

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets	2
1.3	Bestandssituation	2
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	3
1.4.1	Flächennutzungsplan und Regionalplan	3
1.4.2	Benachbarte Bebauungspläne.....	5
1.5	Planverfahren	5
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Bauweise.....	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	9
3.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	9
3.7	Einfahrtbereich	10
3.8	Versorgungsflächen.....	10
3.9	Ökologische Maßnahmen	10
4	IMMISSIONEN	11
5	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	11
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	12
6.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	12
6.2	Landwirtschaftliche Betriebe	13
6.3	Landwirtschaftliche Emissionen.....	13
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
7.1	Fassaden- und Dachgestaltung	14
7.2	Webeanlagen	14
7.3	Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze.....	15
7.4	Freileitungen.....	15
7.5	Umgang mit Niederschlagswasser.....	15
8	UMWELTBELANGE	16
9	KAMPFMITTEL	16
10	KENNZIFFERN	16
11	KOSTEN.....	17
12	BODENORDNUNG	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Vor dem Hintergrund des knapper werdenden Angebots an frei verfügbaren Gewerbeflächen in Membrechtshofen soll das bestehende Gewerbegebiet an der Hebelstraße erweitert werden. Aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Bündelung emittierender Gewerbebetriebe am südwestlichen Ortsrand von Membrechtshofen sinnvoll.

Die Stadt Rheinau möchte mit der Gewerbegebietserweiterung die Weiterentwicklung bestehender Betriebe fördern und darüber hinaus gehende Neuansiedlungen ermöglichen. Damit sollen Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig neue geschaffen werden.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern und die bauplanungsrechtliche Sicherheit schaffen zu können, sieht die Stadt Rheinau die Erforderlichkeit, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ aufzustellen. Damit verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der Arbeitsplätze
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Immissionsschutzrechtliche Konfliktvermeidung zu angrenzenden bestehenden Wohngebieten
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Bodenschutz

1.2 Lage des Plangebiets

Der Standort liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Membrechtshofen. Das ca. 1,85 ha große Plangebiet schließt nordöstlich an die Hebelstraße und damit an bestehende gewerbliche Betriebe an. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet an das landwirtschaftlich genutzte Flst.Nr. 1782, welches wiederum an die Gärten der Wohnbebauung der Moscheroschstraße angrenzt. Südöstlich verläuft ein landwirtschaftlicher Weg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Südwestlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt. Die auf folgender Abbildung erkennbaren Gärten und Nebenanlagen sowie Gehölzstrukturen im Westen wurden bereits entfernt.

Parallel zur südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Plaelbach (Schwellengraben). Nordwestlich des Plangebiets verläuft zudem der Renchkanal.

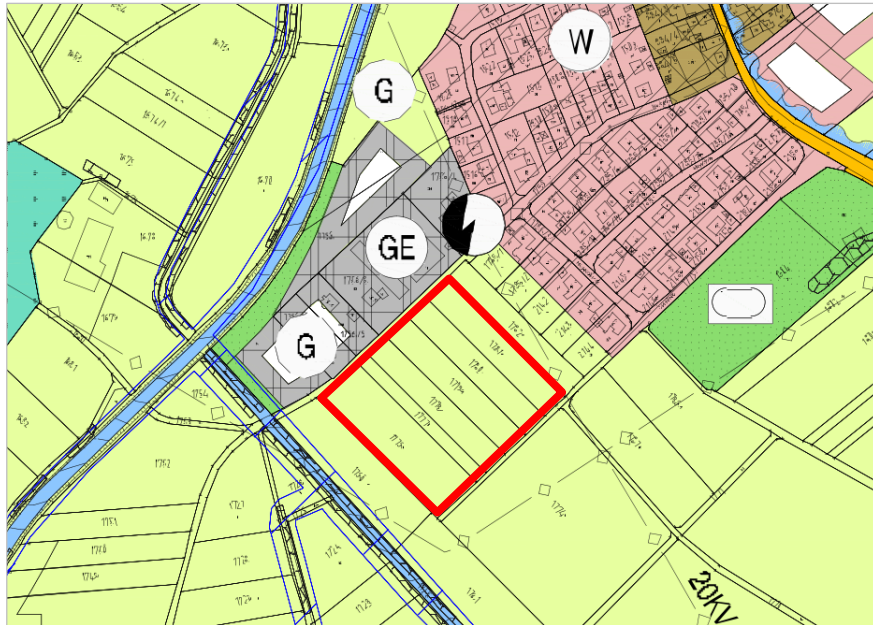


Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Google Maps)

1.4 Planungsrechtliche Situation

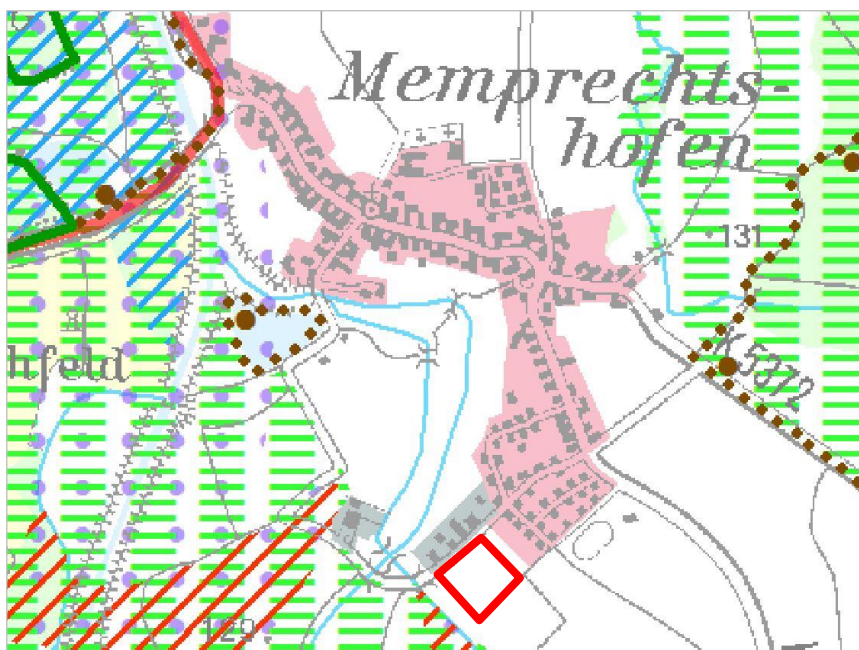
1.4.1 Flächennutzungsplan und Regionalplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das gesamte Plangebiet wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln, weshalb der Flächennutzungsplan geändert werden muss.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017 trifft für den Planbereich keine regionalplanerischen Aussagen.



Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017 (ohne Maßstab)

Die Stadt Rheinau ist laut Plansatz 2.4.2.2 Abs. 2 (G) Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe, Kategorie C, festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs sollen für Siedlungsbereiche der Kategorie C Orientierungswerte bis 10 ha für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Da man bei einem Bebauungsplan bzw. bei einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung von einem kürzeren Realisierungszeitraum (etwa 3-5 Jahre) ausgeht, gilt ein auf diesen Zeitraum entsprechend angepasster Orientierungswert. Folglich ist die vorliegende Planung durch regionalplanerische Vorgaben

betroffen. Daher ist im Rahmen der im Parallelverfahren durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung der erforderliche Bedarfsnachweis zu erbringen.

1.4.2 Benachbarte Bebauungspläne

Im Nordwesten schließt der gültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Süd“ an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans an. Der am 23.06.2006 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überlagert.

Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs schließen keine weiteren gültigen Bebauungspläne an.

1.5 Planverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fand im Rahmen der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wurde.

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren punktuell geändert. Diese Änderung soll im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Die Einleitung des Verfahrens mit frühzeitiger Beteiligung erfolgte mit Gemeinderatsbeschluss am 28.09.22.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 17

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Zeitplan:

23.09.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“.
23.09.2020	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
12.10.2020 - 16.11.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 12.10.2020 mit Frist bis 16.11.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
29.06.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
18.07.2022 - 19.08.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 14.07.2022 mit Frist bis 19.08.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
21.12.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der bereits die Grundzüge der Planung hinsichtlich Parzellierung, Erschließung und Freiraumplanung definiert.

Im Resultat wird das Plangebiet in insgesamt sechs Betriebsflächen zwischen ca. 1.500 m² und 3.600 m² aufgeteilt. Damit kann die Ansiedlung bzw. Erweiterung von mittelständischen bis kleinen Betrieben planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Erschließung erfolgt über eine 6,50 m breite Planstraße, welche an die bestehende Hebelstraße anbindet. Die Hebelstraße soll bis zum neuen Knotenpunkt auf ca. 8,10 m verbreitert werden, sodass hier der bestehende Gehweg nach Südwesten verlängert werden kann. Laut Regelwerk wird für einen Begegnungsverkehr von LKW und LKW eine Fahrbahnbreite von 6,35 m empfohlen. Die Leistungsfähigkeit ist daher gegeben.

Innerhalb des Plangebiets ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25,0 m vorgesehen. Sie wurde entsprechend nach RAS 06 so dimensioniert, dass Sattelzüge sowie Lastzüge wenden können.

Das Gewerbegebiet wird nach Nordosten, Südosten und Südwesten durch einen 6 m bzw. 6,50 m breiten Grüngürtel, der zur Niederschlagsentwässerung genutzt werden kann, umrandet. Im Südwesten verbreitert sich der Graben aufgrund des Hochwasserschutzes auf 11 m.

Aufgrund der Abstände zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Moscheroschstraße sollen Nutzungskonflikte (Immissionsschutz) minimiert werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Orientiert an der bestehenden Nutzung sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten sowie
- Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Gewährleistung der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets in Membrechtshofen. Darüber hinaus sollen so negative städtebauliche Entwicklungen in Membrechtshofen vermieden werden. Insbesondere Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe stehen dem ländlich geprägten Ortsbild von Membrechtshofen mit seiner ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegen. Anlagen für sportliche Zwecke werden in den Gewerbegebieten aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, damit sollen die wenigen Gewerbegebiete der Stadt Rheinau auch tatsächlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung ebenfalls unzulässig.

Wohnungen werden nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) als Ausnahme zugelassen, da dies aus betrieblichen Gründen sinnvoll erscheint und der Verkehrsminimierung dient. Eigenständige Wohngebäude, die baulich nicht im Zusammenhang mit den gewerblichen Gebäuden stehen, sind jedoch unzulässig. Das heißt, dass Wohngebäude entweder in das Gewerbegebäude integriert oder daran angebaut werden müssen und dementsprechend freistehende Wohngebäude unzulässig sind. Vorzugsweise wären Wohnungen in den Obergeschossen des Gewerbegebäudes selbst. Außerdem darf maximal eine Wohneinheit pro Gewerbebetrieb errichtet werden. Diese Begrenzung der Wohnnutzung dient dem Vorbehalt der Bauflächen für gewerbliche Nutzungen. So soll geregelt werden, die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung, einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen, zugeführt werden.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig als unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben (Handwerkerprivileg). Dabei darf die Grundfläche der Verkaufsstätte maximal 10 % der Grundfläche des zugehörigen Betriebsgebäudes betragen. Die Verkaufsfläche darf nicht größer als 200 m² sein und die Sortimente werden beschränkt. So sind lediglich nicht eigenständige Verkaufsstätten auf einer untergeordneten Fläche in Verbindung mit einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb bzw. einem Handwerksbetrieb zulässig. Hierdurch sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheinau geschützt, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet eine für Gewerbegebiete effiziente Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dieser Versiegelungsgrad ermöglicht, das Baugebiet insgesamt im Sinne des Flächensparens eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen. Die Versiegelung wird kompensiert durch die unmittelbar angrenzende offene Landschaft und die das Gewerbegebiet umfassenden öffentlichen Grünflächen.

Im benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Süd“ sind zwei Vollgeschosse zulässig. Um im Plangebiet eine flächensparende und kompakte Bebauung zu ermöglichen, werden im vorliegenden Bebauungsplan drei Vollgeschosse festgesetzt. So können neben Hallengebäuden auch Bürogebäude mit drei Vollgeschossen errichtet werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe, die unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bei 12,0 m bzw. 10,0 m liegen. Damit Gebäude mit Flachdach nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird festgesetzt, dass bei Flachdächern die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe gilt.

Die maximale First- und Traufhöhe wird auf die Straßenoberkante des nächstgelegenen Punkts der Hebelstraße bezogen. Aufgrund dieser bestehenden Straße sind die

Höhen ohne abschließende Erschließungsplanung für den Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe für technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine, Silos und Antennenanlagen bis zu 3,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die realisierte Firsthöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die realisierte maximale Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

3.3 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichend festgesetzt. Danach sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Diese Bauweise entspricht den nordwestlich angrenzenden Gewerbegebäuden im Plangebiet des gültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Süd“ und gewährleistet eine effiziente und kompakte Ausnutzung des Gewerbegebietes. Die über 50,0 m langen Gebäude dienen überdies dem Immissionsschutz, da längere Bebauungsstrukturen die Selbstabschirmung der betrieblichen Immissionsquellen gegenüber den Nutzungen in der Nachbarhaft fördern.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eröffnen großzügige Spielräume und gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der Hauptgebäude. Wie auch beim benachbarten Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Süd“ entstehen durch den Mindestabstand von 5,0 m zur Hebelstraße städtebaulich verträgliche Raumverhältnisse.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Zur effizienten Ausnutzung von Grund und Boden sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im gesamten Gewerbegebiet bzw. auch außerhalb des Baufensters zulässig.

3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Entsprechend der RAST 06 wird die Wendeanlage im Plangebiet mit einem Durchmesser von 25,0 m so dimensioniert, dass Sattelzüge und Lastzüge darin wenden können. Darüber hinaus sind Freihalteflächen auf den privaten Gewerbegrundstücken erforderlich. Aufgrund dessen wurde festgesetzt, dass der im zeichnerischen Teil als Überhangstreifen festgesetzte Bereich mit einer horizontal gemessenen Breite von 1,5 m von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten ist.

Die Wendeanlage wird mit Rundborden eingefasst. Die mittlere Fläche der Wendeanlage soll mit, in Beton gesetzten, Granitsteinen befestigt werden. Beim Einfahren in und beim Ausfahren aus dem Gewerbegebiet muss bei Sattel- und Lastzügen die jeweilige Gegenfahrbahn in der Hebelstraße und in der Erschließungsstraße mitbenutzt werden.

3.7 Einfahrtbereich

Um sicherzustellen, dass die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete nicht über die Hebelstraße erfolgt, wird zeichnerisch ein Zufahrtsverbot bzw. ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Hebelstraße festgesetzt.

3.8 Versorgungsflächen

Für die elektrische Versorgung des Gewerbegebiets ist es erforderlich, dass an geeigneter Stelle im Plangebiet eine Umspannstation ausgewiesen wird. Hierfür wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine 5 x 6,50 m große Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

3.9 Ökologische Maßnahmen

Das Büro Spang. Fischer. Natzschka. GmbH aus Wiesloch hat eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie erarbeitet. Um das Eintreten von Verbotsstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu verhindern, waren Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich. Die laut artenschutzrechtlicher Verträglichkeitsstudie gebotenen CEF-Maßnahmen (A3, V1, V2 und V4) wurden bereits vor der Offenlage erfolgreich umgesetzt und werden zur Dokumentation in den Hinweiskatalog der Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Ferner gibt es für verhaltensbezogene Maßnahmen, wie die Umsiedlung von Tieren oder die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung, sowie zeitlich bezogene Maßnahmen, wie die Bauzeitenbeschränkung, keine Gesetzesgrundlagen im Baugesetzbuch. Daher werden auch diese Maßnahmen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt (Maßnahme V3 des Umweltberichts). Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

Stellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies dient dem Klimaschutz und reduziert die Regenwasserableitung.

Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann (z.B. Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden), sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen.

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

Durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Gewerbegrundstücken soll zum einen ein qualitätsvoller Außenraum im Plangebiet sichergestellt werden. Zum anderen soll hierdurch die Einbindung in die Landschaft verbessert werden.

Die öffentliche Grünfläche entlang der nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze darf nicht überbaut werden und dient primär der Niederschlagsentwässerung. Entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts soll der Entwässerungsgraben so eingesät werden, dass sich eine Magerwiese entwickeln kann.

Auf Empfehlung der zuständigen unteren Wasserbehörde werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

4 IMMISSIONEN

Das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg hat in einer schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2018 die Lärmeinwirkungen ausgehend von dem geplanten Gewerbegebiet auf die bestehenden Wohngebiete in der Nachbarschaft ermittelt und bewertet. Darüber hinaus wurden die Änderungen der Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft betrachtet, die sich durch die Verkehrserzeugung der zusätzlich zugelassenen Nutzungen ergeben. Bereits im Juni 2018 konnte nachgewiesen werden, dass mit der Planung von 2018 keine lärmenschutzmaßnahmen erforderlich wären.

Da sich zwischenzeitlich die Planung u.a. in Bezug auf die Dimensionierung des Gewerbegebiets geändert hat, wurde erneut vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme erarbeitet. Auch in dieser Expertise kann immer noch von einer Verträglichkeit sowohl in Bezug auf den Gewerbelärm als auch in Bezug auf den Verkehrslärm ausgegangen werden. Zum Schutz der Nachbarschaft sind dementsprechend keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung sowie die ergänzenden Stellungnahmen sind Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Für die Bewohner der Betriebsleiterwohnung gelten die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Lärmrichtwerte nach TA-Lärm und müssen demnach toleriert werden.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss in den späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Ausführungen in Bezug auf landwirtschaftliche Immissionen sind dem Kapitel 6.3 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

5 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Im Plangebiet befinden sich an der südwestlichen Grenze sowohl HQ100-, HQ-Extrem-, als auch HQ50-Bereiche. Das bedeutet, dass der Teile des Geltungsbereichs, die jedoch außerhalb der Baugebiete liegen, bei einem 100-jährigem, einem extremen bzw. 50-jährigem Hochwasserereignis mit entsprechenden Wasserständen überflutet werden können.

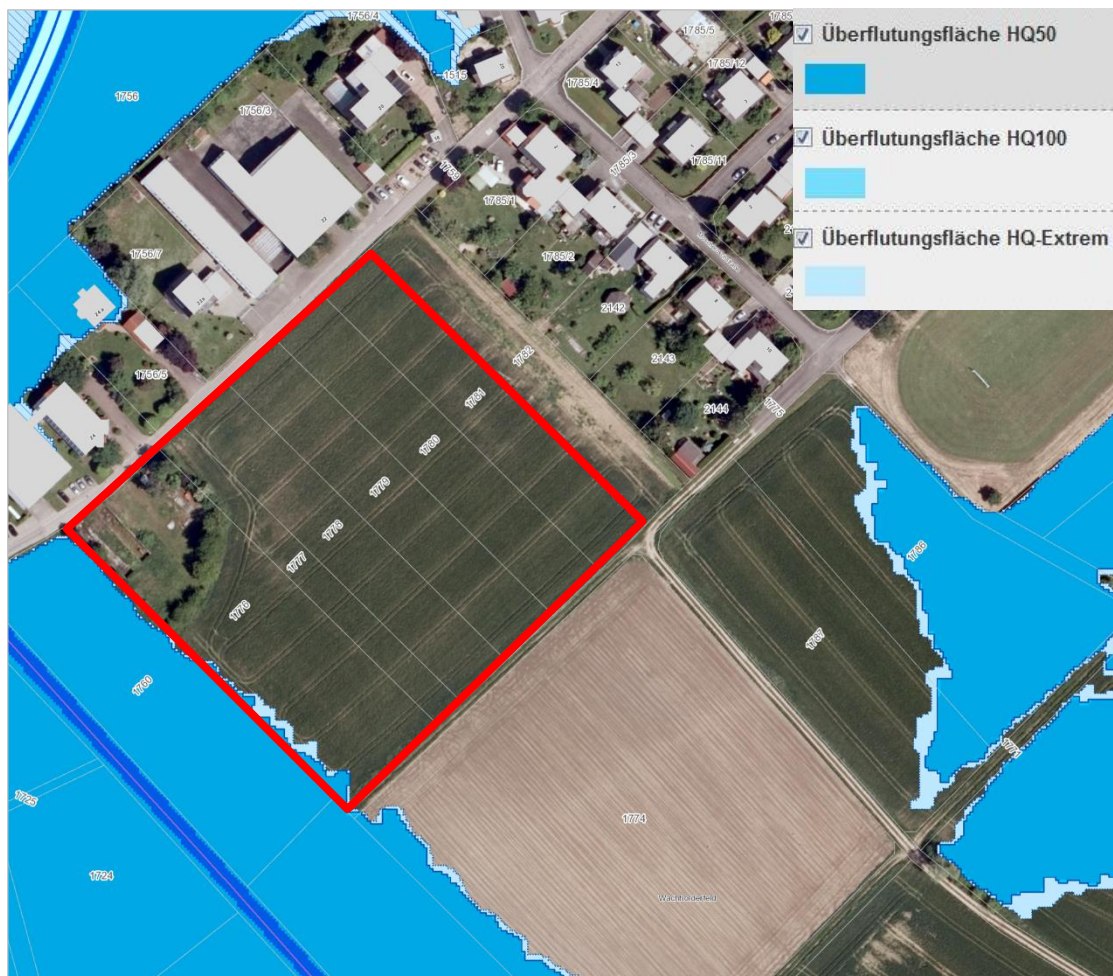
Lediglich die geplante Rückhaltung befindet sich in den o.g. Überflutungsflächen. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet daher nicht zwingend erforderlich. Die Planung kollidiert auch nicht mit den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 78 WHG, da die Baugebiete außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete liegen.

Um dennoch vorbeugend einen gewissen Schutz vor Hochwasser zu sichern, wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen sind, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Zudem sind die Anschlüsse an die Rückhaltung mit Rückstauklappen bzw. Rückstausicherungen zu versehen.

Ferner verbleibt es dem Gewerbeigentümer selbst, inwiefern er darüber hinaus gehende Hochwassermaßnahmen für seine baulichen Anlagen umsetzt.

Die Rückhaltung wird im Bereich der Überflutungsflächen so hergestellt, dass die bestehenden Geländeverhältnisse im HQ-Bereich nicht verändert werden. Daher wird davon ausgegangen, dass somit ein Volumen-Ausgleich an anderer Stelle nicht erforderlich wird.

Der HQ50-, der HQ100- und der HQExtrem-Bereich werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ebenso befindet sich im Erläuterungsbereich zum Naturverträglichem Regenwasserbewirtschaftungskonzept eine Abbildung der Hochwassergefahrenkarte des LUBW.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem rot markiertem Plangebiet (Quelle: LUBW; Stand: Juni 2022; ohne Maßstab)

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 1,85 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

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

Zudem trifft der rechtswirksame Regionalplan für das betroffene Areal keine regionalplanerischen Aussagen in Bezug auf landwirtschaftliche Belange.

Eine Existenzgefährdung der zwei betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet ist nicht zu befürchten.

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

6.2 Landwirtschaftliche Betriebe

In ca. 200 m Entfernung in Richtung Nordwesten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Schwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebs bildet die Milchviehhaltung. Diese verursacht entsprechende Emissionen. Je nach Windrichtung wird deshalb voraussichtlich das geplante Gewerbegebiet einer Immissionsbelastung ausgesetzt sein.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Süd“ wurde zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen festgesetzt, dass innerhalb eines Schutzbereiches, zum nördlich befindlichen Stallgebäude des landwirtschaftlichen Betriebs, Wohngebäude oder Wohnungen unzulässig sind. Da das bestehende Gewerbegebiet, des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Süd“, deutlich näher am landwirtschaftlichen Betrieb liegt und das geplante Gewerbegebiet diesen Schutzbereich nicht tangiert, kann von einer Verträglichkeit zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Gewerbegebiet des vorliegenden Bebauungsplans ausgegangen werden.

6.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Nordöstlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Südöstlich des Plangebiets verläuft zunächst ein landwirtschaftlicher Weg, daran angrenzend befinden sich ebenfalls intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2,0 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5,0 m nicht unterschritten werden.

Auf den betroffenen an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend Flächenkulturen angebaut. Da jedoch ein Anbau von Raumkulturen nicht ausgeschlossen werden kann, werden öffentliche Grünflächen, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind, mit einer Breite von 6,5 m bzw. 6,0 m u.a. als Abstandsfläche zwischen den Baugrundstücken und den landwirt-

schaftlichen Flächen festgesetzt.

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

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

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

7.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich am nordwestlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Süd“ bzw. am Gebäudebestand des nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiets. Die Fassaden- und Dachgestaltung gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude, um ein harmonisches Ortsbild zu sichern. So werden u.a. glänzende oder reflektierende Materialien an der Fassade und als Dacheindeckung ausgeschlossen. Glasflächen sind zulässig, weil diese der natürlichen Belichtung dienen. Allerdings sind Glasflächen zur Minimierung von Vogelschlag entsprechend auszugestalten.

Bei einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach ist dessen extensive Begrünung gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvoll. Damit untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer oder technisch bedingte Dachaufbauten nicht begrünt werden müssen, wird die Dachbegrünung aller Dachflächen in der Summe auf mindestens 70 % reduziert.

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

7.2 Webeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Größe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum dominieren.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Ortsbild zu sichern, werden deshalb Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Unternehmens über Gebühr einzuschränken. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen ausgeschlossen, um ein weitgehend einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Größenausprägung entsprechend eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch freistehende Werbeanlagen in ihrer Höhe eingegrenzt.

Des Weiteren werden fluoreszierende und reflektierende Werbeanlagen zum Schutz der umliegenden Wohnbausiedlung und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs unzulässig.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese zu begrünen. Das Bekieseln der Freiflächen oder Überdecken der Freiflächen mit Schotter ist entsprechend unzulässig. Ebenso sollen Abfallplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

7.4 Freileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

7.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Ingenieurbüro für Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg hat ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept, bestehend aus einem Erläuterungsbericht und einem Lageplan, erarbeitet. Darin heißt es, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund des hohen Grundwasserstands vermieden werden sollte. Daher soll das Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen der einzelnen Gewerbegrundstücke über eine das Gewerbegebiet umlaufende Rückhaltung, mit einem Drosselabfluss von 21,5 l/s, in den Plauelbach (Schwellengraben) abgeleitet werden.

Eine Einstufung des Gewässers erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung bzw. im Rahmen der Erstellung des Benehmens mit der unteren Wasserbehörde.

Für die Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts ist es erforderlich, dass die privaten Gewerbegrundstücke mit einem Gefälle hin zur umlaufenden Rückhaltung ausgerichtet werden.

Die Rückhaltung umläuft das gesamte Gewerbegebiet mit einer Breite von 6,5 m im Nordosten, 6 m im Südosten und 11 m bzw. 6 m im Südwesten auf einer öffentlichen Grünfläche. Die Böschung des Entwässerungsgrabens wird mit einer Neigung im Verhältnis von 1:2 ausgeführt, wodurch entsprechend den Berechnungen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts ein Rückhaltevolumen von ca. 460 m³ entstehen würde. Zur Hebelstraße hin wird im nördlichen Teil eine Böschung mit einem Gefälle im Verhältnis von 1:6 ausgeführt, sodass ein Zufahren in die Rückhaltung an dieser Stelle ermöglicht wird.

Die umlaufende Rückhaltung wird auf die vorhandenen Geländehöhen geplant und hergestellt. Es obliegt den Gewerbetreibenden und dem Netzbetreiber der Versorgungsfläche, wie sie an den Graben anschließen und ggf. vorhandene Höhenunterschiede zur Grabenoberkante überwinden oder abfangen.

Die Entwässerung des geplanten Gehwegs entlang des Gewerbegebiets soll ebenfalls in den Entwässerungsgraben erfolgen. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße im Plangebiet soll oberflächlich über zur Hebelstraße verlaufende Rinnen abgeleitet werden, wo es dann gefangen wird und ebenfalls in die Rückhaltung eingeleitet wird.

Im vorliegenden Angebots-Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Damit ist noch offen, welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln werden und inwiefern eine Verschmutzung des Regenwassers durch den Betrieb zu erwarten ist. Die Anforderungen an den zulässigen Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers wird entweder im Entwässerungsgesuch oder im wasserrechtlichen Verfahren zur Versickerung von Niederschlagswasser geprüft. Je nach Betriebsart ist es möglich, dass eine Regenwasserbehandlung zur Einleitung in den Entwässerungsgraben erforderlich wird.

8 UMWELTBELANGE

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH aus Wiesloch ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Die im Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie enthaltenen landschaftsplanerisch und artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Somit kann die erforderliche Konfliktbewältigung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange auf Bebauungsplanebene durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise sichergestellt werden.

9 KAMPFMITTEL

Nach Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 28.11.2022 wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Diese Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebiets ergeben. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

10 KENNZIFFERN

Gewerbegebiete (Nettobauland)	ca. 1,46 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,27 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Versorgungsfläche	ca. 0,12 ha
Geltungsbereich	ca. 1,85 ha

11 KOSTEN

Da das Plangebiet nicht vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann, entstehen neben den Kosten für das bauplanungsrechtliche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten), hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschließungsnetzes. Insbesondere ist es möglich, dass durch den Anschluss des Gewerbegebiets an die öffentliche Kanalisation bzw. durch die Verlegung des Schmutzwasserkanals eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird.

12 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Fortführungsnachweis erforderlich.

Stadt Rheinau, den

Bürgermeister
Michael Welsche

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser