigt.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Inhalt der Änderungen

Änderung der Baugrenzen

Im nordöstlichen Teil des Wohngebietes an der Lichtenberger Straße sind bereits heute Baugrundstücke bis an die Grundstücksgrenze bzw. die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bebaut. Die Baugrenzen sind entsprechend mit einem geringeren bzw. keinem Abstand zur Grundstücksgrenze ausgewiesen (4. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" von 2009).

Die Baugrenzen werden mit dieser 5. Änderung auch auf die Erweiterungsflächen ausgedehnt, da hier weitere Gebäude errichtet werden sollen. Die Baugrenzen werden bis auf 10 m an die neue Grenze des Geltungsbereichs ausgedehnt. Der 10 m-Streifen wird mit einem Pflanzegebot ausgewiesen, so dass auch zu den "landwirtschaftlichen Flächen" eine Distanzzone (Immissionsschutz) gesichert wird. Auch die angrenzenden Flächen (Flst.Nrn. 457 und 459) befinden sich im Besitz des Eigentümers von Flst.Nr. 3241 und werden nicht landwirtschaftlich genutzt.

Gliederung der zulässigen Traufhöhe und der Zahl der Vollgeschosse

Für den Bereich der Änderung ist gemäß dem Bebauungsplan vom 26.02.2009 eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Dies wird beibehalten und für die Erweiterung nach Osten übernommen, so dass in diesem Bereich ein zusätzliches 1 ½ geschossiges Wohngebäude erstellt werden kann.

Die Erweiterung nach Norden wird in der Höhe gestaffelt bzw. reduziert.

Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Festsetzungen zur 4. Änderung bereits mit II angegeben. Die Festsetzung der Traufhöhe bewirkt, dass das Obergeschoss als Dachgeschoss, d.h. mit Kniestock und Dachschrägen, herzustellen ist.

Im Norden auf der Erweiterungsfläche wird die zulässige Traufhöhe zur freien Landschaft hin reduziert.

4.2 Darstellung der Änderungen

Die vorgesehenen Änderungen werden ausschließlich durch Änderung der Eintragungen im Plan vollzogen. Eine Änderung der textlichen bzw. schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 03.02.1997 bzw. vom 26.02.2009 (4. Änderung) ist nicht erforderlich, da diese so formuliert sind, dass die geplanten Änderungen vollständig im Planteil dargestellt werden können.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden durch zeichnerischen Eintrag auf die geplante Bebauung bzw. die Erweiterung angepasst.

Traufhöhe

In der Nutzungsschablone für die Erweiterungsfläche im Norden wird die maximal zulässige Traufhöhe gegenüber dem Bestandsbereich reduziert.

Zahl der Vollgeschosse

In der Nutzungsschablone für die Erweiterungsfläche im Norden wird die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse auf I reduziert.

4.3 Sonstiges

Alle "Schriftlichen Festsetzungen (A - Planungsrechtlicher Teil und B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)" ebenso wie die weiteren Planeinträge (z.B. Sichtdreiecke, Zufahrtsverbot) 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 und die Erweiterungsfläche. Sie werden lediglich ergänzt durch die Hinweise unter Ziff. 8 dieser Begründung.

Der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 03.02.1997 wurde im Geltungsbereich dieser Änderung bereits 2009 durch das Deckblatt zur 4. Änderung ersetzt.

Mit dem Deckblatt zur 5. Änderung wird der Geltungsbereich der 4. Änderung vollständig überplant, d. h. die 4. Änderung wird aufgehoben.

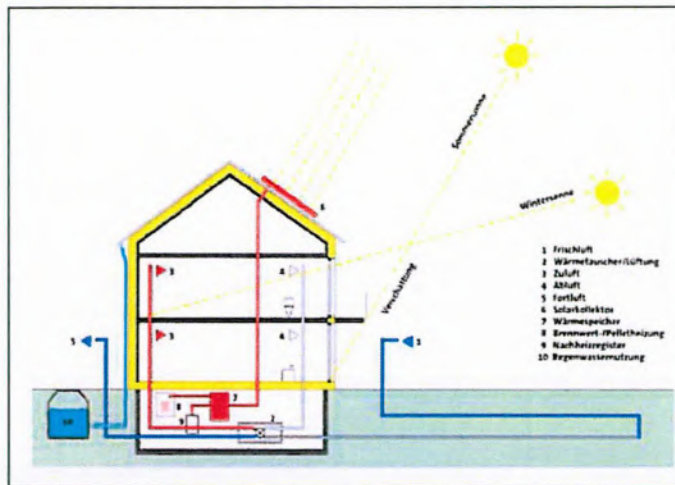
Gemäß dem Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" i.d.F.v. 03.02.1997 sind somit auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung im wesentlichen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: max. II (im Norden reduziert auf max. I)
- GRZ von 0,4
- GFZ von 0,7 (im Norden reduziert auf max. 0,5)
- Bauweise: ED
- Dachneigung 25° - 38°
- Firsthöhe max. 5,50 m über Traufhöhe

4.4 Bebauung und Ökologie

Empfohlen wird die Berücksichtigung ökologischer Aspekte

- 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 Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden, da

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen

zu erwarten sind.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

Im Folgenden wird eine Kurzbilanzierung hinsichtlich der Eingriffe des Vorhabens in die Schutzgüter durchgeführt.

Hauptbestandteil der Bilanzierung ist die nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.

Darüber hinaus werden gemäß § 34 BNatSchG Aussagen getroffen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt.

Darüber hinaus werden des Weiteren Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG getroffen.

5.1 Planerische Vorgaben

5.1.1 Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name: ...Nr.-	/
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	/
i)	Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.:	/
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/

k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	Bannwald	/
o)	Schonwald	/
p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG weitere Schutzzone (Zone III A) Name / Nr.:	/
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
t)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
x)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
y)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

Tabelle 1: Schutzbereiche

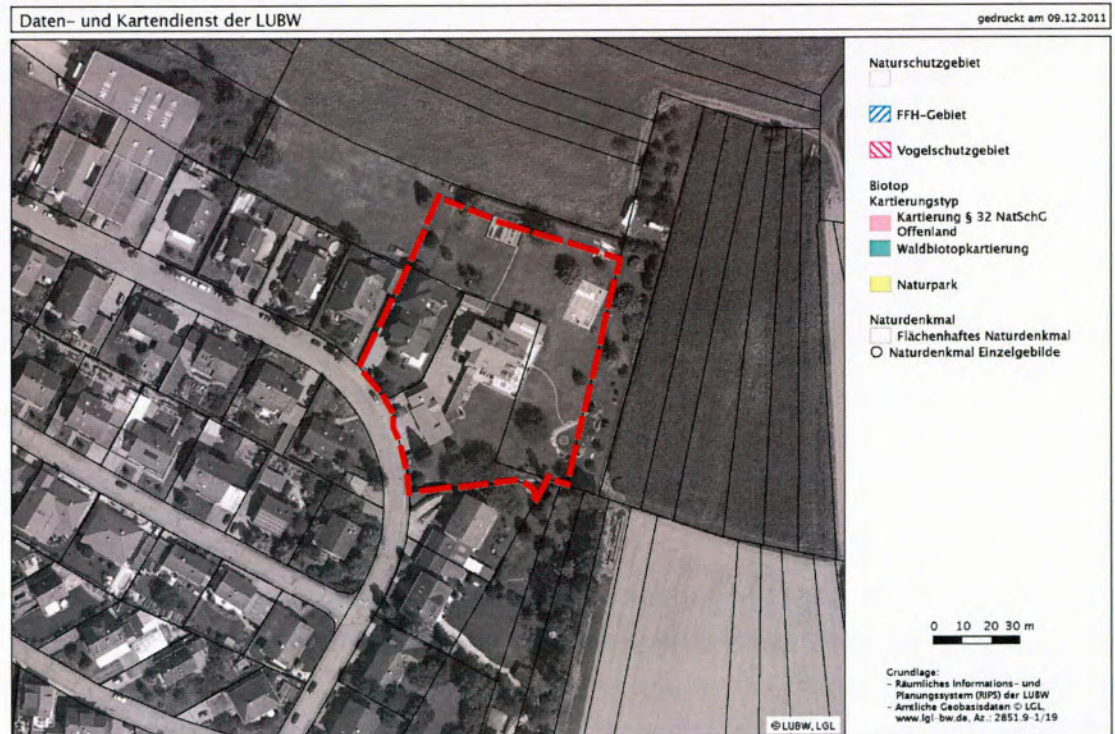


Abbildung 1: Schutzgebiete LUBW

Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

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

Besonders geschützte Biotope

Im Planungsgebiet sind keine Biotope ausgewiesen.

5.1.2 Artenschutz

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 18.12.2007 hat sich die Behandlung des Artenschutzes gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind auch im neuen BNatSchG, das zum 1.03.2010 in Kraft getreten ist, unverändert enthalten.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten.

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotsstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme unter bestimmten Umständen von den Verboten nach § 45 (7) BNatSchG durch die Naturschutzbehörde möglich.

Im Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg werden für die Gemeinden besondere Schutzverantwortungen aus landesweiter Sicht aufgeführt. Nach Aussage des Zielartenkonzeptes verfügt die Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim, im Bereich des Planungsgebietes über die besonderen Schutzverantwortungen "Mittleres Grünland" und „Ackergebiete mit Standort- und Klimagunst“.

Bei der durchgeführten Biotoptypenkartierung (s. Kap. 5.2.1 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt) konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Planungsgebiet festgestellt werden.

Des weiteren sind keine Hinweise von Seiten der Gemeinde oder von Dritten bzgl. des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten eingegangen.

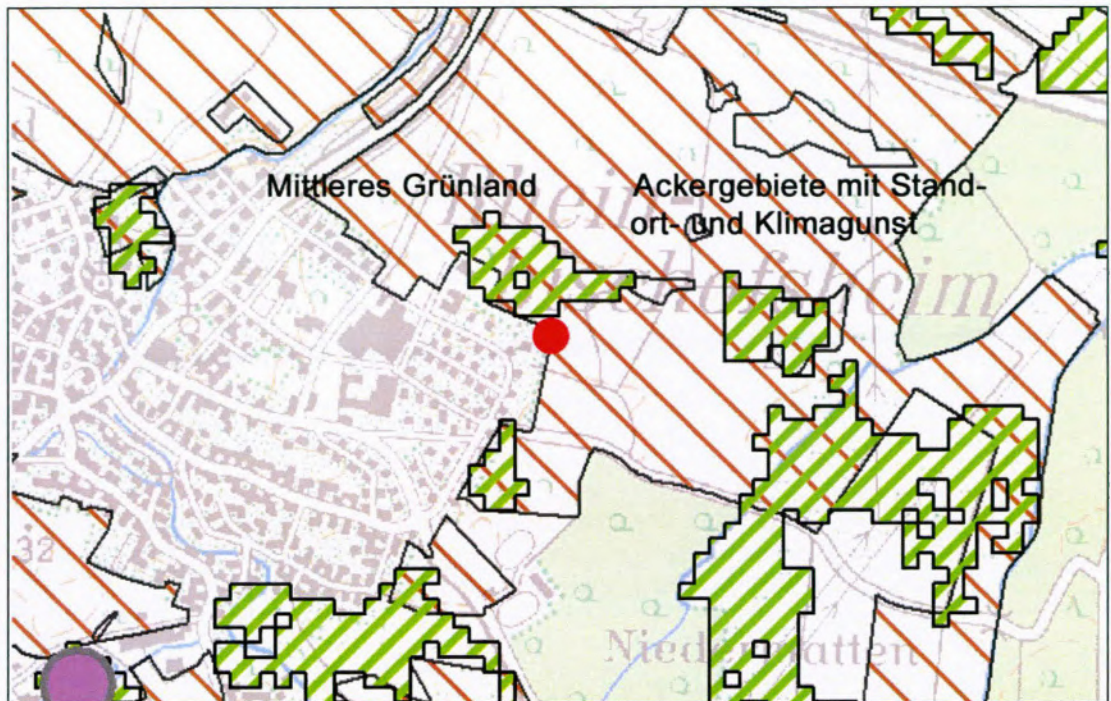


Abbildung 2: Zielartenkonzept LUBW

5.1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

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

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

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

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche festgelegt, die einzuhalten sind.

Für das Schutzziel Gesundheit ist von großer Bedeutung, in welcher Dimension Lärm- und Schadstoffemissionen vorhanden sind. Auch Belastungen, die durch intensive Landwirtschaft hervorgerufen, können sich negativ auf das Schutzgut Mensch auswirken.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um gärtnerisch genutzte Flächen bzw. Gabeland. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen (Äcker, Streuobst, Wiesen etc.) an. Vorbelastungen für das Planungsgebiet sind z. T. aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet sowie der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen bereits gegeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Schutzgut Boden

Die Fläche wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche bzw. Gartenfläche genutzt.

Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktion – Bestand nach Ökokontoverordnung¹

Flächen im Plan	Flächen-größe	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				ÖKP lt. ÖKVO /m²	Summe ÖP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg			
	m²							
sL 3 Al 68/80	1.893	3,5	3,0	3,0		3,166	5.993	unversiegelt
SL 4 Alg 63/74	1.313	3,0	2,0	3,0		2,666	3.501	unversiegelt
<i>Durchschnitt</i>						2,961		
Gesamtgröße	3.206				Gesamtsumme		9.494	

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

 keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

 Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg."
Maßgebend für Gesamtbewertung

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von **9.494 Ökopunkten**.

¹

vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anl. 2

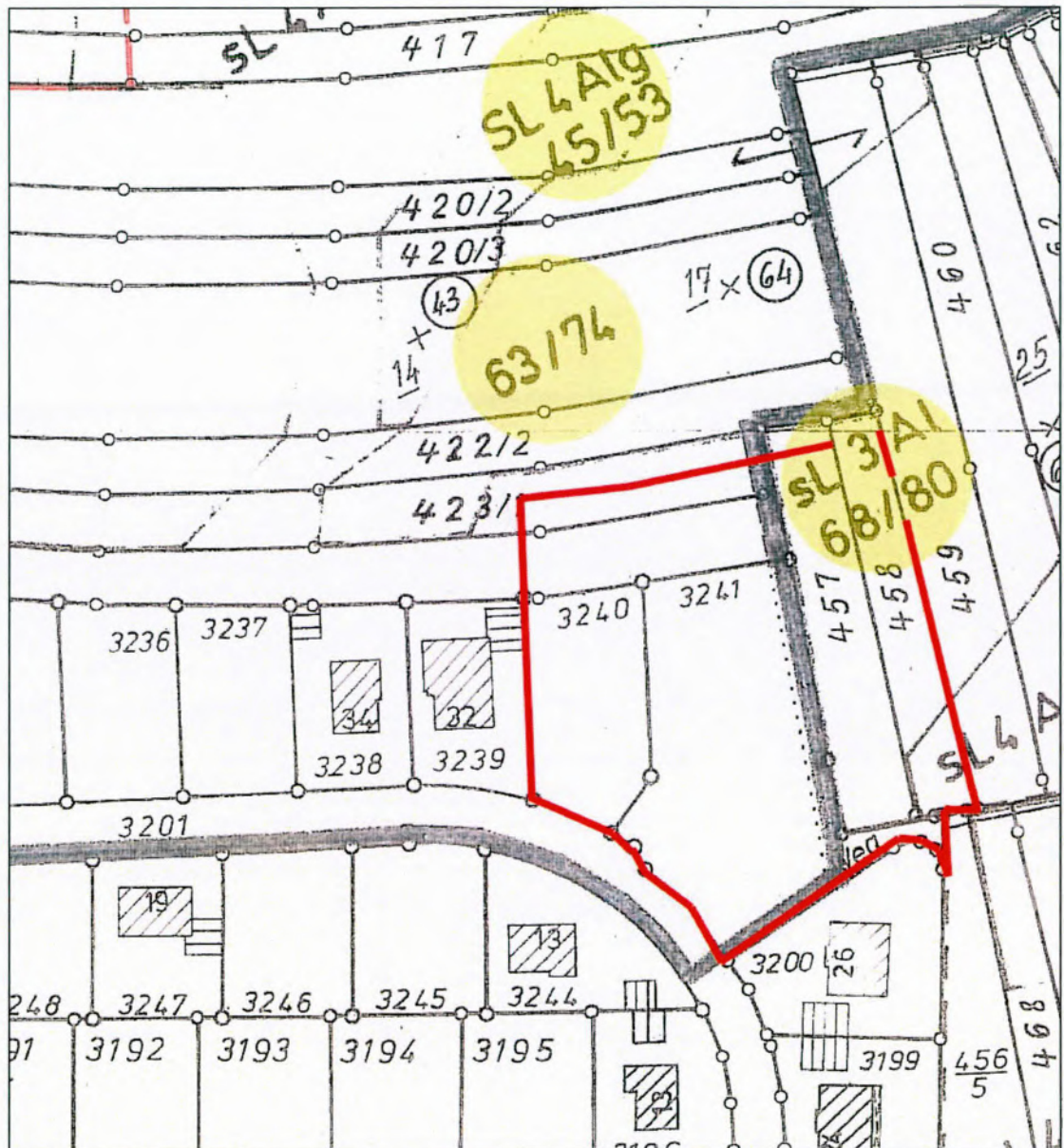


Abbildung 3: Auszug Reichsbodenschätzung

Schutzgut Wasser

Einstufung des Schutzgutes anhand der geologischen Formation / Durchlässigkeiten

Laut der geowissenschaftlichen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich der Durchlässigkeitsklasse 2 (Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters (Klasse 2) / Bereiche mit einer Unterteilung des Kiesgrundwasserleiters im Rheintal durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte – Stufe **ab**: „hohe bis sehr hohe Bedeutung“).

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Dem **Schutzgut Wasser** wird gesamt gesehen eine hohe *Einstufung* (Stufe **B**) zugeordnet².

Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird unter Berücksichtigung aller Parameter in eine *mittlere Wertigkeit* (Stufe **C**) eingestuft (zum Teil siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet ohne Gefälle, Hauptwindrichtung „Süd“, abriegelnde Gebäudekomplexe (Gewerbe) im Süden)³.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Biotoptypenkartierung

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung wurde eine Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung erstellt.



Abbildung 4: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bestand (Quelle: Biotoptypenkartierung Büro Fischer, 2011)

² vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und geowissenschaftliche Übersichtskarte Baden-Württemberg – „Durchlässigkeiten der oberen, grundwasserführenden, hydrogeologischen Einheiten in Baden-Württemberg“, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg 1998

³ vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002

Tabelle 3: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Bestandes⁴

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Ökopunkte
1	Garten / Wiese (60.60 / 33.41)	8-13-19		-	10	3.115	31.150
2	Bebäudefläche (60.10)	1		-	1	7	7
3	Teichfläche (13.80b)	17-30-53		-	18	84	1.512
4	Bäume 3 Stck a' 30 cm (45.30a/b)	3-8		-	6	90	540
5	Bäume 4 Stck a' 20 cm (45.30a/b)	3-8		-	6	80	480
	Summe					3.206	33.209

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 33.209 Ökopunkten**.

Tierökologische Erhebungen

Aufgrund der intensiven Gartennutzung der Fläche und im Hinblick auf die geringe Planungsgebietsgröße, wurde die Durchführung spezieller tierökologischer Erhebungen als nicht erforderlich angesehen.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet ist geprägt von der gärtnerischen Nutzung. Es handelt sich somit um eine private Gartenfläche, die für Erholungssuchende nicht nutzbar ist.

Dem **Schutzgut Landschaftsbild / Erholung** wird deshalb eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** zugeordnet.

5.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

Schutzgut Mensch

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

²

vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

Bestand	9.494 Ökopunkte
Planung	4.619 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	4.875 Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Boden** ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 4.875 Ökopunkten** (in Anlehnung an ÖKVO).

Schutzgut Wasser

Dem **Schutzgut Wasser** wird, da es sich um einen Grundwasserleiter handelt, der durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte unterteilt ist, eine **hohe** Wertigkeit (Stufe **B**) zugeordnet⁶.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 1.646 m².

Das anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb der Grünfläche zur Versickerung gebracht.

Die Eingriffe, die durch Versiegelung entstehen, sind minimiert.

Schutzgut Klima

Das **Schutzgut Klima**, das in eine **mittlere** Wertigkeit (Stufe **C**) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 1.646 m² Fläche beeinträchtigt.

Durch Versiegelung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Negativ wird sich die Versiegelung auf das Kleinklima auswirken, da sich befestigte Flächen stärker aufheizen gegenüber unbefestigten.

Positiv wirken sich jedoch die geplanten Baumpflanzungen aus.

⁶ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

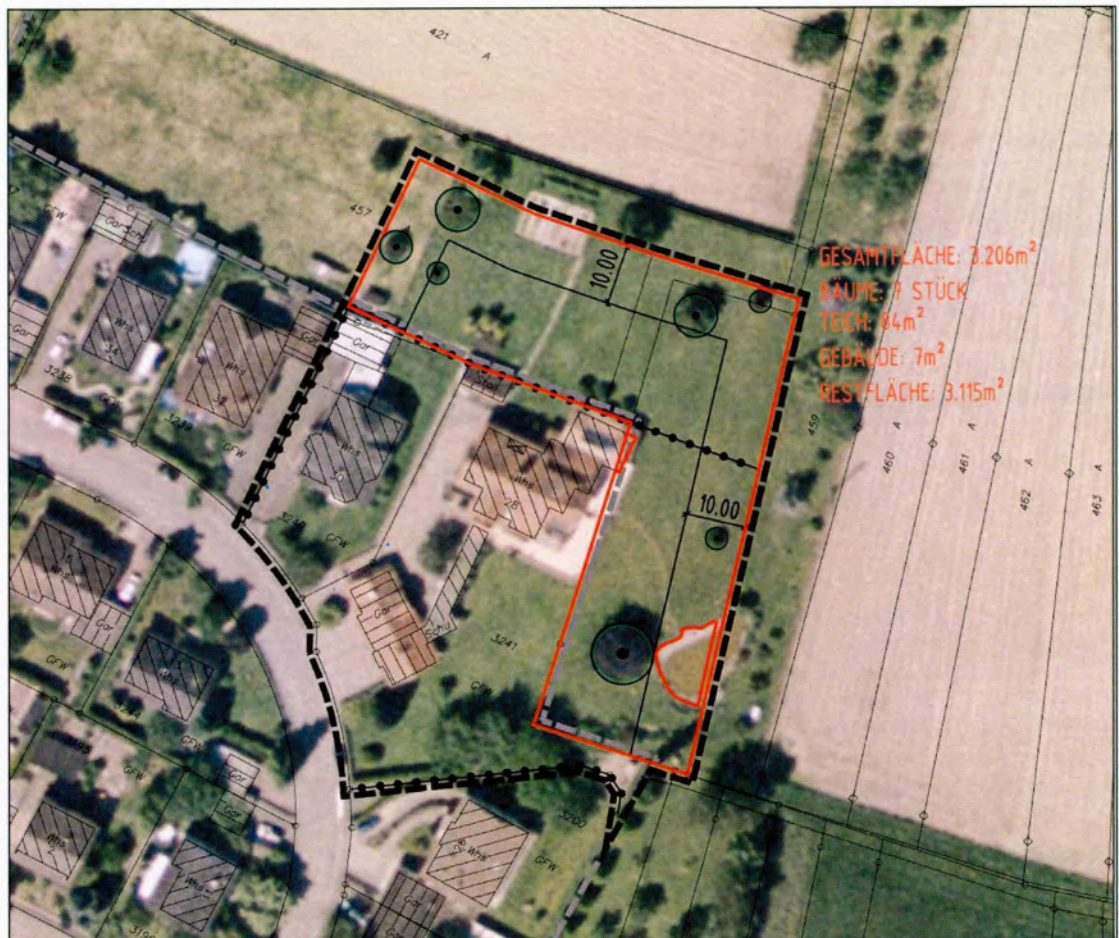


Abbildung 5: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Planung (Quelle: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes, Büro Fischer)

Tabelle 5: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Vorhabens⁷

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul	Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Öko-punkte
1	Pflanzgebot Streuobst (45.40b / 33.41)	8-13-19	-	19	1.476	28.044
2	Versiegelung (60.10/60.21)	1	-	1	1.646	1.646
3	Teichfläche (13.80b)	17-30-53	-	18	84	1.512
4	Bäume 3 Stck a' 30 cm (45.30a/b)	3-8	-	6	90	540
5	Bäume 4 Stck a' 20 cm (45.30a/b)	38	-	6	80	480
	Summe				3.206	31.742

⁷ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 31.742 Ökopunkten**.

Bestand	33.209 Ökopunkte
Planung	31.742 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	1.467 Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** ist innerhalb des Gebietes aufgrund der vorgesehenen Baumpflanzungen nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Defizit von 1.467 Ökopunkten** (Ökokontoverordnung) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Bei der Beurteilung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine mittlere Wertigkeit (Stufe **C**) zugeordnet wird, muss Berücksichtigung finden, dass sich die geplante Streuobstwiese positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Aus den dargelegten Gründen ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung als gering zu bewerten.

5.2.3 Nullvariante / Alternativenprüfung

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

Für die Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz stehen derzeit keine Alternativflächen zur Verfügung.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

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

Schutz des Oberbodens

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

Reduzierung des Versiegelungsgrades

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

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

5.4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Äußere Eingrünung Nord und Ost“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nördliche und die östliche Planungsgebietsgrenze ist mit einheimischen Hochstämmen mit einem Umfang von 10/12 cm und Buschgruppen (Größe 100/150 cm) anzupflanzen:

- Anpflanzung von Obst-, Wildobst- oder Laubholzhochstämmen und Befestigung der Bäume --- je 100 m² ein Baum der Sortierung 10/12.
- Regelmäßig Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt.
- Rechtzeitiges Nachpflanzen für einen kontinuierlichen Fortbestand.
- Pflanzenschutz nach den Kriterien des biologischen Pflanzenschutzes.
- Einsaat einer extensiven Gras-/ Kräutermischung.

Die Pflanzungen sollen den Charakter einer Streuobstwiese widerspiegeln. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Innerhalb der Grünflächen sind untergeordnet Entwässerungsmulden, Wasserflächen, Wege mit wasserdurchlässigen Belägen erlaubt.

5.4.2 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

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

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	4.875 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Floa/Fauna	1.467 Ökopunkte
Summe Ausgleichsbedarf:	6.342 Ökopunkte

Das Schutzgut Wasser besitzt eine hohe Wertigkeit.

Durch die Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb der Grünflächen kann der Eingriff minimiert werden.

Das Schutzgut Klima hat eine hohe Wertigkeit. Durch die geplanten Baumpflanzungen wird der Eingriff minimiert.

Das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung besitzt eine mittlere Wertigkeit. Aufgrund der geplanten Baumpflanzungen ist der Eingriff als gering zu beurteilen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird in Kap. 5.4.3 eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes aufgeführt.

5.4.3 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergeben sich die in Kap. 5.4.2 aufgeführten Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter.

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird folgende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes festgelegt.



Abbildung 6: Externe Ausgleichsflächen – Bestand (Quelle: Biotoptypenkartierung Büro Fischer, 2011)

Nördlich und östlich des Planungsgebietes sind Teilbereiche der FISTck.Nr.457 und 459 mit einheimischen Hochstämmen mit einem Umfang von 10/12 cm zu bepflanzen:

- Anpflanzung von Obst-, Wildobst- oder Laubholzhochstämmen und Befestigung der Bäume --- je 100 m² ein Baum der Sortierung 10/12.
- Regelmäßig Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt.
- Rechtzeitiges Nachpflanzen für einen kontinuierlichen Fortbestand.
- Pflanzenschutz nach den Kriterien des biologischen Pflanzenschutzes.
- Einsaat einer extensiven Gras-/ Kräutermischung.

Die Pflanzungen sollen den Charakter einer Streuobstwiese widerspiegeln. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Tabelle 6: Externe Ausgleichsfläche – Bewertung des Bestandes⁸

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul	Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Ökopunkte
1	Garten / Wiese (60.60 / 33.41)	8-13-19	-	13	1.747	22.711
2	Bäume 3 Stck a' 30 cm (45.30a/b)	3-8	-	6	90	540
3	Bäume 5 Stck a' 20 cm (45.30a/b)	3-8	-	6	100	600
	Summe				1.747	23.851

Tabelle 7: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Vorhabens⁸

1	Wiese (33.41)	8-13-19	-	13	1.747	22.711
2	Pflanzgebot Streuobst (45.40b)	+3 -+6 -+9	-	6	1.073	6.438
3	Bäume 3 Stck a' 30 cm (45.30a/b)	3-8	-	6	90	540
4	Bäume 4 Stck a' 20 cm (45.30a/b)	3-8	-	6	100	600
	Summe				1.747	30.289

Bestand	23.851 Ökopunkte
Planung	30.289 Ökopunkte
Aufwertung	6.438 Ökopunkte

Ausgleichsbedarf Bebauungsplan	6.342 Ökopunkte
Aufwertung Ausgleichsfläche	6.438 Ökopunkte
Differenz	+ 96 Ökopunkte

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter bei der 5. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" konnte hergestellt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

⁸ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

5.5 Verwendete Verfahren

Dem Umweltbericht wurde die "Ökokontoverordnung" vom 19. Dezember 2010, die "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie die "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 zugrunde gelegt.

5.6 Monitoring

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

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren. Insbesondere sind zu überprüfen:

- Flächen mit Pflanzgeboten
- Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes

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

5.7 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 18 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 21 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht und die Ersatzpflicht (§ 21 Abs. 2 NatSchG).

Durch das Vorhaben erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 6.342 Ökopunkten (s. Kap. 5.4.2).

Die dafür erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes schließen nördlich und östlich ans Planungsgebiet an.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" gemäß § 34 BNatSchG ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten (s. Kap. 5.1.1).

Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten liegen nicht vor. Somit ist mit keiner Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu rechnen (s. Kap. 5.1.2).

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher schon über die Lichtenberger Straße.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen.

6.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung

Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes 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. 0,65 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,65 ha
davon Erweiterung	ca. 0,32 ha

8 Hinweise

8.1 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich fernmündlich oder schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das RP hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

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 grundwas- serhydrologischen 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 RP 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.

8.3 Geotechnik

Als Baugrund stehen unter einer Deckschicht vermutlich Rheinschotter an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.4 Grundwasser

Hinsichtlich des Baus von Erdwärmesonden wird auf den Leitfaden des UM (2005) verwiesen. Das Genehmigungsverfahren für Grundwasserwärmepumpenanlage führt das zuständige Umweltamt im Landratsamt durch.

8.5 Altlasten

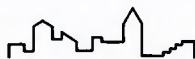
Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

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

Freiburg, den 28.02.2011 BU-ta
11.07.2011 BU-ba
24.07.2012

Rheinau, den 27. Nov. 2012

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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



[Handwritten signature]

Planer

(☐ 174Beg07.DOC)

[Handwritten signature]
Michael Welsche, Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 15. JAN. 2013



LANDRATSAMT
ORTENAUKEIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]

Fertigung:...3.....

Anlage:.....3.....

Blatt.....1 - 2

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" – 5. Änderung

und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

In Rheinbischofsheim sind nördlich der Lichtenberger Straße im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" Wohnbauflächen ausgewiesen.

2009 wurde für diese nordöstliche Ecke des Bebauungsplanes die 4. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Dabei wurden für 2 Grundstücke die Erweiterung der Baugrenzen und eine Erhöhung der Traufhöhe zugelassen.

Nunmehr ist vorgesehen, die Wohnbauflächen im Bereich der 4. Änderung nach Norden und Osten auf die angrenzenden Wiesenflächen zu erweitern. Da diese im Besitz des Eigentümers der beiden bebauten Grundstücke sind, ist derzeit mit Nutzungskonflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen nicht zu rechnen.

Die Erweiterung erfordert die Ausdehnung des Wohngebietes um ca. 0,32 ha und die entsprechende Erweiterung der Baugrenzen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird in die 5. Änderung einbezogen, da hier die Baugrenzen geändert werden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

Die Erweiterungsflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Die vorgesehenen Änderungen werden ausschließlich durch Änderung der Eintragungen im Plan vollzogen. Eine Änderung der textlichen bzw. schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Da es sich um Erweiterungsflächen handelt, die den vorhandenen Grundstücken unmittelbar räumlich zugeordnet sind, konnte eine bedarfsgerechte Ausweisung nur an dieser Stelle erfolgen.

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

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

- Vom Landratsamt, Baurechtsamt und Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung, wurde darauf hingewiesen, dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht durchgeführt werden kann, da die beabsichtigte Erweiterung in den Außenbereich sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt und die Grundzüge der Planung berührt.
 - Deshalb wird das Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt (normales Verfahren) und ein einfacher Umweltbericht beigelegt. Zur landschaftlichen Einbindung sind 10 m tiefe Pflanzstreifen vorgesehen.
- Vom Landratsamt, Baurechtsamt wurde darüber hinaus auf den möglichen Nutzungskonflikt mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung hingewiesen, da sich die Eigentumsverhältnisse bezüglich der betreffenden Grundstücke zukünftig ändern können.
 - Um dauerhaft zu sichern, dass keine Nutzungskonflikte mit der angrenzenden "landwirtschaftlichen Nutzung" (Außenbereich) entstehen, wird festgelegt, dass zwischen Landwirtschaft und Wohngebiet eine Distanzzone liegt. Im Plan wird ein 10 m tiefes Pflanzgebot ausgewiesen.

Durch die Änderung und Erweiterung der Wohnbauflächen werden die Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Gebäude in diesem Bereich des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" geschaffen.

Freiburg, den 26.11.2012 BU-ba  174Erk01.DOC

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

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

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

- Vom Landratsamt, Baurechtsamt und Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung, wurde darauf hingewiesen, dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht durchgeführt werden kann, da die beabsichtigte Erweiterung in den Außenbereich sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt und die Grundzüge der Planung berührt.
 - Deshalb wird das Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt (normales Verfahren) und ein einfacher Umweltbericht beigelegt. Zur landschaftlichen Einbindung sind 10 m tiefe Pflanzstreifen vorgesehen.
- Vom Landratsamt, Baurechtsamt wurde darüber hinaus auf den möglichen Nutzungskonflikt mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung hingewiesen, da sich die Eigentumsverhältnisse bezüglich der betreffenden Grundstücke zukünftig ändern können.
 - Um dauerhaft zu sichern, dass keine Nutzungskonflikte mit der angrenzenden "landwirtschaftlichen Nutzung" (Außenbereich) entstehen, wird festgelegt, dass zwischen Landwirtschaft und Wohngebiet eine Distanzzone liegt. Im Plan wird ein 10 m tiefes Pflanzgebot ausgewiesen.

Durch die Änderung und Erweiterung der Wohnbauflächen werden die Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Gebäude in diesem Bereich des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" geschaffen.

Freiburg, den 26.11.2012 BU-ba  174Erk01.DOC

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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