

INHALT

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung..... | 2 |
| 1.2 | Lage des Plangebiets..... | 2 |
| 1.3 | Bestandssituation..... | 3 |
| 1.4 | Planungsrechtliche Situation..... | 4 |
| 1.4.1 | Regionalplan und Flächennutzungsplan | 4 |
| 1.4.2 | Rechtskräftige Bebauungspläne..... | 4 |
| 1.5 | Planverfahren | 5 |
| 2 | STÄDTEBAULICHES KONZEPT..... | 6 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 7 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.3 | Bauweise..... | 8 |
| 3.4 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 8 |
| 3.5 | Nebenanlagen und Stellplätze | 9 |
| 3.6 | Ökologische Maßnahmen..... | 9 |
| 3.7 | Pflanzgebote | 9 |
| 4 | LÄRMIMMISSIONEN..... | 10 |
| 4.1 | Verkehrslärm | 10 |
| 4.2 | Gewerbelärm | 10 |
| 5 | HOCHWASSERGEFÄHRDUNG | 11 |
| 6 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 12 |
| 6.1 | Dachgestaltung | 12 |
| 6.2 | Webeanlagen..... | 12 |
| 6.3 | Gestaltung un bebauter Flächen und Abstellplätze..... | 12 |
| 6.4 | Außenantennen und Freileitungen..... | 13 |
| 6.5 | Umgang mit Niederschlagswasser..... | 13 |
| 7 | UMWELTBELANGE | 13 |
| 7.1 | Umweltbericht..... | 13 |
| 7.2 | Artenschutz | 13 |
| 7.2.1 | Artengruppe Fledermäuse..... | 13 |
| 7.2.2 | Artengruppe Vögel..... | 14 |
| 7.2.3 | Artengruppe Reptilien..... | 14 |
| 7.2.4 | Artengruppe Amphibien | 14 |
| 7.2.5 | Artengruppe Insekten..... | 14 |
| 7.2.6 | Konfliktvermeidende Maßnahmen..... | 15 |
| 7.2.7 | Artenschutzrechtlich gebotene Ausgleichsmaßnahmen..... | 15 |
| 8 | KENNZIFFERN | 15 |
| 9 | KOSTEN..... | 15 |
| 10 | BODENORDNUNG | 16 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die im Stadtteil Hausgereut ortsansässige Firma W. RUHSI GmbH beabsichtigt ihren vorhandenen Schreinereibetrieb zu erweitern. Sie ist im Zulieferbereich für die Stahlrohrmöbelindustrie tätig und fertigt im Tageschichtbetrieb Tischplatten in unterschiedlichen Materialien und Ausführungen. Um dem stetigen Betriebswachstum gerecht zu werden, ist es für den Betrieb erforderlich, vorausschauend zu planen und eine bedarfsorientierte Erweiterung zu realisieren. Geplant sind bauliche Maßnahmen zwischen den Jahren 2020 bis 2030, womit ein reibungsloser Materialfluss gewährleistet und damit einhergehend der Fortbestand des Unternehmens und dessen Arbeitsplätze gesichert sowie weitere Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Mit der 3. Änderung sollen die Arbeitsplätze gesichert und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesteuert werden. Auf der einen Seite ist die Existenzsicherung des Betriebes als größter Arbeitsplatzgeber im Stadtteil Hausgereut ein Anliegen der Stadt Rheinau. Die von dem Betrieb beabsichtigten, aus betrieblichen Gründen erforderlichen Erweiterungen dienen der Existenzsicherung des Betriebes und sollen dessen Wettbewerbsfähigkeit auch in Zukunft gewährleisten. Auf der anderen Seite sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu gewährleisten.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern und um bauplanungsrechtliche Sicherheit schaffen zu können, sieht die Stadt Rheinau die Erforderlichkeit, den Bebauungsplan „Götzenbühn“ in einer 3. Änderung an die vorliegende Planung des Unternehmens anzupassen.

Insbesondere verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der Arbeitsplätze
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- behutsame Überleitung in die offene Landschaft / grüner Ortsrand
- Immissionsschutzrechtliche Konfliktvermeidung zu angrenzenden geplanten und bestehenden Wohngebieten
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Bodenschutz

1.2 Lage des Plangebiets

Der Standort befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Hausgereut. Das Plangebiet grenzt nördlich an den Reezengraben, östlich an die Lindenstraße und westlich an die Westendstraße. Im Süden schließt unmittelbar das Plangebiet des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Westendstraße“ an.

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

1.3 Bestandssituation

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich derzeit eine Produktionshalle, eine Zuschnitthalle und eine Erweiterung der Zuschnitthalle mit Anlieferungszufahrt. Der gesamte Gebäudekomplex steht im Eigentum der Firma W. RUHSI GmbH.

Der südliche und westliche Teil des Plangebietes wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Lage des Plangebiets im Luftbild

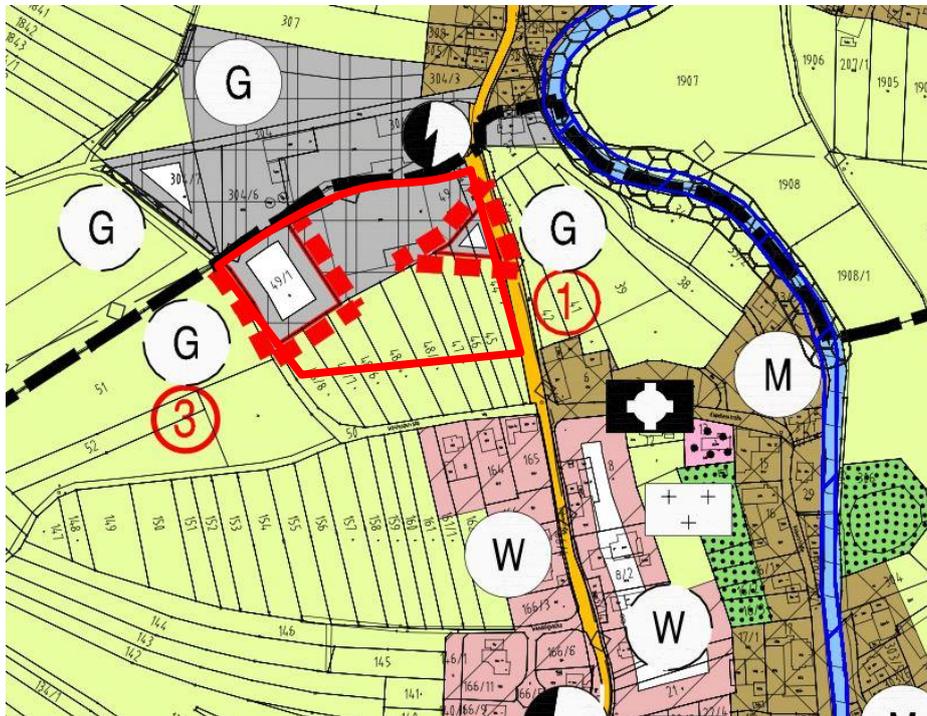
1.4 Planungsrechtliche Situation

1.4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben (Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017) sind durch die Planung nicht betroffen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich im nördlichen Teil Gewerbeflächen und für den südlichen Teil Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Bebauungsplanänderung lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln, weshalb der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan 2020 (ohne Maßstab)

1.4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Götzenbühn“ trat am 03.11.1993 in Kraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans waren konkrete Nachfragen nach weiteren gewerblichen Bauflächen für einen bereits angesiedelten Schreinereibetrieb. Am 14.07.2006 trat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und am 13.07.2007 die 2. Änderung und Erweiterung in Kraft, um den Erweiterungsbedarf des Betriebes zu ermöglichen. Dabei wurde das Baufenster für den Anbau weiterer Betriebshallen in Richtung der östlich verlaufenden Gemeindestraße „Lindenstraße“ erweitert.

Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung ist der Bebauungsplan „Götzenbühn“ der Stadt Rheinau i.d.F. der 2. Änderung vom 13.07.2007 (Datum der Rechtskraft). Dabei werden sowohl Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überlagert als auch neue Bereiche im Süden mit aufgenommen.

Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs schließen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne an. Die benachbarte Bebauung wurde entsprechend gemäß § 34 BauGB gewertet bzw. genehmigt.

Im Süden schließt unmittelbar das Plangebiet des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Westendstraße“ an. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen dem Wohnen im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden sind die Planungen aufeinander abzustimmen.

1.5 Planverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung findet im Rahmen der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zudem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wird. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte nach folgendem Zeitplan:

___.__.____ Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“.

___.__.____ Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

___.__.____ - ___.__.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben vom ___.__.____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Frist bis ___.__.____

___.__.____ Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

___.__.____ - ___.__.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom ___.__.____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis ___.__.____

___.__.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“

gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

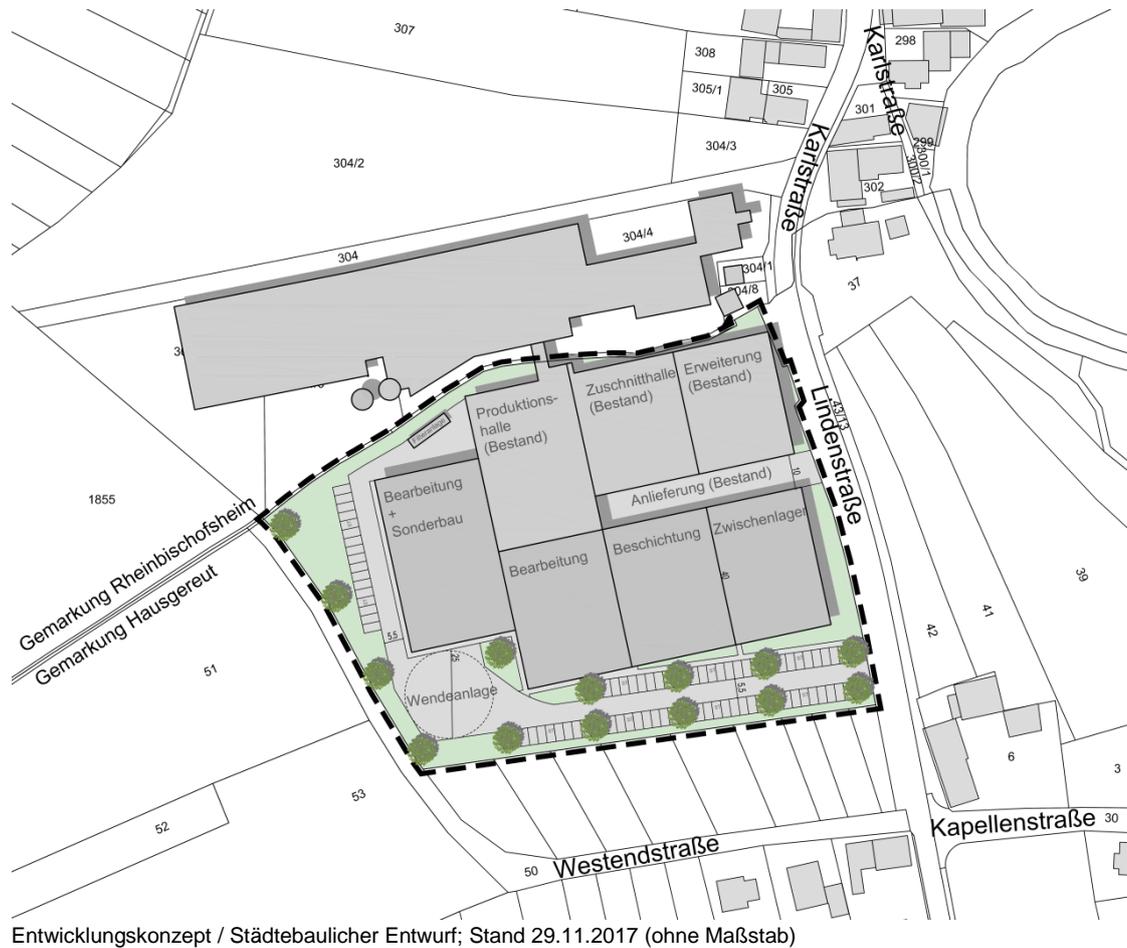
Die Betriebserweiterung dient insbesondere der Optimierung der vorhandenen Betriebsabläufe bei moderatem Betriebswachstum. Das Entwicklungskonzept der Firma W. RUHSI GmbH sieht hierzu eine bauliche Erweiterung des Firmengeländes in südlicher Richtung vor.

Damit können die vorhandenen Zu- und Abfahrtswege erhalten und auch in Zukunft effektiv genutzt werden. Zusätzlich plant die Firma W. RUHSI GmbH weitere Mitarbeiterstellplätze (ca. 70 Stück) und eine Wendeanlage für Lkw im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Erschließung erfolgt vollständig über die Lindenstraße.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde in einem ersten Schritt ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das bereits die Grundzüge der geplanten Betriebserweiterung hinsichtlich Erschließung, Gebäudestruktur und Freiraumplanung definiert.

Konkret bleiben die nördlichen Gebäudeabschnitte (Produktionshalle, Zuschnitthalle und Erweiterung) bestehen und werden um vier weitere Hallen zur Bearbeitung, Beschichtung und Zwischenlagerung in drei Bauabschnitten ergänzt. Im Plangebiet entsteht damit ein gewerblicher Gebäudekomplex aus insgesamt sieben zusammenhängenden Werkshallen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die zulässigen Dachformen werden sich an den bestehenden baulichen Anlagen auf dem Werks Gelände orientieren.

Im Bereich der Stellplätze, der Wendeanlage und zur offenen Landschaft im Westen sind Baumpflanzungen zur Eingrünung der Freiflächen und zur Gestaltung eines grünen Ortsrandes vorgesehen.



3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Götzenbühn“ i.d.F. der 2. Änderung vom 13.07.2007 sind folgende Nutzungen unzulässig:

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

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Dabei muss die Verkaufsfläche sich dem eigentlichen Produktionsbetrieb deutlich unterordnen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Gewährleistung der gewünschten gewerblichen Erweiterung des bestehenden Betriebes. Darüber hinaus sollen so negative städtebauliche Entwicklungen in Hausgereut vermieden werden. Insbesondere Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und dezentrale Einzelhandelseinrichtungen stehen dem ländlich geprägten Ortsbild von Hausgereut mit seiner ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der sehr kompakten Bebauung des Plangebietes ist zudem die Überbauung des Gewerbegebietes durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

Dieser hohe Versiegelungsgrad ermöglicht, das Baugebiet 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 geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der geplanten Stellplätze und der westlichen Grundstücksgrenze.

Ein zweites Vollgeschoss ist wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgrund der Nutzung des Gewerbegebietes für Schreinereihallen nicht erforderlich und auch nicht erwünscht. Soweit kein zweites anrechenbares Vollgeschoss entsteht ist jedoch eine untergeordnete 2-geschossige Nutzung in Teilen möglich.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, die unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude des Gewerbebetriebes bei 9 m liegen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die Straßenoberkante. Aufgrund der bestehenden umliegenden Straßen, an die angeschlossen wird, und dem ebenem Gelände 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 für betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Silos, Kräne etc. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig.

3.3 Bauweise

Als Bauweise wurde gemäß § 22 BauNVO die modifizierte offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet für den vorliegenden Fall, dass seitliche Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Bauweise entspricht der Bauweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes und gewährleistet die geplante kompakte Ausnutzung des Gewerbegebietes.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkreten Festsetzungen von GRZ und Bauweise in Verbindung mit den über-

baubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch das großzügige Baufenster hinreichende Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt.

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

Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse auch bei ökonomischen Straßenquerschnitten.

Darüber hinaus wurde das Baufenster in einem gewissen Abstand zum südlich geplanten Wohngebiet und zur westlich angrenzenden freien Landschaft begrenzt.

3.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Zur effizienten Ausnutzung von Grund und Boden sind Nebenanlagen und Stellplätze im gesamten Gewerbegebiet auch außerhalb des Baufensters zulässig.

3.6 Ökologische Maßnahmen

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

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.

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

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

3.7 Pflanzgebote

Die Anpflanzung und Pflege einer Hecke entlang der Grenze zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient sowohl dem Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln, als auch der Ausbildung eines grünen Ortsrandes.

Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich und zum anderen zur ökologischen Ausgestaltung des Plangebietes. Sollten die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte beispielsweise aufgrund der geplanten Hecke oder aufgrund der geplanten Stellplatzaufteilung nicht exakt umgesetzt werden können, so ist es zulässig von diesen Baumstandorten bis zu 3,0 m abzuweichen.

4 LÄRMIMMISSIONEN

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg die Lärmeinwirkungen ausgehend von der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebes auf die bestehenden und die geplanten Wohngebiete in der Nachbarschaft ermittelt und bewertet.

Darüber hinaus werden die Änderungen der Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft betrachtet, die sich durch die Verkehrserzeugung der zusätzlich zugelassenen Nutzungen ergeben. Bezüglich des Verkehrslärms werden zudem die Lärmeinwirkungen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet ermittelt.

Die Ergebnisse einer ersten Untersuchung wurden wie folgt von Seiten des Ingenieurbüros Fichtner Water & Transportation bewertet.

4.1 Verkehrslärm

Bei dem Vergleich der Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Prognose-Null-Fall und Prognose-Planfall konnte festgestellt werden, dass sich die Beurteilungspegel an allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch eine Umsetzung der Planung um maximal 0,3 dB(A) erhöhen. Die Schwelle zur Wahrnehmbarkeit von einem dB(A) wird an keinem Immissionsort erreicht.

Wesentliche Erhöhungen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung sind in der Nachbarschaft ebenfalls nicht zu erwarten.

Neben den Verkehrslärmänderungen für die Nachbarschaft, wurden die Verkehrslärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets untersucht. Bei diesen schutzbedürftigen Nutzungen handelt es sich um schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf dem Betriebsgelände der W. Ruhs GmbH. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau werden im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten.

Dementsprechend sind gegen den Verkehrslärm keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

4.2 Gewerbelärm

Gewerbliche Schallimmissionen entstehen durch die Andienung auf dem bestehenden Firmengelände und durch den zukünftigen Mitarbeiterparkplatz südlich der ebenfalls geplanten neuen Betriebshallen.

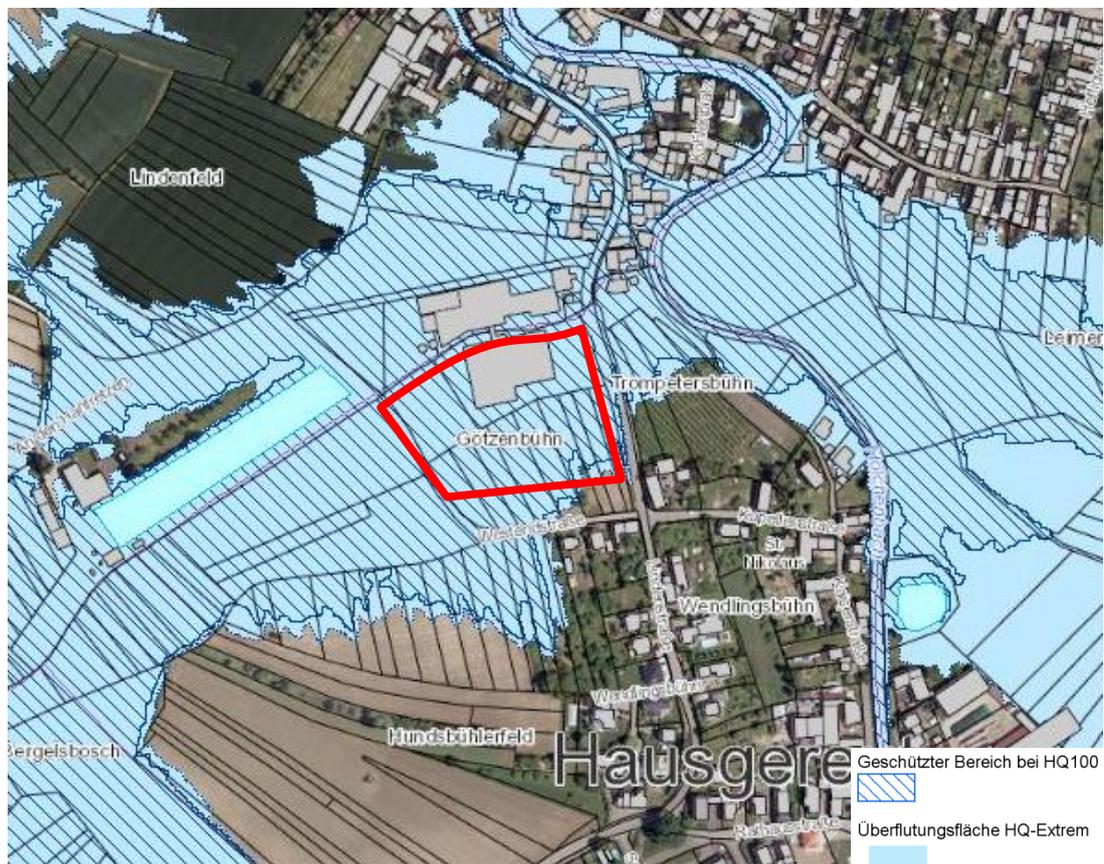
Durch die gewerblichen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung am Tag und in der Nacht durchweg eingehalten. Die Geräuscheinwirkungen durch das Firmengelände sind somit sowohl mit der bestehenden als auch mit der geplanten Wohnbebauung verträglich.

Dementsprechend sind zur geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebiets "Götzenbühn" keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor den gewerblichen Nutzungen erforderlich.

5 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Der vollständige Planbereich kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (Dammbruch) überflutet werden.

Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet nicht erforderlich.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

6.1 Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Gebäudebestand des ortsansässigen Schreinereibetriebes. Die Dachgestaltung gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude, um ein harmonisches Ortsbild zu sichern.

Allerdings ist dies auch bei einem Flachdach oder flach geneigtem Dach in Verbindung mit einer gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvollen Begrünung gegeben.

Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund Ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden erlangt, weshalb sie im gesamten Plangebiet generell zulässig sind.

6.2 Webeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Anzahl, 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 beleuchtete Werbeanlagen zum Schutz der umliegenden Wohnbausiedlung und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs nur beschränkt zugelassen.

6.3 Gestaltung un bebauter Flächen und Abstellplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso sollen Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

6.4 Außenantennen und Freileitungen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Gebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

6.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein Oberflächenwasserkonzept durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltbericht

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten aus Freiburg 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 Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

7.2 Artenschutz

Die ökologische Bestandsaufnahme sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgt durch den Dipl.-Biologe Markus Mayer, Büro für Landschaftskonzepte.

Die ökologische Bestandsaufnahme liegt in Teilen vor, die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ liegt als Zwischenergebnis (Stand 09/2017, Markus Mayer | Büro für Landschaftskonzepte) vor. Darüber hinaus wurde ein „Fachgutachten Fledermäuse als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ in Auftrag gegeben, welches als Entwurf (Stand 07/2017, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH) vorliegt. Zur Untersuchung der Vorkommen relevanter Insektenarten wurde der „Abschlussbericht - Artenschutzrechtliche Prüfung Rheinau Hausgereut“ (Stand 08/2016, Institut für Naturschutz und Landschaftsanalyse) erarbeitet. Untersuchungen zum Thema Reptilien werden in der „Artenschutzrechtlichen Beurteilung - Reptilien“ erfasst, welche als Entwurf (Stand 09/2017, Dr. Sigrid Lenz) vorliegt.

7.2.1 Artengruppe Fledermäuse

Sechs Fledermausarten nutzen das Untersuchungsgebiet. Vermeidungsmaßnahmen können das Töten von Fledermäusen verhindern. Für die Bechsteinfledermaus muss damit gerechnet werden, dass der Wegfall der Quartiermöglichkeiten in der Streu-

obstwiese eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang darstellt. Auf Grund der großen Prognoseunsicherheit für mögliche kurzfristige Maßnahmen muss damit gerechnet werden, dass selbst bei Durchführung von Maßnahmen der Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 NatSchG erfüllt wird. Deshalb kann aus diesen Gründen das Baugebiet „Westendstraße“ nur verwirklicht werden, wenn eine Ausnahme vom Verbot (Zerstörung von Lebensstätten) erreicht wird.

7.2.2 Artengruppe Vögel

Sechs Vogelarten brüten in den Planungsgebieten „Götzenbühn“ und „Westendstraße“. Darunter waren keine Arten der Roten Liste Baden-Württembergs und keine Arten der Roten-Liste Deutschlands im Untersuchungsgebiet vertreten. Auch ist keiner der Brutvögel im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geführt, oder durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützt. Für die Vogelarten sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen möglich, um die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr.1-3 zu verhindern.

7.2.3 Artengruppe Reptilien

Im Untersuchungsgebiet kommen Ringelnatter, Waldeidechse und Zauneidechse vor. Bei Waldeidechse und Ringelnatter handelt es sich um „besonders geschützte Arten“, die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung nicht weiter berücksichtigt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie von den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen auch profitieren werden. Für die Zauneidechsen können Bauzeitenbeschränkung und Vergrämung in vorher gestaltete und funktionsfähige CEF-Flächen verhindern, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr.1-3 eintreten.

7.2.4 Artengruppe Amphibien

Bei der Erhebung (2017) wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt sieben Amphibienarten nachgewiesen. Darunter war mit dem Springfrosch eine landesweit gefährdete Art, die im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie geführt wird und die damit europarechtlich streng geschützt ist. Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch stehen in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste. Für den Teichfrosch wird die Datenerhebung zur Gefährdungseinstufung als defizitär eingestuft, Berg- und Fadenmolch gelten landes- und bundesweit als ungefährdet.

7.2.5 Artengruppe Insekten

Weder die FFH-Arten Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge und Helm-Azurjungfer noch die Charakterarten frischer bis nasser Standorte Sumpfschrecke und Lauchschrecke konnten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Die Daten für die Artengruppe Amphibien und die Vegetation wurden aufgenommen, sind aber noch nicht abschließend ausgewertet.

7.2.6 Konfliktvermeidende Maßnahmen

Folgende Maßnahmen werden in den artenschutzrechtlichen Gutachten empfohlen und im Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt:

- Bauzeiten- und Ausführungsbeschränkung bezüglich der Durchführung von Rodungs- und Abrissarbeiten
- Aufstellen eines Schutzzauns zum Schutz wandernder Amphibien und Reptilien
- Vergrämung, Fang und Umsiedlung der Zauneidechse
- Baumhöhlen- und Gebäudequartierkontrolle vor der Fällung oder dem Abriss
- Kennzeichnung und Abgrenzung hochwertiger Lebensräume (z.B. mit Hilfe eines Bauzauns)
- Auswahl endgültiger Maßnahmenstandorte
- Einsatz naturschutzfachlicher Baubegleitung
- Kontrolle und Abnahme der Maßnahmen auf deren Naturverträglichkeit durch die Baubegleitung

7.2.7 Artenschutzrechtlich gebotene Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden in den artenschutzrechtlichen Gutachten empfohlen und im Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt:

- Aufwertung des Laichgewässers in der ehemaligen Hanfrötze
- Gestaltung von CEF-Flächen als Lebensraum für Zauneidechsen
- Ausbringung von Fledermauskästen und/oder Schaffung von Baumhöhlen
- Neuanlage von artenreichen Obstbaumbeständen/Streuobstwiesen im räumlichen Kontext
- Aufgabe der forstlichen Nutzung in geeigneten Waldbeständen
- Ausgleich von entfallenden Fledermaus-Jagdhabitaten

8 KENNZIFFERN

| | | |
|------------------------|------------|-----------------------------|
| Gewerbegebiet | ca. | 14.898 m ² |
| Geltungsbereich | ca. | 14.898 m² |

9 KOSTEN

Die geplanten Maßnahmen verhalten sich für die Stadt Rheinau kostenneutral. Sämtliche Kosten für die Planung, für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Erschließung etc. werden von der Firma W. RUHSI GmbH übernommen.

Ein städtebaulicher Vertrag ist zur Sicherung weiterer Regelungen außerhalb des Bebauungsplans vorgesehen.

10 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