

# STADT RHEINAU

Stadtteil Freistett

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Hauptstraße Süd“**

Entwurf vom 07.04.2017

**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (Bekanntmachung .....	gem. § 2 (1) BauGB	am .....
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung .....	gem. § 3 (1) BauGB	vom ..... bis .....
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (1) BauGB	vom ..... bis .....
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung .....	gem. § 3 (2) BauGB	vom ..... bis .....
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom ..... bis .....
Abwägung	gem. § 1 (7) BauGB	am .....
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am .....
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften	gem. § 10 (3) BauGB	am .....

## Satzung

### über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße Süd"

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am ..... rechtskräftigen Fassungen - den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße Süd" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom ... maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom ...
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom ...
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom ...
D	Vorhaben- und Erschließungsplan	in der Fassung vom ...

###### Anlagen

E	Hinweise	in der Fassung vom ...
F	Begründung	in der Fassung vom ...
G	Umweltbericht (gesonderte Anlage)	in der Fassung vom ...
H	Zusammenfassende Erklärung (am Ende des Verfahrens)	in der Fassung vom ...

###### Weitere gesonderte Anlagen

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	in der Fassung vom Dezember 2015
Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom August 2015
Faunistische Bestandserfassung	in der Fassung vom August 2016
Auswirkungsanalyse GMA	in der Fassung vom 09.03.2017
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 21.03.2017

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO in Verbindung mit § 17 (1) und (2) OWiG mit einer GeldbuÙe geahndet werden.

Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße Süd" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Rheinau, den

.....

Bürgermeister Michael Welsche

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Stadt Rheinau, den

.....

Bürgermeister Michael Welsche

## A Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan

Siehe separate Planzeichnung

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

### Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)

### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

jeweils in der Fassung der letzten Änderung

### In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

#### 1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 12 (3a) i.V.m. § 9(2) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

#### 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### Sondergebiet (SO) für Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind

- ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit dem üblichen Food und Non-Food Sortiment) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen.
- ein gastronomischer Betrieb (Cocktailbar). Der Gastraum einschl. Balkonen und Terrassenflächen darf 250 qm nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zugelassen werden können folgende Nutzungen

- Einzelhandelsgeschäfte,
- Läden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

Die Gesamtfläche der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen darf zusammengenommen eine Nutzfläche von 400 qm nicht überschreiten. Innerhalb der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist kein Lebensmitteleinzelhandel zulässig.

#### 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil festgesetzt durch die zulässige Gebäudehöhe GH. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und OK Flachdachattika. Die BZH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Mit gebäudetechnischen Aufbauten (z.B. Aufzügen, Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren,

Fotovoltaik) darf die Gebäudehöhe bis 2,00 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit Aufbauten und Anlagen ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten.

Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe GH3 kann durch Geländer und/ oder Verkleidungen bis zur Höhe der festgesetzten Gebäudehöhe GH1 überschritten werden.

#### 4 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- **Abweichende Bauweise.** Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.
- **Durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen** darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0.9 überschritten werden, wenn und soweit die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nur durch dauerhaft wasser- und gasdurchlässige Flächen von Stellplätzen erfolgt. Es wird ein Endabflussbeiwert von maximal 0,6 vorgegeben.
- **Werbeanlagen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer max. Gesamtgrundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 5 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB, § 23 (5) BauNVO)**

- Stellplätze und Einkaufswagenboxen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

#### 6 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- **Öffentliche Grünfläche (Verkehrsrün)**  
Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient dem Erhalt der Bäume auf vorhandenen Verkehrsrünflächen sowie deren Gestaltung. Zu verwendende Baumarten sind wie der Bestand: Spitzahorn (*Acer platanoides*, schmalkronige Varinarte), Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14– 16 cm. Neu zu gestaltende Verkehrsrünflächen, insbesondere im Süden angrenzend an die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur sind als Fettwiese (Ansaat mit regionalem Wiesensaatgut ca. 100 m<sup>2</sup> ) anzulegen.

#### 7 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- Es sind grundsätzlich Pflanzen nachfolgend genannter Arten zu verwenden.
- Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Spitzahorn (*Acer platanoides*) Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm. Die Flächen für Pflanzgebote (ausgenommen Baumstandorte) sind im Norden als Hecke mit Sträuchern dicht zu bepflanzen. Dazu sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Sträucher: Liguster (*Ligustrum vulgare*) jeweils 2xv o.B. 60 -100.
- Pflanzungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt, sie sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden.

## 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind Insekten schonende, staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten in der Farbe warm-weiß) zu verwenden.
- Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches (ca. 500 m<sup>2</sup>), sie umfassen Teile der Flurstücke 1394, 1395.
  - Der südliche Streifen (Flurstück 1395) ist im Randbereich zur Parkierung als Strauchreihe (ca. 1 m Breite) nach Süden anschließend als Fettwiese anzulegen.
  - Der westliche Streifen ist als Fettwiese anzulegen.
- Für die Strauchreihe sind grundsätzlich Pflanzen nachfolgend genannter Arten zu verwenden. Hasel (*Coryllus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rose (*Rosa canina*).
- Für die Fettwiese sind als Hauptarten: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen- Wucherblume (*Leucanthemum ircutianum*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen- Glockenblume (*Campanula patula*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis* ssp. *orientalis*); in einer Saatmenge von 5- 10 g / m<sup>2</sup> zu verwenden.
- Pflanzungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt, sie sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden. Weitere Erläuterungen siehe Pflanzliste im Anhang.
- Als **Pflanzgebot zur Gebietsdurchgrünung und Bepflanzung des Bereiches für Versickerung M1** (ca. 240 m<sup>2</sup>) gilt, dass unversiegelte Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind (eine Anlage von Kies- oder Steingärten entspricht nicht diesen Vorgaben). Die Bepflanzung der bisher nicht überplanten unversiegelten Flächen hat als Anlage einer extensiven Wiese (Fettwiese) durch Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung zu erfolgen. Hauptarten: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Wucherblume (*Leucanthemum ircutianum*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis* ssp. *orientalis*); Saatmenge 5- 10 g / m<sup>2</sup>.

## 9 Artenschutz

### Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten:

#### CEF-Maßnahmen für Europäische Vogelarten

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im UG nachgewiesenen, bzw. nicht sicher auszuschließenden Arten im räumlichen Zusammenhang (§44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zu erhalten, sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszuarbeiten und durchzuführen.

Diese umfassen für Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches:

- das Ausbringen von Nisthilfen für die höhlen- und nischenbrütenden Arten (Haussperling).
- für jeden verloren gehenden Nistplatz der höhlenbrütenden Arten sind mindestens zwei Nistkästen auf geeigneten Flächen auszubringen, d.h.: 2 x Nistkasten Sperling (z.B. SCHWEGLER Sperlingskoloniehaus 1SP [00590/8])

Voraussetzung zu diesen Maßnahmen ist, dass z.B. die neuen Nisthilfen vor Beginn der nächsten Brutsaison aufgehängt werden, um die Kontinuität des Habitatpotentials zu sichern.

#### **CEF-Maßnahmen für Zauneidechse**

Planung und Umsetzung von CEF-Maßnahmen für die zu erwartende Populationsgröße. Die umzusiedelnden Tiere der Zauneidechse werden auf die zu errichtenden CEF-Flächen (Teile der Flurstücke 5539 und 5540) verbracht. Diese werden vorgezogen von derzeitigen Wiesenflächen (Fettwiese) zu Ruderalflächen und ruderalisierten Wiesenflächen umgewandelt. Sie werden durch die:

- Anlage von 2 Totholz- und Reisighaufen und 2 geordneten Holzstapeln als Sonn- und Versteckplätze
- sowie die ergänzende Anlage von 4 Sandlinsen als Eiablageplätze(jeweils zu Reisighaufen und Holzstapel gehörend)

ergänzt.

#### **Flächenbedarf und Fertigstellung**

Die für die Umsiedlung von Zauneidechsen benötigten Flächen müssen zum Zeitpunkt der Umsiedlung fertig gestellt und als Lebensraum der Eidechsen voll funktionstüchtig sein, um die ökologische Funktion der wegfallenden Flächen zu erhalten. Als Flächenbedarf für die CEF-Maßnahmen kann im vorliegenden Falle die Größe der durch das Vorhaben wegfallenden Habitatfläche (ca. 880m<sup>2</sup>) angenommen werden. Als CEF-Maßnahmen sind ca. 1150 m<sup>2</sup> neu anzulegen, Totholzriegeln/Reisigstapel mit Sandlinsen zu optimieren.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

#### **CEF-Maßnahmen für Fledermäuse**

Um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Quartiere zu vermeiden, sind die notwendige Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden zwischen November und Februar durchzuführen. Bäume und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen sind vor dem Abriss bzw. der Fällung zu kontrollieren. Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im UG nachgewiesenen, bzw. nicht sicher auszuschließenden Arten im räumlichen Zusammenhang (§44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zu erhalten, sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorsorglich auszuarbeiten und durchzuführen. Diese umfassen für Fledermäuse:

Im Umkreis von ca. 300 m Entfernung zur Eingriffsfläche das Ausbringen von 3 Flachkästen des Typs 1FF von Schwegler sowie 3 x 1FQ (Fassadenquartier Fledermauskästen).

Alle Maßnahmen zur Sicherung betroffener Arten werden vorgezogen ausgeführt.

#### 10 **Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring, i. V. §4c BauGB)**

- Die Ausführungen der planinternen und externen Maßnahmen sind erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäude und im 2. und 3. Jahr durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.

- Im Zuge der Anlage von CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring (Untersuchung Eidechsen und Vögel) als Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen sowie als Beleg für eine erfolgreiche Unterhaltung der Maßnahmen im 1., 2. und 3. Jahr nach der Ausführung durchzuführen. Dabei sind sowohl eine Kontrolle des Erfolges als auch ggf. noch weitere Maßnahmen zur Bestandssicherung notwendig. Dazu erfolgt jeweils eine Berichtserstattung an die untere Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauarbeiten wird eine „ökologische Baubegleitung“ die Ausführung der Bauarbeiten überwachen, die Ergebnisse werden der unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mitgeteilt.

#### **11 Anbauverbotszone entlang der Hauptstraße / L 75 (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

- Hochbauten jeder Art dürfen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 10 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Stellplatzflächen sind in dieser Anbauverbotszone nicht zulässig.

## C Örtliche Bauvorschriften

### § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der Fassung ihrer letzten Änderung

#### In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Vorschriften:

##### 1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 10°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) sind zulässig.

##### 2 Werbeanlagen

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Zulässig sind :

- Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer max. Höhe von 7,00 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände) und einer Werbefläche von max. 15 qm.

##### 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende Hecken oder Schmitthecken oder als Draht-/ Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,6 m.

Entlang der östlichen Grenze ist ein Zaun oder eine Wand bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

##### 4 Umgang mit Niederschlagswasser

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen (insb. Zink, Blei, Kupfer) und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist, soweit dies möglich und im wirtschaftlichen Aufwand vertretbar ist, dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Versickerungsanlagen sind nach dem Stand der Technik zu dimensionieren und herzustellen. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

Fahrgassen, LKW-Fahrflächen und LKW-Stellplätze sowie sonstige Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen ist in den öffentlichen Abwasserkanal abzuleiten.

Grundwasserberührende Bauteile dürfen keine Stoffe enthalten, von denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers ausgehen kann.

##### 5 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

## **D Vorhaben- und Erschließungsplan**

## E Hinweise

### 1 Pflanzlisten

Ort/ Art / Saatgutmischung	Qualität	Anzahl Fläche	Ort/ Maßnahme	Bemerkungen
Bäume im Geltungsbereich				
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	3xv, m.B. 14 – 16 cm Hochstamm	11 St.	Verkehrsgrün, im Geltungsbereich	Baumgrube 2 x 2 x 1,5 m + 50% Baums substrat
Hecke im Geltungsbereich ca. 110 lfm				
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	2 xv 60-100 cm o.B.	330 St.	Im Geltungsbereich	50 lfm Teile der Nordseite Fl-St. 1393, 60 lfm Südseite Fl-St. 1395 – 3 St. pro lfm
Wiesen- ansaaten				
Fettwiese	Einsaat mit autochtho- ner Saat- gutmi- schung 5 g / m <sup>2</sup>	655 m <sup>2</sup>	Im Gel- tungsbereich	Flurst. 1393, 1394, 1395

## 2 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## 3 **Altlasten**

Bei Altlastenverdacht im Rahmen von Baugrunduntersuchungen und Baumaßnahmen ist die zuständige Stelle des Landratsamtes – Umweltamt - zu informieren.

Konkrete Altlastenverdachtsbereiche sind auf der Liegenschaft im Zuge einer durch die Krauss & Partner GmbH im November 2014 erstellten „Historischen Recherche“ nicht festgestellt worden.

## 4 **Schutz des Oberbodens**

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

## 5 **Geologie/ Geotechnik**

### **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Bereich des Plangebietes pliozäne bis quartäre Lockergesteine (Ortenau-Formation, Hochflutsand, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-be.de>) entnommen werden.

Auf das Geotop-Kataster wird verwiesen. Diese kann im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Anhand der vorliegenden Baugrunduntersuchung durch die Krauss & Partner GmbH im November 2014 ist für erdstatische Berechnungen (Auftrieb usw.) der Bemessungswasserstand auf

einer Höhenkote von etwa -3,80 m unter OK-Gelände anzusetzen. Die bautechnischen Aussagen beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes bekannten Planungsstand und auf die Ergebnisse der Aufschlussbohrungen.

## **6 Versickerungsfähigkeit von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser**

Nach den Baugrunderkundungen (Krauss & Partner GmbH im November 2014) lagern im Baugebiet unter humosen Mutterbodenschichten und aufgefüllten Kies-Sand-Gemischen örtlich schwach tonige Schluffe (Lehme) über Sanden und Kiesen im liegenden. Entsprechend den Belangen der ATV-DVWK- A 138 sind für eine wirksame Versickerung des Niederschlagswassers kf -Werte in der Spanne von  $5 \cdot 10^{-3}$  bis  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s erforderlich. Für die humifizierte Mutterbodenschichten/Auffüllungen kann aufgrund organischer Beimengungen nur eine Versickerungsrate  $k_f < 10^{-6}$  m/s angegeben werden. Sie sind zur Regenwasserversickerung nach der ATV-DVWK- A 138 nicht geeignet.

Für die im Baugebiet anstehenden Schluffe (Lehme) kann aufgrund der Tonanteile ohne nähere Untersuchungen eine Wasserdurchlässigkeit von  $k_f \text{ cal} < 10^{-7}$  m/s angegeben werden. Genauere Aussagen sind nur über bodenmechanische Laborersuche (kombinierte Sieb-/ Schlämmanalysen usw.) möglich. Die Lehme fungieren am Standort als Aquiclude, d.h. diese Schichten können zwar größere Wassermengen speichern, aber nicht durchlassen. Somit sind sie gemäß DIN 18130 als gering bzw. sehr gering wasserdurchlässig zu bezeichnen und zur Versickerung von Niederschlagswasser **nicht geeignet**.

Den schwach schluffigen bis schluffigen Sanden/Kiesen (ohne bindige Lagen!) kann ohne nähere Untersuchung eine Durchlässigkeit von  $k_f 10^{-3} - 10^{-5}$  m/s zugeordnet werden. Die Sande/Kiese sind wasserdurchlässig und als versickerungsfähig einzustufen.

Nach der ATV-DVWK- A 138 müssen ein Abstand von 10 m zum nächsten Keller und ein Grundwasserabstand von mindestens 1,00 m zur Unterkante der Versickerungsanlage (jahreszeitliche Wasserstandschwankungen beachten!) eingehalten und die baulichen und betrieblichen Hinweise des ATV-Arbeitsblattes beachtet werden. Eine Regenwasserversickerung ist in den nicht wassergesättigten Sanden/Kiesen z.B. über Rohrrigolen oder Versickerungsmulden möglich. Humose Mutterbodenschichten/Auffüllungen und die bindigen Lehme (+ Lehmlagen) sind im Bereich der Versickerungsanlage vollständig zu entfernen und durch einen wasserdurchlässigen Austauschboden (Sand-Kies-Gemisch) zu ersetzen, um eine ausreichende Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

## **7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar.
- Eingriffe in Eidechsenhabitate nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April)

## **8 Abfallwirtschaft**

### **Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

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

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschafts-satzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung

## F Begründung

### 1 Planerfordernis

#### 1.1 Ausgangslage

Ein wichtiges Planungsziel der Stadt Rheinau besteht in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung. Vor diesem Hintergrund soll der bestehende Penny Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 600 qm in zentraler Lage an der Hauptstraße aufgegeben und unmittelbar südlich an der Stadionstraße durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche ersetzt werden. Zur qualifizierten Bedarfsdeckung und zeitgemäÙen Warenpräsentation benötigt der Markt 1.000 qm Verkaufsfläche. Der jetzige Standort des Penny-Marktes lässt eine Erweiterung im gewünschten Umfang nicht zu (Flächenverfügbarkeit, Parkplatzsituation). Mit einer Fläche des geplanten Marktes von über 800 qm kann es sich grundsätzlich um ein „großflächiges“ Einzelhandelsvorhaben im Sinne der entsprechenden raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Kriterien handeln. Zusätzlich sollen weitere, angegliederte Nutzungen in Form von Einzelhandelsgeschäften (kein Lebensmitteleinzelhandel), Läden, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen bis zu einer max. Nutzfläche von 400 qm möglich sein.

#### 1.2 Vorhaben

Auf dem Grundstück einer ehem. Diskothek soll unter Einbeziehung benachbarter Grundstücksteile ein neuer Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sowie eine gastronomische Nutzung im Obergeschoss errichtet werden. Vorhabenträger ist die Penny Markt GmbH, Köln. Das vorgelegte Plankonzept des Architekturbüros Lennermann, Karlsruhe, umfasst ein eingeschossiges Betriebsgebäude für den Markt, welches mit der Längsseite an der Hauptstraße ausgerichtet ist und über die Baron-Kückh-StraÙe angeliefert wird. Der Kundenparkplatz mit ca. 80 Stellplätzen wird über die vorhandene Zufahrt von der Hauptstraße angefahren. Entlang der Hauptstraße entwickelt sich der Baukörper mit der aufgesetzten Gastronomienutzung mit bis zu drei Geschossen. Das der Planung zugrunde gelegte städtebauliche Konzept wurde durch das Büro Schreiberplan, Stuttgart in Abstimmung mit der Stadt Rheinau entwickelt.

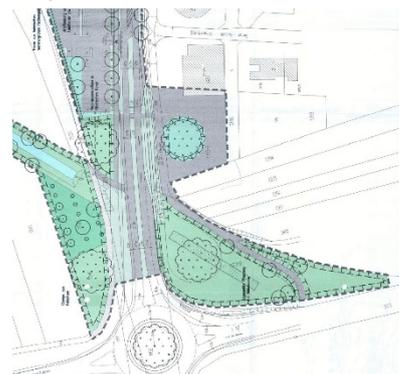
#### 1.3 Geltendes Baurecht

Für die Flurstücke-Nr. 5497 und 1393/1 gilt der einfache Bebauungsplan „Hauptstraße-Freistett“, rechtsverbindlich seit Nov. 2011. Die Beurteilung benachbarter Bereiche erfolgt nach § 34 BauGB („Einfügen“) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich). Teile des geplanten Vorhabens liegen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lasetzky-Areal“ aus dem Jahr 2005.

Nach diesen Maßstäben ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Es soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im betreffenden Bereich neu aufgestellt werden. Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten für die überplanten Teilbereiche der Bebauungspläne „Hauptstraße-Freistett“ und „Lasetzky-Areal“ ausschließlich die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“.

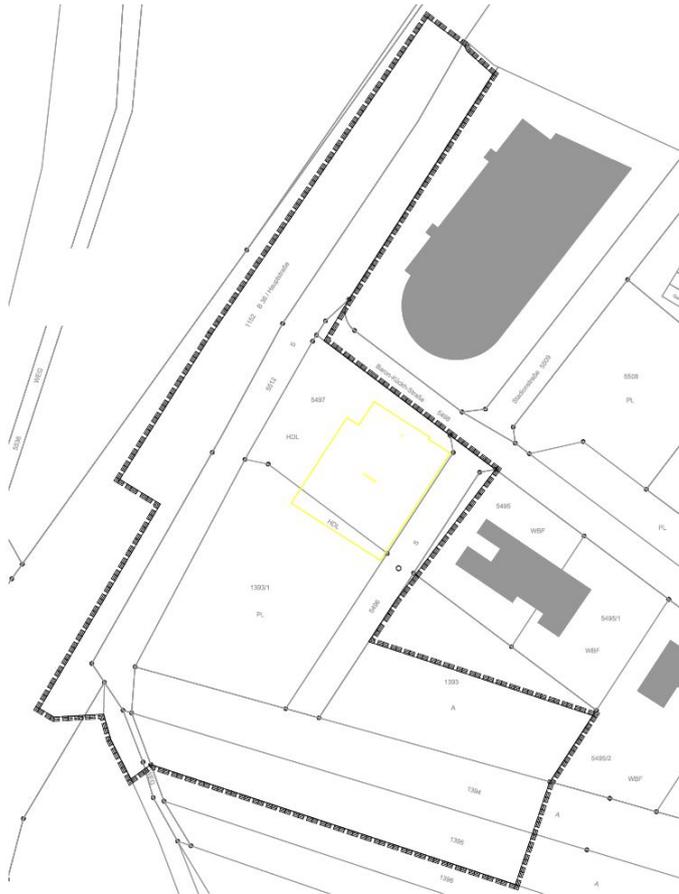


Ausschnitt B-Plan „Hauptstraße Freistett“



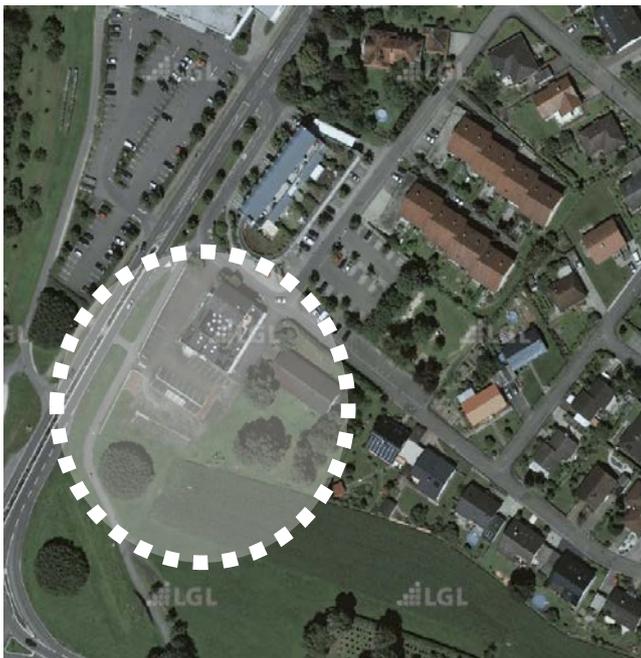
Ausschnitt Grünordnungsplan „Lasetzky-Areal“

## 2 Geltungsbereich



Geltungsbereich Bebauungsplan

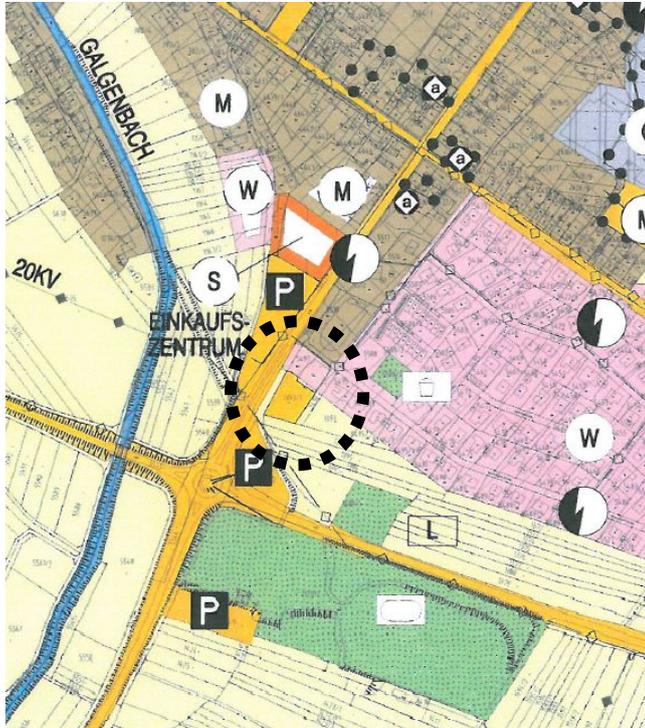
Der räumliche Geltungsbereich mit ca. 0,88 ha des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er grenzt im Norden an die Baron-Kückh-Straße und im Westen an die Hauptstraße/ L 75. Das Vorhaben ist im Norden und Nordosten von gewerblichen und Wohnnutzungen umgeben. Südlich und südöstlich schließen sich Außenbereichsflächen an, die z.T. landwirtschaftlich genutzt werden.



Planbereich (Quelle: Geoportal B-W)

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und Verkehrsfläche (Parkplatz) dargestellt. Weitere Teile werden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die geplante Nutzung eines „Sondergebiets“ entspricht nicht der Darstellung, der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert.



Ausschnitt FNP 2025

### 4 Bebauungsplanverfahren

Mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen wird der Bebauungsplan im Regelverfahren (2-stufig) mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

### 5 Umweltprüfung/ Umweltbericht und Grünordnungsplan/ Artenschutz

#### 5.1 Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, sowie die artenschutzrechtliche Prüfung liegen mit Datum vom Dezember 2015 vor und sind Bestandteile der gesonderten Anlage dieses Bebauungsplans. Die Gutachten des Büros ILN und agIR, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„Aufgrund der Struktur und des derzeit bestehenden, hohen Versiegelungsgrades sowie der Umgebung, ist, auf Basis des derzeitigen Wissensstandes, nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.*

*Die als Ausgleichsfläche im B-Plan „ehemaliges Lasetzky-Areal“ festgesetzte Baumgruppe (kreisförmiges Baumcluster) sowie die umgebende Fettwiese mittlerer Standorte müssen an anderer Stelle wieder angelegt werden. Für den Geltungsbereich, insbesondere den Außenbereich und die betroffene Ausgleichsmaßnahme ist eine eigenständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie ein Grünordnungsplan zu erstellen.*

*Für die betroffenen Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV wird eine eigenständige artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet, der Konflikt wird somit auf jeden Fall ausreichend hinsichtlich seiner Umweltwirkungen bewertet.*

*Auf Basis der vorstehenden Gegebenheiten wird festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.“*

Aus der Vorprüfung geht hervor, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **5.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung „Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1)“ in Rheinau-Freistett“ vom August 2015 und „Faunistische Bestandserfassungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Planvorhaben „Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1)“ in Rheinau-Freistett“, Dipl.- Ing. Landespflege (FH) Jochen Lehmann vom August 2016 wurden die relevanten Arten ermittelt und Maßnahmen zum Schutz betroffener Arten formuliert.

Zusammenfassend aus den Gutachten (s. Anlagen zum Bebauungsplan):

*Im Jahr 2016 erfolgten im B-Plangebiet Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1) in Rheinau-Freistett Bestandserfassungen zu den Tierartengruppen Vögel und Reptilien.*

*Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (vor allem planungsrelevante Arten wie der Haussperling).*

*Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet. Diese sind, unterteilt in notwendige CEF-Maßnahmen (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) und Maßnahmen zur Minimierung, im Folgenden kurz aufgelistet.*

*CEF-Maßnahmen:*

- *Anlage von Steinriegel/Steinschüttungen bzw. Wurzelstubbenlager für die Zauneidechse im Umfeld der bestehenden Vorkommen*
- *Eingrünung des geplanten Vorhabens mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen*
- *Aufhängen von Nistkästen für den Haussperling in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben*

*Maßnahmen zur Minimierung:*

- *Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar*
- *Eingriffe in Eidechsenhabitats nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April)*
- *Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten*

*Bei Umsetzung der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen und Berücksichtigung der vorgegebenen Bauzeitbeschränkungen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.*

## **5.3 Umweltbericht und Grünordnungsplan**

Zusammenfassend aus dem Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße- Süd“ Rheinau – Stadtteil Freistett, aglR Rastatt und ILN Bühl vom März 2017 (s. Anlagen zum Bebauungsplan):

**Fazit**

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe können im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden, so dass erhebliche Eingriffe zurückbleiben.

Dieses Defizit wird durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen (Kauf von Ökopunkten) ausgeglichen. Das Landschaftsbild wird mit den planinternen Maßnahmen vollständig wiederhergestellt. Hinsichtlich der Betroffenheit von streng geschützten Arten wird mit den vorgezogenen Maßnahmen sichergestellt, dass beim Vollzug des Bebauungsplanes keine Eingriffe mehr stattfinden werden.

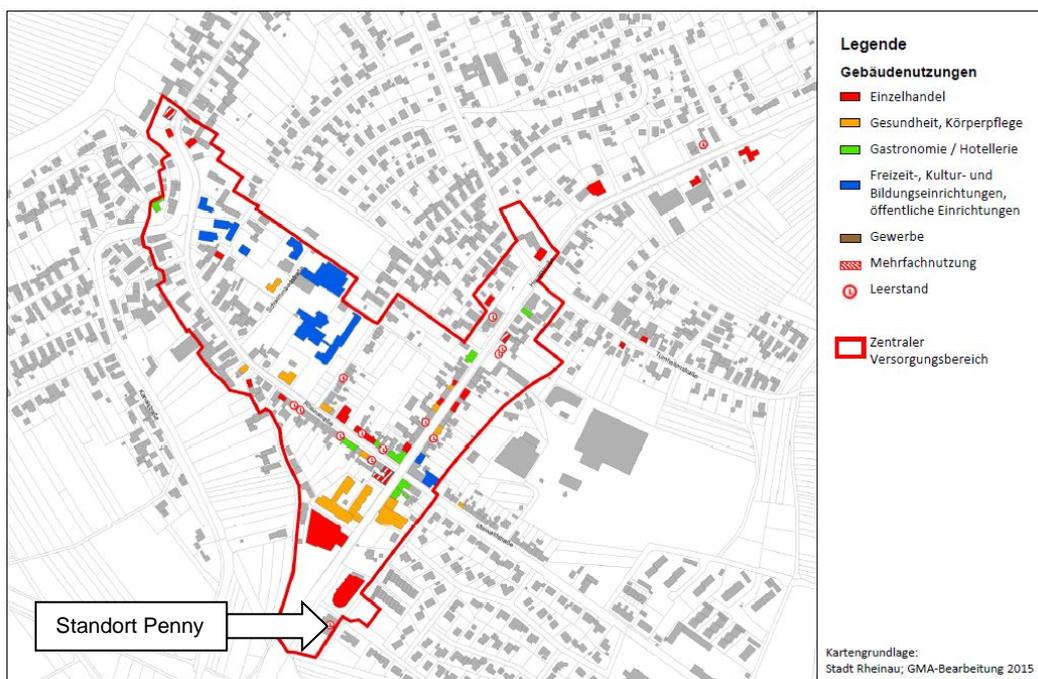
**Gesamtbetrachtung Eingriff- / Ausgleich**

Die auf Basis des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe sind mit den festgelegten planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Die Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Boden (nur Teilfunktionen), Klima / Luft und Wasser, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, können mit den im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen und den planexternen Ausgleichsmaßnahmen (Kauf von Ökopunkten) ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben. In Verbindung mit den vorgezogenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist auch insoweit von einem vollständigen Ausgleich auszugehen

Aufgrund von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich wird der Eingriff im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplanes soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

## 6 Großflächiger Einzelhandel / Bindung an die Raumordnung/ Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau, GMA 07. Mai 2015



Zentraler Versorgungsbereich „Stadtzentrum Freistett“ (Einzelhandelskonzept Stadt Rheinau, GMA Mai 2015)

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich i.S. des BauGB der Stadt Rheinau im Stadtteil Freistett (ZVB Stadtzentrum Freistett). Mit dem Edeka-Markt in der südl. Hauptstraße ist bereits ein großflächiger Markt vorhanden. Der geplante Neubau eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der GMA, welches 2015 vom Gemeinderat beschlossen wurde und somit Grundlage für die weiteren Entwicklungen im Gemeindebereich ist. Ziel des Konzeptes ist u.a. die Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Freistett.

Mit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Stadtrat von Rheinau als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Ziele der Stadt Rheinau für die Einzelhandelsentwicklung
- Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Zentren- und Standortstruktur
- Definition und Abgrenzung des ZVB Stadtzentrum Freistett
- Sortimentsliste der Stadt Rheinau

#### Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung

Die Standortempfehlungen sollen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Mittelfristig sind die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die Empfehlungen der GMA. Die Stadt Rheinau ist sehr daran interessiert den Standort im Stadtteil Freistett an der Hauptstraße auszubauen und die Nahversorgungssituation der Bevölkerung zu verbessern.

#### **Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Rheinau, GMA vom 01.08.2016** *(Auszugsweise aus der gesonderten Anlage)*

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hat die Vereinbarkeit des geplanten Einzelhandelsbetriebs mit den Zielen der Raumordnung in der ausführlichen „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Rheinau“ vom 01.08.2016 untersucht. Die Auswirkungsanalyse kommt bezogen auf die raumordnerischen Bewertungszusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

<b>Konzentrationsgebot</b>	<b>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</b> Die Stadt Rheinau nimmt zwar keine zentralörtliche Funktion wahr, da die Verlagerung und Erweiterung des Penny Marktes zur Sicherung der Grundversorgung im Einzugsgebiet geboten ist, greift hier die Ausnahmeregelung
<b>Integrationsgebot</b>	<b>Das Integrationsgebot wird eindeutig erfüllt.</b> Der Planstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Freistett. Für die direkt angrenzenden Wohngebieten und übernimmt er zudem eine maßgebliche, auch fußläufige Versorgungsfunktion.
<b>Kongruenzgebot</b>	<b>Das Kongruenzgebot wird eindeutig eingehalten.</b> Ca. 80 % des Umsatzes stammen aus dem Einzugsgebiet (Stadtteile Freistett und Rheinbischofsheim). Der im Einzelhandelserlass Baden- Württemberg genannte Schwellenwert wird damit deutlich eingehalten.

<b>Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>Das Beeinträchtigungsverbot wird eindeutig eingehalten.</b> Mit max. 5 % im Gewerbegebiet „Am Glockenloch“ (autokundenorientierter Standort) befinden sich die Umsatzumverteilungen auf einem Niveau, welches die Anbieter nicht gefährdet. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsfunktion sind auszuschließen. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich gestärkt.
<b>Fazit</b>	Durch das Vorhaben der Fa. Penny wird die Versorgungsqualität in Rheinau deutlich verbessert. Bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau 2015 wurde eine Erweiterung und ggf. Verlagerung des Penny Marktes zur Stabilisierung der Versorgung thematisiert und empfohlen. Insofern entspricht das Vorhaben auch den Zielen des Einzelhandelskonzepts. Die landes- und regionalplanerischen Bewertungskriterien werden erfüllt.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2016

## 7 Hochwasserschutz/ Altlasten/ Immissionsschutz

Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Altlasten sind nicht bekannt (s. Hinweise Ziff. 3).

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“ in Rheinau, Stadtteil Freistett sind Aussagen über mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbelärm auf die vorhandene Wohnbebauung zu treffen. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ vom Ingenieurbüro KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe vom 21.03.2017 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

*Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Hauptstraße Süd“ in Rheinau Stadtteil Freistett wurde unter Berücksichtigung des Gewerbelärms eines geplanten Einkaufsmarktes und eines Gastronomiebetriebes eine schalltechnische Untersuchung auf- gestellt. Die zu erwartenden maßgeblichen Lärmemissionen und- immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 sowie der TA- Lärm beurteilt.*

*Durch die von geplantem Einkaufsmarkt und Gastronomiebetriebe ausgehenden Geräusche durch Parkplatzlärm, Anlieferungen, Geräusche des Be- und Entladens sowie des Stapelns von Einkaufswagen entstehen im Tageszeitraum keine Überschreitungen des Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, sofern der Parkplatz mit asphaltierten Fahrgassen ausgeführt wird. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind daher für den Tageszeitraum nicht erforderlich. Da die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Nachtzeitraum bei Zugrundelegung eines Anlieferungsvorganges im Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr an dem unmittelbar östlich benachbarten Wohngebäude knapp überschritten werden wird empfohlen, Anlieferungen im Nachtzeitraum im Rahmen der Betriebsgenehmigung zu untersagen. Ausnahmen hiervon können bis zu 10 Mal pro Jahr als „seltene Ereignisse“ gewertet werden, ohne dass hierdurch un- zumutbare Lärmbelastungen im Bereich der Nachbarschaft entstehen.*

*Die Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen durch die zusätzliche Verkehrsentstehung des Einkaufsmarktes wirkt sich nur in geringem Umfang auf die Lärmbelastung in der Umgebung aus und ist in einem nicht wahrnehmbaren Umfang. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen baulicher oder auch organisatorischer Art sind daher entsprechend den gegebenen Richtlinien nicht erforderlich.*

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Markt wird über die Hauptstraße und die Baron-Kückh-Straße erschlossen. Für die verkehrliche Anbindung wurde ein Konzept vom Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, Karlsruhe entwickelt. Die notwendigen Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

### **8.3 Wasserwirtschaft**

Die Entsorgung unbelasteter Niederschlagswasser soll über Versickerung bzw. Einleitung in den best. RW-Kanal erfolgen. Dafür wird ein entsprechendes Konzept erarbeitet. Beim Landratsamt ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## **9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Begründung einzelner Festsetzungen)**

Die Festsetzungen sind vorhabenbezogen.

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Vorhaben hat nach der vorliegenden „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Rheinau“ der GMA nicht die in § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Auswirkungen, so dass auch die Planung eines Gewerbegebiets in Betracht käme. Die Stadt Rheinau wählt in vorliegendem Fall trotzdem die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO, da nur die konkret geplanten Nutzungen zulässig sein sollen und nicht auch alle anderen in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen.

#### **Sondergebiet Einzelhandel und Gastronomie gem. § 11 BauNVO**

Zur Sicherung der Nahversorgung wird ein Sondergebiet (SO) für Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO unter Berücksichtigung raumordnerischer Belange festgesetzt. Im Sondergebiet sind ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit dem üblichen Food und Non-Food Sortiment, d.h. auch „Aktionswaren“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm, sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsgeschäfte, Läden, Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungseinrichtungen zusätzlich als Nebennutzungen bis zur max. Nutzfläche von 400 qm zugelassen werden. Die Angabe der max. Nutzfläche bezieht sich auf die Hauptnutzung, also nicht auf Nebenflächen wie z.B. Lager, Technikräume, WCs. Innerhalb der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden weitere Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte ausgeschlossen. Dadurch soll die max. mögliche Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel auf 1.000 qm beschränkt bleiben.

Die Regelungen zu den zulässigen Nutzungen müssen im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter konkretisiert werden.

Weiterhin ist ein gastronomischer Betrieb zulässig. Die Unterbringung ist im Obergeschoss vorgesehen. In Hinblick auf den angestrebten Nutzungsschwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel wird die Fläche für den Gastraum, einschl. Terrassenbereiche, auf 250 m<sup>2</sup> beschränkt.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Gebäudehöhe GH sowie die Grundflächenzahl GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Planung werden die zulässigen Obergrenzen bezügl. der GFZ eingehalten, auch wenn diese bzw. die Anzahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt ist. Die Überschreitung der GRZ kann

mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zum Maß von 0,9 überschritten werden (s. Planungsrechtl. Festsetzungen). Da sich die überbaubare Grundstücksfläche nur über einen Teil des Baugebiets erstreckt, besteht nicht die Gefahr, dass die Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO für die GFZ überschritten wird (vorhabenbezogene GFZ liegt rechnerisch bei 0,42). Generell gilt gem. § 17 (1) BauNVO dass, auch wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt ist, die Obergrenzen nicht überschritten werden dürfen. Im vorliegenden Fall wären das bei einer GRZ von 0,8 eine GFZ von 2,4 als zulässige Obergrenze.

Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe BZH und Oberkante der Flachdachattika. Die BZH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Die Höhen können durch techn. Aufbauten und Anlagen zur Solarerzeugung/ Fotovoltaik bis zu 2,00 m überschritten werden. Um zu verhindern, dass diese nach außen zu stark in Erscheinung treten, ist aus städtebaulich – gestalterischen Gründen mit solchen Anlagen zur Gebäudeaußenkante ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten. Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe GH3 kann durch Geländer und/ oder Verkleidungen (Holzlamellen etc.) bis zur Höhe der festgesetzten Gebäudehöhe GH1 überschritten werden. Aus städtebaulichen Gründen ist straßenseitig ein durchgängiges Erscheinungsbild der Wandhöhen (3-geschossige Wirkung) am südlichen Ortseingang von Freistett erwünscht. Diese Vorgabe wurde aus dem der Planung zugrunde gelegte städtebauliche Konzept des Büro Schreiberplan, Stuttgart, entwickelt.

Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden. Dies ist erforderlich, um die insbesondere für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Parkierungs- und Anlieferungsflächen innerhalb des Plangebiets unterzubringen und so flächensparend zu bauen. Den mit der erhöhten Grundfläche verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf den Boden in Gestalt vor allem einer weitergehenden Versiegelung wird dadurch begegnet, dass für die Herstellung der PKW-Stellplätze versickerungsaktive Beläge, sog. Drain- oder Ökopflaster, zu verwenden sind. Es wird ein Endabflussbeiwert von maximal 0,6 vorgegeben. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Damit werden ausgleichende Maßnahmen vorgesehen, die sowohl für die Grundwasserbildung, als auch klimatische positive Auswirkungen haben.

### **9.3 Bauweise und überbaubare Flächen**

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung der abweichenden (a) Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen für Garagen und Carports sind nicht vorgesehen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB gibt es die Ausnahme für Einkaufswagenboxen, damit diese z.B. auch im Bereich der Stellplätze hergestellt werden können. Sofern Werbeanlagen (z.B. Werbepylon) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind diese bis zu einer max. Gesamtgrundfläche (z.B. der Fundamente) von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

### **9.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)**

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden artenschutzrechtliche Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (s. Ziff. 5.2 der Begründung und angefügte Gutachten).

**Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)**

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient dem Erhalt der Bäume auf vorhandenen Verkehrsgrünflächen sowie deren Gestaltung. Zu verwendende Baumarten sind wie der Bestand: Spitzahorn (*Acer platanoides*, schmalkronige Variante). Neu zu gestaltende Verkehrsgrünflächen, insbesondere im Süden angrenzend an die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur sind als Fettwiese (Ansaat mit regionalem Wiesensaatgut) anzulegen.

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Es sind grundsätzlich Pflanzen genannter Arten zu verwenden. Die Flächen für Pflanzgebote (ausgenommen Baumstandorte) sind im Norden als Hecke mit Sträuchern dicht zu bepflanzen. Pflanzungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt, sie sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Zum Schutz und zur Vermeidung von Insektenfallen sind als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung Insekten schonende, staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten in der Farbe warm-weiß) zu verwenden.

Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches (ca. 500 m<sup>2</sup>), sie umfassen Teile der Flurstücke 1394, 1395.

- Der südliche Streifen (Flurstück 1395) ist im Randbereich zur Parkierung als Strauchreihe (ca. 1 m Breite) nach Süden anschließend als Fettwiese anzulegen.
- Der westliche Streifen ist als Fettwiese anzulegen.

Für die Strauchreihe sind grundsätzlich Pflanzen genannter Arten zu verwenden. Für die Fettwiese sind die genannten Hauptarten zu verwenden.

Die Maßnahme beinhaltet die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Wiese durch Ansaat mit regionalem Wiesensaatgut (Fettwiese s.o.) sowie die Bepflanzung mit Sträuchern zur Entwicklung von Gebüsch mittlerer Standorte.

Pflanzungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt, sie sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden.

Als **Pflanzgebot zur Gebietsdurchgrünung und Bepflanzung des Bereiches für Versickerung M1** (ca. 240 m<sup>2</sup>) gilt, dass unversiegelte Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind (eine Anlage von Kies- oder Steingärten entspricht nicht diesen Vorgaben). Die Bepflanzung der bisher nicht überplanten unversiegelten Flächen hat als Anlage einer extensiven Wiese (Fettwiese) durch Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung zu erfolgen.

## Artenschutz

### Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten:

#### CEF-Maßnahmen für Europäische Vogelarten

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im UG nachgewiesenen, bzw. nicht sicher auszuschließenden Arten im räumlichen Zusammenhang (§44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zu erhalten, sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszuarbeiten und durchzuführen.

Diese umfassen für Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches:

- das Ausbringen von Nisthilfen für die höhlen- und nischenbrütenden Arten (Haussperling).
- für jeden verloren gehenden Nistplatz der höhlenbrütenden Arten sind mindestens zwei Nistkästen auf geeigneten Flächen auszubringen, d.h.: 2 x Nistkasten Sperling (z.B. SCHWEGLER Sperlingskoloniehaus 1SP [00590/8])

Voraussetzung zu diesen Maßnahmen ist, dass z.B. die neuen Nisthilfen vor Beginn der nächsten Brutsaison aufgehängt werden, um die Kontinuität des Habitatpotentials zu sichern.

#### CEF-Maßnahmen für Zauneidechse

Planung und Umsetzung von CEF-Maßnahmen erfolgen für die zu erwartende Populationsgröße. Die umzusiedelnden Tiere der Zauneidechse werden auf die zu errichtenden CEF-Flächen ( Teile der Flurstücke 5539 und 5540) verbracht. Diese werden vorgezogen von derzeitigen Wiesenflächen (Fettwiese) zu Ruderalflächen und ruderalisierten Wiesenflächen umgewandelt. Sie werden durch die:

- Anlage von 2 Reisighaufen und 2 geordneten Holzstapeln als Sonn- und Versteckplätze
- sowie die ergänzende Anlage von 4 Sandlinsen als Eiablageplätze(jeweils zu Reisighaufen und Holzstapel gehörend)

ergänzt.

#### Flächenbedarf und Fertigstellung

Die für die Umsiedlung von Zauneidechsen benötigten Flächen müssen zum Zeitpunkt der Umsiedlung fertig gestellt und als Lebensraum der Eidechsen voll funktionstüchtig sein, um die ökologische Funktion der wegfallenden Flächen zu erhalten. Als Flächenbedarf für die CEF-Maßnahmen kann im vorliegenden Falle die Größe der durch das Vorhaben wegfallenden Habitatfläche (ca. 880m<sup>2</sup>) angenommen werden. Als CEF-Maßnahmen sind ca. 1.150 m<sup>2</sup> neu anzulegen, sie sind durch die Anlage von Totholzriegeln/Reisigstapel mit Sandlinsen zu optimieren.

#### CEF-Maßnahmen für Fledermäuse

Um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Quartiere zu vermeiden, sind die notwendige Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden zwischen November und Februar durchzuführen. Da nicht abgeschätzt werden kann, wann die jeweilige Realisierung des Bebauungsplanes durchgeführt wird, sind Bäume und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen vor dem Abriss bzw. der Fällung zu kontrollieren. Dies sollte als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im UG nachgewiesenen, bzw. nicht sicher auszuschließenden Arten im räumlichen Zusammenhang (§44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zu erhalten, sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorsorglich auszuarbeiten und durchzuführen. Diese umfassen für Fledermäuse: Im Umkreis von ca. 300 m Entfernung zur Eingriffsfläche das Ausbringen von 3 Flachkästen des Typs 1FF von Schwegler sowie 3 x 1FQ (Fassadenquartier Fledermauskästen).

Alle Maßnahmen zur Sicherung betroffener Arten werden vorgezogenen ausgeführt.

#### **Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring, i. V. §4c BauGB)**

Die Ausführungen der planinternen und externen Maßnahmen sind erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäude und im 2. und 3. Jahr durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.

Im Zuge der Anlage von CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring (Untersuchung Eidechsen und Vögel) als Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen sowie als Beleg für eine erfolgreiche Unterhaltung der Maßnahmen im 1., 2. und 3. Jahr nach der Ausführung durchzuführen. Dabei sind sowohl eine Kontrolle des Erfolges als auch ggf. noch weitere Maßnahmen zur Bestands-sicherung notwendig. Dazu erfolgt jeweils eine Berichterstattung an die untere Naturschutzbe-hörde. Im Rahmen der Bauarbeiten wird eine „ökologische Baubegleitung“ die Ausführung der Bauarbeiten überwachen, die Ergebnisse werden der unteren Naturschutzbehörde in schriftli-cher Form mitgeteilt.

#### **Zeitliche Abfolge artenschutzrechtliche Maßnahmen:**

Herstellen der CEF-Flächen	bis Ende März
Aufstellen Reptilienzaun	März
Abfangen / Vergrämen Eidechsen	März-Mai
Baufreiheit	Ende Mai
Ökologische Baubegleitung der Bauarbeiten	ab Beginn

#### **9.5 Anbauverbotszone entlang der Hauptstraße (L 75)**

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordwesten an die Landesstraße L 75, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 22 Abs.1 S.1 Nr.1a) Straßengesetz (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraft-fahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Stellplatzflächen sind in der An-bauverbotszone grundsätzlich nicht zulässig. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger kann die Anbauverbotszone auf 10 Meter reduziert werden.

### **10 Örtliche Bauvorschriften (Begründung einzelner Vorschriften)**

#### **10.1 Dächer**

Zur Gewährleistung einer angemessenen Flexibilität sind für untergeordnete Bauteile und Ne-benanlagen auch andere Dachformen zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) sind zulässig.

#### **10.2 Werbeanlagen und Einfriedungen**

Werbeanlagen und Einfriedungen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und insofern aus gestalterischen Gründen im festgesetzten Umfang zu reglementieren.

Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Höhe des Gebäudes (insofern nicht die maximale Gebäudehöhe) nicht überschreiten. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Der Betreiber möchte einen Werbepylon im Zufahrtbereich errichten. Dieser soll bis zu einer Höhe von max. 7,00 m zulässig sein. Soweit Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, ist deren max. Gesamtgrundfläche auf 10 m<sup>2</sup> beschränkt (Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 4)

Allgemein sind Einfriedungen zulässig als freiwachsende Hecken oder Schmitthecken oder als Draht-/ Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,6 m. Entlang der östl. Grenze sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Wänden bis zu einer Höhe von 2,0 m als Sichtschutz zulässig. Damit soll dem Schutz- und Ruhebedürfnis der dort angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

### 10.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser wird im Rahmen des Möglichen nach gesondertem Konzept und soweit im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gestattet, durch Versickerung oder Einleitung in den örtlich vorhandenen RW-Kanal beseitigt. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### 10.4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Aus städtebaulichen Gründen sind Leitungen im Rahmen der Erschließungsarbeiten unterirdisch zu verlegen.

### 11.0 Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Vorhaben im Jahre 2017 umzusetzen. Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben eine mit der Stadt abgestimmte Planung auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist, sowie zur Tragung der Planungs- und evtl. notwendiger Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss zu abzuschließen.

### 12.0 Verfahren

(Ergänzung am Ende des Verfahrens)

**Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 (1) BauGB am .....

**Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .....

Fristsetzung: .....

Die ortsübliche Auslegung erfolgt vom ..... bis ..... mit Bekanntmachung vom .....

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am ..... nach vorheriger Abwägung (am .....) der eingegangenen Stellungnahmen.

### 13.0 Städtebauliche Rahmendaten

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	ca. 0,88 ha (100%)
Baulich nutzbare Fläche (SO):	ca. 0,53 ha ( 60%)
Grünflächen (Verkehrsr Grün/ Ausgleichsfläche):	ca. 0,13 ha ( 15%)
Verkehrsflächen:	ca. 0,22 ha ( 25%)

## **Teil G – Umweltbericht**

Gesonderte Anlage

## **Teil H – Zusammenfassende Erklärung**

Am Ende des Verfahrens

---

## Weitere gesonderte Anlagen:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, agIR Rastatt und ILN Bühl vom Dez. 2015
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung „Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1)“ in Rheinau-Freistett, Dipl.- Ing. Landespflege (FH) Jochen Lehmann vom August 2015
- Faunistische Bestandserfassungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Planvorhaben „Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1)“ in Rheinau-Freistett, Dipl.- Ing. Landespflege (FH) Jochen Lehmann vom August 2016
- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Rheinau, GMA vom 09.03.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ vom Ingenieurbüro KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe vom März 2017