

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025

## 1. Änderung

STADTRHEIN U

## BEGRÜNDUNG

PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTRASSE 32 79100 FREIBURG

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

14. Mai 2018

**AUFTRAGGEBER** : **Stadt Rheinau**

**AUFTRAGNEHMER** : **Planungsbüro Fischer**  
**Günterstalstr. 32 79100 Freiburg**  
**Tel. 0761/703420**

**VERANTWORTLICH** : **Holger Fischer, Freier Architekt**

**BEARBEITER** : **Dipl.-Ing. Ralf Burkart**  
**Dipl.-Ing. Daniela Feurer**

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025

## STADT RHEINAU

### 1. ÄNDERUNG

### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Einleitung	1
1 Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes .....	3
2 Darstellung der Änderungen und der neu ausgewiesenen Flächen.....	4
3 Inhalt und Begründung der Änderungen.....	4
3.1 Stadtteil Freistett.....	4
3.1.1 Ausweisung der Wohnbaufläche "Neuländ II" .....	4
3.1.2 Ausweisung der Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie" .....	5
3.2 Stadtteil Rheinbischofsheim .....	8
<b>3.2.1 Bebauungsplan "Quan"- Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.....</b>	<b>8</b>
3.2.2 Ausweisung der Sonderbaufläche für eine Sport- und Freizeitgaststätte.....	9
3.3 Stadtteil Holzhausen .....	11
3.3.1 Bebauungsplan "Halloh IV" – Redaktionelle Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	11
3.4 Stadtteil Linx .....	11
3.4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ortsrand Linx - Nord" .....	11
4 Flächenbilanz .....	13
4.1 Stadtteil Freistett.....	13
4.2 Stadtteil Rheinbischofsheim .....	14
4.3 Stadtteil Holzhausen .....	14
4.4 Stadtteil Linx .....	14
5 Umweltbericht.....	15
5.1 Einleitung.....	15
5.1.1 Anlass .....	15
5.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und gesetzliche Vorgaben .....	15
5.1.3 Umweltziele .....	17
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18
5.2.1 Datengrundlagen .....	18
5.2.2 Bewertung der Schutzgüter.....	19
5.2.3 Methodik.....	20
5.3 Planungsalternativen .....	22
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
5.5 Monitoring.....	23
5.6 Zusammenfassung .....	24

6	Bewertungsbögen .....	26
6.1	Stadtteil Freistett.....	26
6.1.1	Wohnbaufläche "Neuländ II" .....	26
6.1.2	Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie" .....	34
6.2	Stadtteil Rheinbischofsheim .....	41
6.2.1	Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Quan" im OT Rheinbischofsheim .....	41
6.2.2	Sonderbaufläche - "Sport- und Freizeitgaststätte" .....	43
6.3	Stadtteil Holzhausen .....	49
6.3.1	Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Halloh IV" im OT Holzhausen .....	49
6.4	Stadtteil Linx .....	50
6.4.1	Sonderbaufläche - "Einzelhandel" .....	50
7	Nachrichtlich Übernahmen .....	55
8	Verfahrensvermerke .....	59

## **EINLEITUNG**

Der Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau wurde am 22.01.2014 genehmigt. Für den Flächennutzungsplan wurde das Zieljahr 2025 angenommen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.01.2014 wurde der FNP 2025 wirksam.

Vor Ablauf des Zieljahres wurde aufgrund mehrerer Änderungen bzw. aktueller Neuausweisungen diese 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Im Rahmen der 1. Änderung sollen insbesondere Änderungen, die durch Bebauungsplanverfahren bereits rechtsgültig sind oder im Parallelverfahren entwickelt werden, im Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Zwischenzeitlich fand auch eine **Gesamtfortschreibung** des Regionalplans Südlicher Oberrhein statt. Mit der Bekanntmachung am 22.09.2017 wurde der Regionalplan 3.0 rechtswirksam. Die Zielsetzungen und Vorgaben des Regionalplanes wurden bei dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau umfasst neu auszuweisende Wohnbauflächen in Freistett und Rheinbischofsheim.

Als Ausgleich werden rechtskräftige Ausweisungen von Wohnbauflächen in Freistett und Rheinbischofsheim vollständig herausgenommen, um eine ausgeglichene Flächenbilanz zu gewährleisten.

Ergänzend werden **Ausweisungen gemäß** rechtskräftigen Bebauungsplänen **in Freistett**, in Holzhausen und Linx in **die 1. Änderung des** Flächennutzungsplans **aufgenommen**.

Nach Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde **zur Offenlage** eine Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie" in Freistett neu aufgenommen. Für diese Fläche wird der Bebauungsplan "Hauptstraße - Süd" aufgestellt. Die Sonderbaufläche wird im Parallelverfahren aufgestellt.

**Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis.**

**Die 1. Änderung umfasst folgende Punkte:**

1. Freistett: Wohnbaufläche "Neuländ II"  
Die Fläche ist bisher im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Als Ausgleich für die Ausweisung dieser Wohnbaufläche entfällt die Wohnbaufläche "Langesträng / Menzbühnd – Erw.".
2. Freistett: Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie"
3. Rheinbischofsheim: Wohnbaufläche "Quan"  
**Berichtigung gemäß Bebauungsplan "Quan"**  
Als Ausgleich für die Ausweisung dieser Wohnbaufläche entfällt die Wohnbaufläche "Ringelplatz – Erw.".
4. Rheinbischofsheim: Sonderbaufläche "Sport- und Freizeitgaststätte"
5. Holzhausen: Wohnbaufläche "Halloh IV"  
Redaktionelle Berichtigung gemäß Bebauungsplan "Halloh IV"
6. Linx: Baufläche "Ortseingang Linx - Nord"  
**Ausweisung** gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Ortseingang Linx - Nord"

## 1 Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau i.d.F. vom 10.06.2013 wurde genehmigt vom Landratsamt Ortenaukreis am 22.01.2014 und öffentlich bekannt gemacht am 31.01.2014.

In seiner Sitzung am **19.10.2016** beschloss der Gemeinderat der Stadt Rheinau eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen mit dem Ziel, dringend benötigte Wohnbauflächen in den Stadtteilen mit verstärkter Siedlungsentwicklung auszuweisen.

Die Stadt Rheinau erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu aufgesiedelt. Nachdem auch in den jüngeren Neubaugebieten "Ringelplatz" in Rheinbischofsheim und "Menzbühnd" in Freistett nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht Handlungsbedarf.

Bereits in der Vergangenheit wurden in Rheinau systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch ebenfalls ausgeschöpft sind. Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen angemessen begegnen zu können, sollen nun weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet werden.

Die Stadt Rheinau möchte deshalb im Stadtteil Freistett und im Stadtteil Rheinbischofsheim die benötigten Baugebiete ausweisen, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum befriedigen zu können.

In Freistett soll das ehemalige Bosch-Gelände für ein moderneres, den aktuellen Bedürfnissen entsprechendes Baugebiet genutzt werden. Auch in Rheinbischofsheim will die Stadt am nördlichen Ortsrand am bestehenden Siedlungsgefüge anknüpfen und hier ein zeitgemäßes Wohngebiet bauplanungsrechtlich vorbereiten. Dabei berücksichtigt die Stadt Rheinau auch die Nachfrage nach barrierefreiem und generationsübergreifendem Wohnen.

**In Freistett wird darüber hinaus mit der Ausweisung des neuen Penny-Marktes am südlichen Ortseingang als Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie" die Lebensmittel-Nahversorgung entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau gestärkt.**

Die geplante städtebauliche Entwicklung führt zu einer Neuinanspruchnahme, wertvoller landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da das Schutzgut Boden jedoch nur einer Nutzungsart zur Verfügung stehen kann, muss zwischen den konkurrierenden Nutzungen abgewogen werden.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 24.10.2016 bis 25.11.2016.

Die Offenlage erfolgte von **04.12.2017 bis 12.01.2018**

## 2 Darstellung der Änderungen und der neu ausgewiesenen Flächen

Im folgenden sind die gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan von 2013 (genehmigt am 22.01.2014) geplanten Änderungen bzw. neu auszuweisenden und entfallenden Flächen zusammengestellt.

Bei Neuausweisungen sind landschaftsplanerische Aussagen in den Bewertungsbögen aufgeführt.

## 3 Inhalt und Begründung der Änderungen

### 3.1 Stadtteil Freistett

#### 3.1.1 Ausweisung der Wohnbaufläche "Neuländ II"

Wohnbaufläche W = ca. 8,219 ha

#### **Verzicht auf die bisher auf dieser Fläche ausgewiesenen Nutzungen**

Auf die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im Süden von Freistett wird verzichtet.

Gewerbliche Baufläche G (Bestand) = ca. 2,208 ha

Gewerbliche Baufläche G (geplant) = ca. 3,506 ha

Verkehrsfläche Parkplatz = ca. 0,544 ha

Landwirtschaftliche Fläche = ca. 1,962 ha

Gesamt = ca. 8,219 ha

Zum Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme von ca. 8,219 ha als Wohnbaufläche wird auf die im Norden von Freistett ausgewiesene Wohnbaufläche Langesträng / Menzenbühnd mit ca. 8,252 ha verzichtet.

#### **Lage des Plangebiets / Geltungsbereich**

Der Standort befindet sich im östlichen Randbereich des Stadtteils Freistett. Im Norden, Westen und Süden wird das Plangebiets durch bestehende, überwiegend zum Wohnen genutzte Bebauung eingerahmt. Östlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

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

#### **Bestandssituation**

Das Plangebiet wird derzeit zum Teil gewerblich und zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Der westliche, gewerblich genutzte Teilbereich ist fast vollständig versiegelt und mit heute noch genutzten Betriebsgebäuden bestanden. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Zigarrenfabrik, die ebenfalls über Entwicklungspotentiale verfügt. Zu den prägenden benachbarten Nutzungen zählt insbesondere ein westlich direkt anschließender Gewerbebetrieb für **Medizin**produkte. Die verkehrliche Erschließung setzt sowohl an der Turnhallenstraße als auch an der Neuländstraße und der Robert-Bosch-Straße an. Im Nordwesten wird an die schmale Bleichstraße angeknüpft.

## Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen.

**Die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Risikogebieten.**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau stellt für das Plangebiet überwiegend Gewerbebauflächen dar. Im Osten und äußersten Süden sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln, weshalb der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Das entsprechende Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### Lärmschutz

**Die gewerbliche Nutzung in den derzeitigen Bestandsgebäuden wird aufgegeben. Die vorhandenen Betriebe sind von dem anstehenden Abbruch der Gebäude informiert. In der ehemaligen Zigarrenfabrik Flst.Nr. 2608 befindet sich bereits keine gewerbliche Nutzung mehr. Dieses Gebäude soll zukünftig für Wohnnutzungen umgebaut werden. Bezüglich der angrenzenden produzierenden Unternehmen der Medizinproduktebranche Flst.Nr. 2616/4 wird auf das dem Bebauungsplan angehängte Gutachten des Büros Fichtner, Walter & Transportation aus Freiburg verwiesen.**

**Die dort empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

**Die Stadt Rheinau räumt der Wohnbebauung an dieser Stelle Priorität ein.**

### Ver- und Entsorgungskonzept

Das Plangebiet muss an das umliegende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Hierzu laufen derzeit erste Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Zur Offenlage **des Bebauungsplans** wird ein Ver- und Entsorgungskonzept vorgelegt.

### 3.1.2 Ausweisung der Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie"

Sonderbaufläche S = ca. 0,886 ha

#### **Verzicht auf die bisher auf dieser Fläche ausgewiesenen Nutzungen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke am Ortseingang als Wohnbaufläche, Mischbaufläche, Parkplatz, Verkehrsfläche und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung für die Sonderbaufläche entfallen:

Mischbaufläche	= ca. 0,059 ha
Wohnbaufläche	= ca. 0,151 ha
Parkplatz	= ca. 0,150 ha
Verkehrsfläche	= ca. 0,164 ha
<u>Landwirtschaftliche Fläche</u>	<u>= ca. 0,362 ha</u>
<b>Gesamt</b>	<b>= ca. 0,876 ha</b>

**Dafür werden ausgewiesen:**

Sonderbaufläche	= ca. 0,520 ha
Verkehrsfläche	= ca. 0,306 ha
<u>Grünfläche</u>	<u>= ca. 0,060 ha</u>
Gesamt	= ca. 0,886 ha

**Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortseingang von Freistett östlich der L 75.

Es 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.

Gegenüber befindet sich bereits ein Sondergebiet mit Parkplatz.

Die genau Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**Vorhaben**

Auf dem Grundstück einer ehem. Diskothek soll unter Einbeziehung benachbarter Grundstücksteile ein neuer Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sowie eine gastronomische Nutzung im Obergeschoss errichtet werden. Vorhabensträger ist die Penny Markt GmbH, Köln. Das vorgelegte Plankonzept umfasst ein eingeschossiges Betriebsgebäude für den Markt, welches mit der Längsseite an der Hauptstraße ausgerichtet ist und über die Baron-Kückh-Straße 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.

Mit dieser Maßnahme wird der bestehende Markt verlagert und vergrößert auf über 800 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird deshalb als Sonderbaufläche "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO" ausgewiesen.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplans ging am 08.12.2017 beim Landratsamt ein und ist zwischenzeitlich genehmigt.

**Regionalplan und Flächennutzungsplan**

Planungsanlass ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der die Verlagerung des Penny-Marktes auf ein südlich benachbartes Grundstück sowie die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 600 qm auf 1.000 qm umfasst. Zu der Penny-Verlagerung wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse, Stand 09.03.2017, erarbeitet. Die Planung wurde mit den Raumordnungsbehörden abgestimmt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Gutachten erstellt, welches die regionalplanerischen Anforderungen an den geplanten Lebensmitteleinzelhandelsmarkt beleuchtet. Mit der Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> können die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden.

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau stellt im Änderungsbereich sowohl Flächen für Landwirtschaft als auch Wohnbauflächen (ehemalige Diskothek) und Verkehrsflächen (ehemaliger Parkplatz der Diskothek) dar.

Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln, weshalb der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Das entsprechende Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### **Lärmschutz**

Es sind Aussagen über mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbelärm auf die vorhandene Wohnbebauung zu treffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Hauptstraße Süd" wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ vom Ingenieurbüro KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe vom 21.03.2017 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

"Durch die von geplante Einkaufsmarkt und Gastronomiebetriebe ausgehenden Geräusche durch Parkplatzlärm, Anlieferungen, Geräusche des Be- und Entladens sowie des Stapelns von Einkaufswagen entstehen im Tageszeitraum keine Überschreitungen der 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".

Diese Vorgaben werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

### **Ver- und Entsorgungskonzept**

Das Vorhaben wird an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

### **Verkehrsflächen**

Die neuen Straßen und Wege werden an das bestehende Straßennetz (Baron-Kückh-Straße) angeschlossen. Darüber hinaus wird gemäß Bebauungsplanentwurf eine zusätzliche Anbindung an die L 75 hergestellt.

## 3.2 Stadtteil Rheinbischofsheim

### 3.2.1 Bebauungsplan "Quan" - Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Für den Bereich am nördlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim wurde die Baufläche "Quan" als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für diese Fläche wurde der Bebauungsplan "Quan" aufgestellt und im Juni/Juli 2016 die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Anschließend wurde vom 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltbericht auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt.

Der Bebauungsplan "Quan" wurde am 18.04.2018 als Satzung beschlossen.

Mit dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung der ausgewiesenen Wohnbaufläche an den Bebauungsplan "Quan".

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, die von den Darstellungen des FNP abweichen, können nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist dann nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles FNP-Änderungsverfahren sieht der Gesetzgeber hierfür nicht vor.

Die Fläche wurde dennoch aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Vollständigkeit in dieser FNP-Änderung aufgeführt – zumal die Umstellung erst nach der Offenlage der FNP-Änderung berücksichtigt werden konnte.

### 3.2.2 Ausweisung der Sonderbaufläche für eine Sport- und Freizeitgaststätte

Sonderbaufläche – Sport- und Freizeitgaststätte = ca. 0,395 ha

#### **Verzicht auf die bisher ausgewiesene Grünfläche - Sportanlagen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal im Südosten von Rheinbischofsheim als Grünfläche für Sportanlagen ausgewiesen.

Grünfläche – Sportanlagen = ca. 0,395 ha

Die Stadt Rheinau stellte für die vorhandene Vereinsgaststätte im Ortsteil Rheinbischofsheim einen qualifizierten Bebauungsplan auf, um den vorhandenen Gaststättenbetrieb nachhaltig zu sichern. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 07.11.2016 genehmigt. Im Rahmen der Genehmigung des Bebauungsplans wurden die Themengebiete Lage im Regionalen Grünzug, Lärmimmissionen auf angrenzende Bebauung und die Lage unmittelbar angrenzend an ein FFH- und Vogelschutzgebiet geprüft.

Das Sondergebiet „**Sport und Freizeitgaststätte**“ auf Gemarkung Rheinbischofsheim grenzt unmittelbar an Kommunalwald der Stadt Rheinau. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Amt für Waldwirtschaft bereits daraufhin gewiesen, dass der von der LBO geforderte Mindestabstand von mindestens 30 Metern von Gebäuden zu Wald unterschritten ist.

Der Waldabstand von i.d.R 30 m gem. § 4 LBO wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans im erforderlichen Maße berücksichtigt unter Beachtung der örtlichen Situation mit einem Bestandsgebäude.

Mit Berücksichtigung der Waldabstandsfrage bestehen keine forstlichen Einwände gegen die Ausweisung.

Mit dem Bebauungsplan wird eine planungsrechtliche Grundlage für zukünftige Genehmigungen geschaffen, die über den Vereinszweck hinaus auch einen gewerblichen Gaststättenbetrieb zulassen.

In den Änderungsbereich mit einbezogen ist die Zufahrt zur Gaststätte mit den Parkplätzen. Zur Sicherung der Verträglichkeit der gewerblichen Gaststättennutzungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch eine schalltechnische Untersuchung als Bestandteil der Umweltprüfung durchgeführt.

Die Festsetzung der ca. 0,395 ha großen Sonderbaufläche für eine Sport- und Freizeitgaststätte setzt eine Änderung des Flächennutzungsplans voraus, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

#### **Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage von Rheinbischofsheim. Es wird im Südwesten von der Renchener Straße (K 5311) begrenzt und erschlossen. Der Standort der vorhandenen (Sportplatz-)Gaststätte liegt ca. 200 m entfernt von der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Lichtenberger Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt auf den Bereich der Sportplatz-Gaststätte mit Freianlagen und den dazugehörigen Stellplätzen.

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

## Übergeordnete Planung

Bereits im eingeleiteten Bebauungsplanverfahren wird ausgeführt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 ausgewiesenen regionalen Grünzug überschneidet. Innerhalb von Grünzügen sind Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport möglich: Die vorliegende Planung beabsichtigt, eine für Erholung, Freizeit und Sport attraktive Sportplatzgaststätte auszuweisen.

In einem regionalen Grünzug ist eine kommerzielle Gaststätte grundsätzlich nicht möglich. Da der Regionale Grünzug in dem neuen Regionalplan 2017 reduziert wurde, steht der Ausweisung der Sonderbaufläche nichts entgegen.

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau stellt den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dar.

Das Plangebiet liegt gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan innerhalb einer Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz. Die Nachbarschaft zu sensiblen Schutzgebieten und die Ausweisung als Fläche für Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz sind bereits seit Jahren gegeben. Bei dem Plangebiet handelt sich nicht mehr um einen unbebauten Bereich. Die Planaufstellung führt zu keinem neuen Konflikt.

## Überschwemmungsbereich

Nach der im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarte wird der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei einem hundertjährigem Hochwasserereignis nicht überflutet.

**Die Fläche liegt auch nicht in einem Hochwasser-Risikogebiet.**

## Emissionen

Bei dem Lärm aus Gaststättennutzungen, die über die Vereinsnutzung hinausgehen, handelt es sich um Gewerbelärm, der nach der TA-Lärm zu bewerten ist. Hierzu gehören auch der Lärm aus Vermietungen der Räumlichkeiten und des überdachten Festplatzes sowie der Parkplatzlärm, der durch die gewerbliche Nutzung der Gaststätte hervorgerufen wird. In der Vergangenheit führte derartige Gewerbelärm bereits zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnnutzung.

In einer Schalltechnischen Untersuchung des Büros isw Rink vom 31.03.2015 werden die Auswirkungen der gewerblichen Gaststättennutzung untersucht. Hierzu gehört die Betrachtung der Gaststätte mit Außenbewirtung, Verkehrswegen und Stellplatzflächen.

### **3.3 Stadtteil Holzhausen**

#### **3.3.1 Bebauungsplan "Halloh IV" – Redaktionelle Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

##### **Redaktionelle Berichtigungen**

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des FNP abweichen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist dann nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles FNP-Änderungsverfahren sieht der Gesetzgeber hierfür nicht vor.

Die Fläche wurde dennoch aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Vollständigkeit in dieser FNP-Änderung aufgeführt.

### **3.4 Stadtteil Linx**

#### **3.4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ortsrand Linx - Nord"**

##### **Ausweisung einer Sonderbaufläche – Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> am nördlichen Ortseingang von Linx**

Sonderbaufläche Einzelhandel ca. 0,492 ha

##### **Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich:**

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Linx. Es wird im Norden und Westen begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die L 75. Im Süden schließen sich gemischte Bauflächen an - getrennt durch einen freien Geländestreifen, der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist.

Der am 30.03.2015 genehmigte Bebauungsplan "Ortseingang Linx Nord" bezieht weitere Flächen ein, um die verkehrliche Anbindung des Marktes an die L 75 zu sichern.

Die genaue Abgrenzung der Sondergebietsfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

##### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 vom 10.06.2013 der Stadt Rheinau stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dar.

##### **Immissionsschutz**

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, um nachzuweisen, dass die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

**Änderung des Flächennutzungsplans gemäß dem Bebauungsplan "Ortseingang Linx Nord" im OT Linx**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau ist mit Datum vom 31.01.2014 wirksam geworden. Im Stadtteil Linx wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ortseingang Linx Nord" aufgestellt und hat am 24.04.2015 Rechtskraft erlangt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ortseingang Linx Nord" wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet, artenschutzrechtliche Aspekte und Schutzgebiete geprüft und ein Schalltechnisches Gutachten angefertigt.

Am nördlichen Ortseingang von Linx wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes (unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) durch den Verkehrs- und Erschließungsplan "Ortseingang Linx - Nord" gesichert.

Der Lebensmittelmarkt wird über die Tullastraße / L 75 erschlossen. Er weist eine Verkaufsfläche von 778,11 m<sup>2</sup> auf. Ein kleines Café erhöht die Verkaufsfläche um 20 m<sup>2</sup>. In der Summe bleibt die Gesamt-Verkaufsfläche unterhalb des Grenzwerts von 800 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund ist das Vorhaben nicht als großflächiger Einzelhandel einzustufen!

Die Fläche wird im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen. Die Verkaufsfläche darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten! Die im Flächenutzungsplan ausgewiesene Sondergebiets-Fläche beträgt ca. 0,492 ha.

Damit erfolgt die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel.

## 4 Flächenbilanz

Durch die punktuellen Änderungen werden die grundlegenden Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau nicht berührt.

Vorgesehen sind insgesamt:

	Bestand	Planung
<b>4.1 Stadtteil Freistett</b>		
<b>"Neuländ II"</b>		
Landwirtschaftl. Fläche	19.617 m <sup>2</sup>	./.
Wohnbaufläche	./.	<b>82.196 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche - Parkplatz	5.438 m <sup>2</sup>	
Gewerbliche Baufläche <sub>geplant</sub>	35.060 m <sup>2</sup>	
Gewerbliche Baufläche <sub>Bestand</sub>	22.081 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>82.196 m<sup>2</sup></b>	<b>82.196 m<sup>2</sup></b>
 <u>"Langesträng / Menzbühnd" - Erw.</u>		
Wohnbaufläche <sub>geplant</sub>	<b>82.517 m<sup>2</sup></b>	955 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftl. Fläche	./.	101.294 m <sup>2</sup>
Grünfläche - Gärtnerei	19.732 m <sup>2</sup>	./.
<b>Gesamt</b>	<b>102.249 m<sup>2</sup></b>	<b>102.249 m<sup>2</sup></b>
<b>Bilanz Wohnbaufläche</b>	<b>82.517 m<sup>2</sup></b>	<b>82.196 m<sup>2</sup></b>
 <b>"Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie"</b>		
Mischbaufläche	590 m <sup>2</sup>	./.
Wohnbaufläche	1.510 m <sup>2</sup>	./.
Parkplatz	1.500 m <sup>2</sup>	./.
Verkehrsfläche	1.640 m <sup>2</sup>	3.060 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche	3.620 m <sup>2</sup>	./.
Sonderbaufläche	./.	5.200 m <sup>2</sup>
Grünfläche	./.	600 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>8.860 m<sup>2</sup></b>	<b>8.860 m<sup>2</sup></b>

**4.2 Stadtteil Rheinbischofsheim****"Quan"**

Landwirtschaftl. Fläche	15.257 m <sup>2</sup>	3.239 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	<b>16.546 m<sup>2</sup></b>	<b>26.407 m<sup>2</sup></b>
Grünfläche	2.047 m <sup>2</sup>	4.204 m <sup>2</sup>
Gesamt	33.850 m <sup>2</sup>	33.850 m <sup>2</sup>

"Ringelplatz I"

- Wohnbaufläche <sub>geplant</sub>	<b>10.259 m<sup>2</sup></b>	./.
Landwirtschaftl. Fläche	./.	10.259 m <sup>2</sup>
Gesamt	10.259 m <sup>2</sup>	10.259 m <sup>2</sup>
<b>Bilanz Wohnbaufläche</b>	<b>26.805 m<sup>2</sup></b>	<b>26.407 m<sup>2</sup></b>

**"Sport- und Freizeitgaststätte"**

Grünfläche Sport	3.949 m <sup>2</sup>	./.
Sonderbaufläche Sport- und Freizeitgaststätte	./.	3.949 m <sup>2</sup>

**4.3 Stadtteil Holzhausen****"Halloh IV" - Redaktionelle Berichtigung**

Gesamtfläche		3.535 m <sup>2</sup>
--------------	--	----------------------

**4.4 Stadtteil Linx****"Ortsrand Linx-Nord"**

Landwirtschaftliche Fläche	4.917 m <sup>2</sup>	./.
Sondergebiet - Einzelhandel	./.	4.917 m <sup>2</sup>

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Anlass

Die 1. Änd. des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau stellt eine punktuelle Änderung des FNP dar. Sie ist erforderlich, da auf der Gemarkung Rheinau dringliche Planungen anstehen bzw. Planungen, die bereits realisiert sind, nachrichtlich in den FNP übernommen werden sollen. Bei den Flächenausweisungen der 1. Änderung handelt es sich um Neuausweisungen und um Umwandlung bestehender Flächenausweisungen aufgrund geänderter Nutzung. Um eine ausgeglichene Flächenbilanz zu erreichen, wurden des Weiteren Wohnbauflächen aus dem rechtskräftigen FNP vollständig herausgenommen.

#### 5.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und gesetzliche Vorgaben

##### Baugesetzbuch

Als "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" ist die Änderung von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) am 13.5.2017 in Kraft getreten.

Gemäß § 245c BauGB wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, da die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im März/April 2017 durchgeführt wurde und somit vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist.

Nachfolgend sind die gesetzlichen Vorgaben des BauGB vor dem 13.05.2017 aufgeführt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere (Auszug aus § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7):

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Das Baugesetzbuch verpflichtet gemäß § 1a (2) BauGB zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht nach § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer **Umweltprüfung**. In einem Umweltbericht sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde festgelegt, aus welchen Bestandteilen ein Umweltbericht zu bestehen hat.

**In der 1. Änderung des FNP der Stadt Rheinau erfolgt die Umweltprüfung in Form von Bewertungsbögen für die geplanten Flächenausweisungen (s. Kapitel 6).**

**Da es sich bei dem Nachtrag des Bebauungsplans "Quan" im OT Rheinbischofsheim und des Bebauungsplans "Halloh IV" im OT Holzhausen der Stadt Rheinau um die Darstellung bereits vollzogener Planungen bzw. um eine redaktionelle Berichtigung handelt, wurde auf die Ausarbeitung einer landschaftsökologischen Bewertung in einem Bewertungsbogen verzichtet.**

#### Naturschutzgesetz

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in den §§ 1 und 2 die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes. Es schreibt vor, dass im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist (§ 18 BNatSchG).

Die konkrete Abarbeitung der **naturschutzfachlichen Eingriffsregelung** gemäß §§ 18 – 21 BNatSchG, d.h. die genaue Bilanzierung der Eingriffe kann jedoch erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

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

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. Dazu zählen (streng geschützte Arten im Fettdruck):

- Arten des **Anhangs A** und B der EG-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/97)
- **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**
- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1, Spalte 2 und **Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung** (BartSchV).

Wenn die Flächenausweisung dazu führt, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme unter bestimmten Umständen von den Verboten nach § 45 (7) BNatSchG durch die Naturschutzbehörde möglich.

Die geplanten Flächenausweisungen der 1. Änd. des FNP wurden artenschutzrechtlich beurteilt.

Die Ergebnisse dieser artenschutzrechtlichen Beurteilung sind den einzelnen Bewertungsbögen der geplanten Flächenausweisungen unter "Flora/Fauna" zu entnehmen.

**Da für die Wohnbaufläche "Neuland II", für die Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie" und die Sonderbaufläche "Sport- und Freizeitgaststätte" bereits Bebauungspläne erstellt wurden, konnten die vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten verwendet werden.**

#### Bundesbodenschutzgesetz

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (§ 1 BodSchG) soll der Boden als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde erhalten und vor Belastungen geschützt werden, eingetretene Belastungen sind zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.

### 5.1.3 Umweltziele

Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG)</li> <li>- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG)</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB).</li> <li>- Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entspr. § 1 BodSchG):</li> <li>- Lebensraum für Bodenorganismen</li> <li>- Standort für Kulturpflanzen</li> <li>- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</li> <li>- Standort für natürliche Vegetation</li> <li>- Filter, Puffer, Transformator für Schadstoffe/ Säuren</li> <li>- landschaftsgeschichtliche Urkunde</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern (§1a (1) WHG)</li> <li>- Schutz aller Gewässer vor Verunreinigungen (§3a WG Grundsätze)</li> <li>- Erhalt der Grundwasserneubildung (§3a WG Grundsätze)</li> <li>- Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen (§ 2 (1) Nr. 4 BNatSchG)</li> <li>- Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§45b WG)</li> </ul>
Flora / Fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 2, 3, 14, 18, 19, 44 BNatSchG).</li> <li>- Schutz der biologischen Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</li> <li>- Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, ND, geschützte Biotope, LSG, geschützter Landschaftsbestandteil (§§ 23 - 30 BNatSchG)</li> <li>- Sichern und Entwickeln der Natura 2000-Gebiete (§ 32 BNatSchG)</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern (§ 2 (1) Nr. 13 BNatSchG)</li> </ul>

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber Lärmimmissionen (§1 BlmschG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB).</li> <li>- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).</li> <li>- Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion (§1 BlmschG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB).</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</li> <li>- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)</li> </ul>
Kulturgüter / Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die städtebaul. Eigenart ist zu berücksichtigen. (§ 1 (6)7, § 1a (3) BauGB)</li> <li>- Erhalt von Kulturdenkmälern (§§ 1, 2, 6, 8 DSchG)</li> </ul>

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Datengrundlagen

Schutzgut	Datenquellen
Klima / Luft	Eigene Erhebungen
Boden	Geologische Karte, Bodenkarten, Altlasten, Bewertung der Bodenfunktionen (RP Freiburg)
Wasser	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenkarte (LUBW), Erhebung Gewässerstruktur
Flora / Fauna	Eigene Erhebungen, Schutzgebiete und Biotope (LUBW) Artenschutzrechtliche Gutachten vom Büro Spang.Fischer.Natzschka bzw. Büro für Landschaftskonzepte Mayer sowie Natura 2000-Vorprüfung vom Büro Spang.Fischer.Natzschka
Landschaftsbild / Erholung	Eigene Erhebungen
Mensch	Eigene Erhebungen, Freizeitkarte
Kulturgüter	Verzeichnis der Kulturdenkmale

Für die **Wohnbaufläche "Neuländ II"** konnten nachfolgende Unterlagen aus dem B-Planverfahren verwendet werden:

- Umweltbericht (Stand: Oktober 2017) vom Büro Stötzer Landschaftsarchitekten, Freiburg
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie (Stand: Oktober 2017) vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf

Für die **Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie"** konnten nachfolgende Unterlagen aus dem B-Planverfahren verwendet werden:

- Umweltbericht und Grünordnungsplan (Stand: März 2017) vom Büro agIR, angewandte Geographie und Landschaftsplanung, Rastatt in Kooperation mit ILN, Institut für Landschaftsökologie, Bühl
- Artenschutzrechtliche Einschätzung (Stand: August 2015) von Dipl.-Ing. Landespflege (FH) Jochen Lehmann, Bühlertal
- Faunistische Bestandserfassungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: August 2016) von Dipl.-Ing. Landespflege (FH) Jochen Lehmann, Bühlertal incl. Formblätter zu Haussperling und Zauneidechse

Für die **Sonderbaufläche "Sport- und Freizeitgaststätte"** konnten nachfolgende Unterlagen aus dem B-Planverfahren verwendet werden:

- Umweltbericht (Stand: Juli 2016) vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie (Stand: Juli 2016) vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf
- Natura 2000-Vorprüfung (Stand: Juli 2016) vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf

Für die Sonderbaufläche "Einzelhandel" konnten nachfolgende Unterlagen aus dem B-Planverfahren verwendet werden:

- Umweltbericht (Stand: Dezember 2014) vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie (Stand: August 2014) vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf

## 5.2.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut / Funktion	Bewertungsaspekt
<b>Klima / Luft</b>	
Kaltluftentstehung und -abfluss	Abflussbahnen für Kaltluft in Abhängigkeit von Oberflächenrelief, Einzugsgebiet und Abflussbarrieren
Lufthygiene	Immissionsschutzfunktion bzgl. Schadstoffe; Temperaturnausgleich und Luftfilterung; Bioklimatische Ausgleichsfunktion
Frischluffproduktion	Flächen der Frischluftentstehung in Abhängigkeit von Vegetation und Oberflächennutzung
Durchlüftung von Siedlungen	Windrichtungen und -stärken, Kaltluftsammelgebiete und -seen, Kaltluftabflüsse
<b>Boden</b>	
Standort f. Kulturpflanzen, Standort f. nat. Vegetation	Bodeneigenschaften in Abhängigkeit vom Bodentyp
Filter- u. Pufferkapazität, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Bodeneigenschaften in Abhängigkeit vom Bodentyp
Seltene Bodenbildungen	Boden an Standorten mit besonderen Standortverhältnissen
<b>Grundwasser</b>	
Dargebot	Höflichkeit (die erhoffte Ergiebigkeit von Grundwassererschließungen) in Abhängigkeit der Hydrogeologie der Schichtenstufe
Neubildungsrate	Erneuerung des Grundwassers durch Zufluss
Schutzwürdigkeit	Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag, Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten
<b>Oberflächengewässer</b>	
Selbstreinigungsfunktion	Gewässerstruktur und Gewässergüte
Retentionsfunktion	Natürliche Überschwemmungsbereiche und Rückhalteräume
Schutzwürdigkeit	Gesetzliche Überschwemmungsgebiete
<b>Flora / Fauna</b>	
Artenschutz	Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten, Rote Liste Arten
Schutzwürdigkeit	Natura 2000-Gebiet, LSG, NSG, ND, FND, GG, § 32-Biotop
Vernetzungsfunktion	Trittstein-Biotop, Teilhabitat in räumlichem Zusammenhang mit benachbarten Biotopstrukturen
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	
Eigenart Landschaftsausschnitt	Sinnlich wahrnehmbare Landschaftsmerkmale: Vielfalt, Eigenart, Schönheit
Sichtbeziehung Landschaftliche Einbindung	Ausblick, Aussichtspunkt, Blickbezüge in die Umgebung, Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft, Ortsrandgestaltung
Erholungsfunktion	Zugänglichkeit, Ausstattung an Erholungseinrichtungen
<b>Mensch</b>	
Erholung	Landschaftsbild, Zugänglichkeit, Naherholung, Ferienerholung
Schutz der Gesundheit	Lärm, Geruch, Strahlen, Erschütterungen, Unfallrisiko, Luftschadstoffe
Umgang mit Abfällen	Sachgerechte Handhabung entstehender Abfälle

Kulturgüter	
Bodendenkmale	Erdgeschichtliche Zeugnisse
Baudenkmale	Baukulturelle Zeugnisse, gärtnerische, bauliche Anlagen
Elemente der Kulturlandschaft	Natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter mit materieller Bedeutung für den Menschen oder die Gesellschaft
Wechselwirkungen	
Mensch / sonstige Schutzgüter	Sekundäre Effekte
Schutzgut / Schutzgut	Sekundäre Effekte
Kumulative Wirkungen	Sekundäre Effekte
Erläuterungen zu Wechselwirkungen	Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können sich aufgrund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern gegenseitig verstärken es bzw. können Beeinträchtigungen aufgrund von Wirkungsverlagerungen entstehen.  Wechselwirkungen infolge der funktionalen Zusammenhänge und Beziehungen innerhalb von Schutzgütern werden bereits im Rahmen der Schutzgutabhandlung berücksichtigt.

### 5.2.3 Methodik

Ein wesentlicher Bestandteil des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen dar. Diese erfolgt in Form von Bewertungsbögen für die einzelnen geplanten Flächenausweisungen, die sich in Kapitel 6 des FNP-Erläuterungsberichts befinden.

#### Landschaftsökologische Bewertung in den Bewertungsbögen beinhaltet

- Luftbildausschnitt
- Bewertung der Schutzgüter incl. artenschutzrechtlicher Abschätzung
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Prognose bei Durchführung der Planung
- Gesamtbewertung mit
  - Vorschlägen für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen
  - Hinweisen für die Bebauungsplanerstellung

#### Bewertung der Schutzgüter

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die geplanten Flächenausweisungen ist eine landschaftsökologische Bewertung der Eignung bzw. Leistungsfähigkeit der Schutzgüter (s. 4.2.2 Bewertungsaspekte der Schutzgüter), bestimmte Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt erfüllen zu können. Eine hohe Eignung eines Schutzgutes bedeutet gleichzeitig eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen.

Bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes wird je nach Schutzgut die Leistungsfähigkeit in Bewertungsstufen eingeteilt bzw. verbal beurteilt.

- Für die Schutzgüter Klima, Grundwasser, Erholung/Landschaftsbild erfolgt die Bewertung in Anlehnung an die "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

- Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010 unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme).
- Die Wertigkeit des Schutzguts Flora/Fauna wurde nach der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, ermittelt.
- Bei der Beurteilung des Schutzgutes Oberflächengewässer wurde deren Ökomorphologie und Retentionsfunktion sowie die direkte Umgebung erfasst.
- Bei dem Schutzgut Mensch sind vordergründig die Schutzziele Gesundheit, Regenerationsmöglichkeit und Erholung zu betrachten.

Die Bewertung erfolgt in der Regel funktionsaggregiert für jedes Schutzgut in fünf Wertstufen; z.T. erfolgen Zwischenstufen:

Wertstufe	Beschreibung
A / V	sehr hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / sehr hohe Bedeutung
B / IV	hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / hohe Bedeutung
C / III	mittlere Funktionserfüllung des Schutzgutes / mittlere Bedeutung
D / II	geringe Funktionserfüllung des Schutzgutes / geringe Bedeutung
E / I	sehr geringe Funktionserfüllung des Schutzgutes / sehr geringe Bedeutung

Darüber hinaus wurden Aussagen zum Artenschutz unter Flora/Fauna getroffen. Diese basieren auf den Ergebnissen der beauftragten Biologen bzw. der bereits im Rahmen der B-Planerstellung vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten. Die Flächen wurden in

- konfliktarm
- mäßig konfliktreich
- konfliktreich

hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange eingestuft. Daraus ist ablesbar, mit welcher Eingriffsintensität bzgl. des Artenschutzes bei einer Realisierung zu rechnen ist.

#### Prognose bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung

Aus der Bewertung der Schutzgüter lässt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Flächenausweisung ableiten. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass eine hohe Bedeutung eines Schutzgutes eine hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen darstellt. Je höher die Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit der entsprechenden Fläche ist, je kritischer werden die geplanten Flächenausweisungen und die damit verbundenen Eingriffe bei einer Realisierung der vorgesehenen Bauvorhaben eingeschätzt.

Die Prognose bei Durchführung der Planung stellt eine Konfliktanalyse dar und ermöglicht abzuschätzen, wie sich die geplante Flächenausweisung auf die einzelnen Schutzgüter vermutlich auswirken wird.

Die prognostizierten Auswirkungen bei Durchführung der Planung und Nichtdurchführung der Planung wurde in den Bewertungsbögen der geplanten Flächenausweisungen dargestellt.

#### Landschaftsökologische Gesamtbewertung

Die landschaftsökologische Gesamtbewertung der Flächenausweisungen erfolgt in fünf Stufen:

Bewertungsstufe	Beschreibung
I	geeignet
II	geeignet bis bedingt geeignet
III	bedingt geeignet
IV	bedingt geeignet bis ungeeignet
V	ungeeignet

Die landschaftsökologische Gesamtbewertung der Flächeneignung für Bebauung ist eine fachgutachtliche Gesamteinschätzung des jeweiligen Einzelfalls. Das bedeutet, dass dies kein mathematisches Verknüpfungsmodell darstellt, bei dem bestimmte Anzahl/Kombinationen von Risiken zu einer bestimmten Flächenbewertung führen.

Im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung kann keine abschließende Beurteilung der zu erwartenden Eingriffsintensität, die in Abhängigkeit zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung steht, erfolgen.

Die landschaftsökologische Gesamtbewertung des FNP ist somit eine erste Analyse und geht davon aus, dass eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im Umweltbericht bei der Bebauungsplanerarbeitung erstellt wird. Die Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung hat im Umweltbericht des Bebauungsplanes das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

### 5.3 Planungsalternativen

Das Baugesetzbuch sieht für den Umweltbericht Anlage 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 3 vor, dass in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten bei der Bewertung der Standorte berücksichtigt werden müssen.

Alternativstandorte für die geplanten Flächenausweisungen stehen nicht zur Verfügung

- aufgrund vorgegebener Restriktionen (z.B. Regionalplan, Raumordnung, Naturschutzbelange)
- im Hinblick auf eine sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung bestehender Bauflächen
- im Hinblick auf die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe zur Standortsicherung
- im Hinblick auf die angestrebte Innenentwicklung von Ortslagen
- im Hinblick auf tatsächliche Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse.

Des Weiteren wurden, um dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken,

- Flächen in ihrer Nutzung geändert
- Rechtskräftige Ausweisungen von Wohnbauflächen in Landwirtschaftsflächen umgewandelt

#### **5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Erst wenn Art und Intensität der baulichen Nutzung von Entwicklungsflächen konkretisiert werden, können Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen einzelfallbezogen festgelegt werden. Dies erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auf der Ebene der Umweltprüfung des FNP können nur grundsätzliche, allgemeingültige Hinweise zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich gegeben werden.

Bei jeder Bebauungsplan-Aufstellung sind grundsätzlich folgende Möglichkeiten der Konfliktminimierung zu prüfen:

- Ausrichtung der Gebäudekörper an der Topografie zur Optimierung der Siedlungsdurchlüftung (Kaltluftabfluss offen halten),
- Wasserdurchläss. Oberflächenbeläge für Zufahrten, Wege, Stellplätze,
- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort,
- Festsetzung von Solaranlagen,
- Erhalt von ortsbildprägenden Grünstrukturen, insbesondere Bäumen.

In den Bewertungsbögen, die sich in der Anlage des FNP-Textes mit Umweltbericht befinden, wurden spezielle Hinweise zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen unter der Gesamtbewertung vermerkt.

Ausgleichsmaßnahmen für die durch einen Bebauungsplan entstehenden Eingriffe sind vorrangig im Bebauungsgebiet oder in räumlicher Nähe durchzuführen. Soweit dies nicht möglich ist, kann der erforderliche Ersatz auf baugebietsexternen Flächen durchgeführt werden.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, für den Artenschutz müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein, um die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzung- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang zu gewährleisten.

#### **5.5 Monitoring**

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Damit soll gewährleistet werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und man in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bezüglich Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Da im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung keine abschließende Beurteilung der zu erwartenden Eingriffsintensität erfolgen kann, findet eine detaillierte Auflistung der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen im Rahmen des Umweltberichts bei der Aufstellung eines B-Plans statt.

## 5.6 Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen dargestellt, die sich bei den geplanten Flächenausweisungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau ergeben. Dadurch erhält die Stadt Abwägungsmaterial, um die Umweltbelange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Bei der **landschaftsökologischen Bewertung** der geplanten Flächenausweisungen wurde beurteilt, mit welchem ökologischen Risiko bei einer Realisierung zu rechnen ist. Dabei wurden die Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser, Flora/Fauna, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kulturgüter berücksichtigt.

Des Weiteren wurde überprüft, inwieweit die geplanten Flächenausweisungen zu einer **Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten** führen und **Schutzgebiete nach §§ 23 – 30 BNatSchG** tangiert werden.

Bezüglich der Berücksichtigung **artenschutzrechtlicher Belange** gilt im Rahmen des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan eine abgeschichtete Vorgehensweise. Dies bedeutet, dass aufgrund der Ausstattung mit Biotopen bzw. mit Habitatsstrukturen die Möglichkeit des Vorkommens besonders geschützter Arten für die untersuchte Flächenausweisung abgeleitet wird.

Bei den geplanten Flächenausweisungen Wohnbaufläche "Neuländ II", Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie", Sonderbaufläche "Sport- und Freizeitgaststätte" und Sonderbaufläche "Einzelhandel" konnten die Aussagen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten bzw. Natura 2000-Vorprüfung verwendet werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau wurden folgende Flächenausweisungen untersucht:

Gemeinde Flächen-Nr.	Beabsichtigte Nutzung	Landschafts-ökol. Gesamtbewertung	Bemerkung
<b>OT Freistett</b>			
"Neuländ II"	W	I	- Gesetzlich geschütztes Biotop ist zu berücksichtigen.
"Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie"	S	I	-
<b>OT Rheinbischofsheim</b>			
"Sport- und Freizeitgaststätte"	S	I	- FFH-Gebiet "Östliches Hanauer Land" angrenzend - VSG "Korker Wald" angrenzend
<b>OT Linx</b>			
"Einzelhandel"	S	I	

### Beabsichtigte Nutzung:

W: Wohnbaufläche  
M: gemischte Baufläche  
G: gewerbliche Baufläche  
S: Sonderbaufläche

### Landschaftsökologische Gesamtbewertung:

I: geeignet  
II: geeignet bis bedingt geeignet  
III: bedingt geeignet  
IV: bedingt geeignet bis ungeeignet  
V: ungeeignet

Auf die Ausarbeitung einer landschaftsökologischen Bewertung für die Flächenausweisung **des rechtskräftigen Bebauungsplans "Quan" im OT Rheinbischofsheim und** des Bebauungsplans "Halloh IV" im OT Holzhausen wurde verzichtet, da es sich um eine redaktionelle Berichtigung handelt.

Allgemein kann festgestellt werden, dass Flächenausweisungen, die "geeignet" bzw. "geeignet bis bedingt geeignet" beurteilt wurden, sich größtenteils innerorts befinden bzw. eine Abrundung der Bebauung darstellen und nicht wesentlich den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild beeinträchtigen. Bei Flächenausweisungen, die als "bedingt geeignet" und als "bedingt geeignet bis ungeeignet" bewertet wurden, bedarf es aufgrund der z.T. hohen Wertigkeit der Schutzgüter eines erheblichen Ausgleichsbedarfes. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenziert zu ermitteln und entsprechend auszugleichen.

Aus landschaftsökologischer Sicht ist eine Flächenausweisung, die in der Gesamtbewertung als "ungeeignet" eingestuft wurde, sehr kritisch zu sehen und sollte daher nicht weiter verfolgt werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es auch, die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, sowie die Überwachung der Flächenausweisungen hinsichtlich unerwarteter oder schwer einschätzbarer Auswirkungen zu regeln (§§ 1a und 4c BauGB / Monitoring).

Diese Aufgaben sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, also bei Aufstellung der Bebauungspläne durchgeführt werden, da auf Ebene des Flächennutzungsplanes das Maß, die Art und die räumliche Anordnung der Bebauung nicht konkretisiert wird und Auswirkungen nicht präzise abgeschätzt werden können.

Die **Umweltprüfung** zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinau kommt zu folgendem Ergebnis:

#### **Eine Realisierung der geplanten Flächenausweisungen**

- Wohnbaufläche "Neuländ II"
- Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie"
- Sonderbaufläche "Sport- und Freizeitgaststätte"
- **Sonderbaufläche "Einzelhandel"**

**ist möglich, da**

- aus landschaftsökologischer Sicht die Flächenausweisungen als geeignet eingestuft wurden, mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht zu rechnen ist und die zu erwartenden Eingriffe ausgleichbar sind (s. vorliegende Umweltberichte zu den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen)
- mit einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG bei Durchführung der festgelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen nicht zu rechnen ist (s. diverse artenschutzrechtliche Gutachten)
- Natura 2000-Gebiete nicht betroffen sind
- Das betroffene gesetzlich geschützte Biotop, das innerhalb der Wohnbaufläche "Neuländ II" liegt, bei der weiteren Planung berücksichtigt wird (Beantragung einer Ausnahmegenehmigung).
- weitere Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. NatSchG, LWaldG und WHG bzw. WG nicht betroffen sind.

## 6 Bewertungsbögen

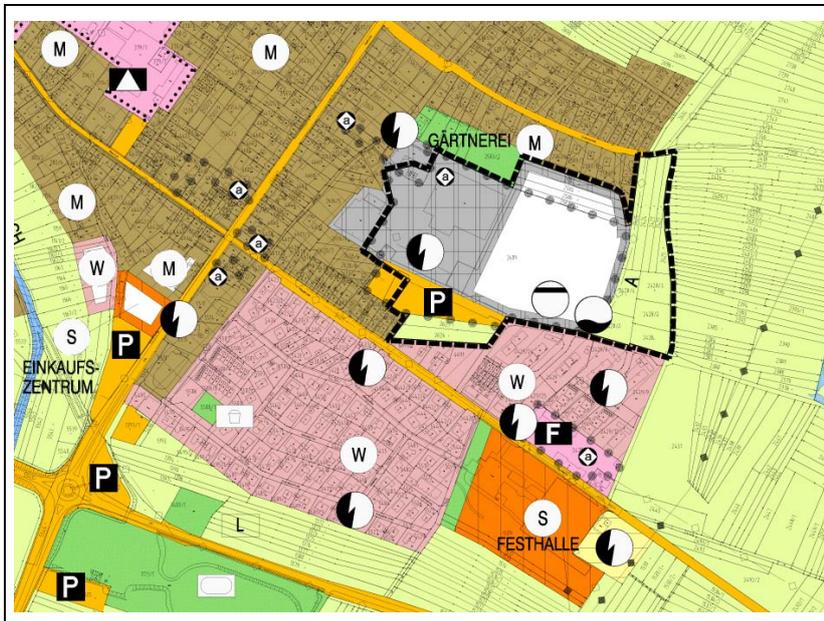
### 6.1 Stadtteil Freistett

#### 6.1.1 Wohnbaufläche "Neuländ II"

**Gemeinde:** Stadt Rheinau, OT Freistett  
**Lage:** nördlich der Maiwaldstraße, im SO von Freistett  
**Beabsichtigte Nutzung:** Wohnbaufläche gem. B-Plan "Neuländ"  
**Derzeitige Nutzung:** Siedlungsbereich (Parkplatz, Gewerbefläche, Grünland)

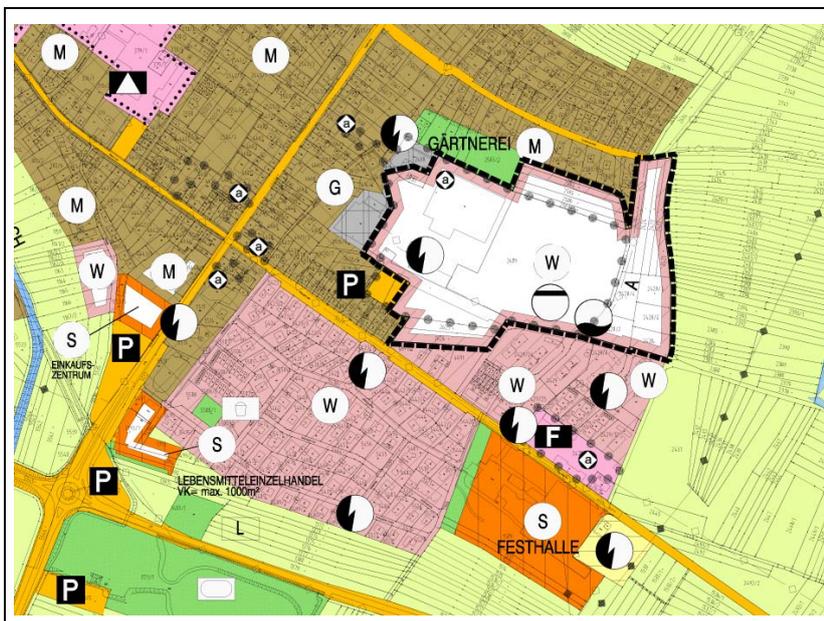
#### Flächennutzungsplan:

#### **Bestand (10.06.2013):**



**Flächen**  
 G: 5,714 ha  
 Landw. Fläche: 1,962 ha  
 Parkplatz: 0,544 ha

#### **Planung:**



**Flächen neu:**  
 W: 8,219 ha  
**Ausgleich:**  
 Langesträng/ Menzbühnd: - 8,252 ha

**Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen**

- Innerhalb der Fläche liegt das gesetzlich geschützte Biotop "Feldgehölz am Ortsrand von Freistett im Gewann Bleich" (Biotop-Nr.: 1731-3317-2082), für das eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden muss.
- Weitere Schutzgebiete und Biotopflächen nach BNatSchG bzw. NatSchG oder LWaldG sind im Untersuchungsgebiet und angrenzend nicht vorhanden.
- Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist nicht zu erwarten.
- Schutzgebiete nach WHG bzw. WG sind nicht vorhanden.
- Regionaler Grünzug ca. 79 m östlich (lt. RVSO)

**Altlasten**

- Auf den Altstandort "AS Robert Bosch GmbH, Obj.Nr. 01967, Flst.Nrn. 2608, 2609 wird hingewiesen (s. Kapitel 7 Anhang: Nachrichtliche Übernahme).

**6.1.1.1 Städtebauliche Bewertung****Lage / Bestand:**

- Neuausweisung der größtenteils überplanten innerörtlichen Flächen nördlich der Maiwaldstraße, einschl. der bebauten Gewerbegrundstücke.
- Die ausgewiesene Fläche liegt abgesetzt, nördlich der Maiwaldstraße, im Süden von Freistett.

**Angrenzende Nutzungen:**

- M, W, G, (Parkplätze, Gärtnerei), Landwirtschaftliche Fläche

**Erschließung:**

- Die verkehrliche Erschließung kann von Süden über die Maiwaldstraße erfolgen, die bisher schon das als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Bosch-Areal erschließt. Außerdem ist eine Erschließung von Norden über die Turnhallenstraße geplant.
- Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann die Fläche an das bestehende Erdgasnetz angeschlossen werden.

**Nutzungskonflikte / Immissionen:**

- Immissionskonflikte aus dem angrenzenden Gewerbebetrieb sind nicht zu erwarten.

**Ortsbild / Einbindung:**

- Die Fläche fügt sich in die Umgebung ein (Innerörtliche Brachfläche).

**Begründung:**

- Die Ausweisung erfolgt mit dem Ziel, innerörtliche brachliegende Flächen für eine Wohnbebauung zu nutzen und damit den Bedarf an exponierten Freiflächen am Ortsrand zu minimieren. Dies entspricht der übergeordneten landes- und regionalplanerischen Zielsetzung der vorrangigen Nutzbarmachung innerörtlicher Potentiale.

**Städtebauliche Bewertung:**

- Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung der Wohnbauflächen nahe dem Zentrum von Freistett dar. Sie ist auch unter Beachtung der regionalplanerischen Ziele eine wünschenswerte Aktivierung innerörtlicher Freiflächen. Die Anbindung an den Ortskern ist günstig (kurze Wege).
- Nach Osten erfolgt eine Arrondierung der Ortslage von Freistett. Eine landwirtschaftsgerechte Gestaltung des Ortsrandes ist vorzunehmen.

### 6.1.1.2 Landschaftsökologische Bewertung

#### Luftbild:



#### Planung:

Wohnbaufläche: ca. 8,219 ha

#### Bewertung der Schutzgüter

##### Klima / Luft

- Innerörtliches Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung
- Hauptwindrichtung im Rheintal aus Süden
- Wirkt sich auf nördlich angrenzendes Wohngebiet aus
- Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen (Gebäude mit Hoffläche)
- **mittlere Bedeutung (Stufe C)** aufgrund Vorbelastung

##### Boden

- vorherrschende Bodenart im Osten: Parabraunerde aus Hochflursand
- Bewertung der Bodenfunktionen nach dem Leitfaden 'Bodenschutz 23' der LUBW und Angaben des LGRB:

##### östlicher Teil:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel  
 Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch  
 Filter- und Puffervermögen: hoch  
 Standort für naturnahe Vegetation: nicht zu berücksichtigen

- **hohe Funktionserfüllung** (lt. LGRB)

**Zu berücksichtigen ist, dass westlicher Teil bereits bebaut und versiegelt ist.**

##### Wasser

##### Grundwasser

- Fläche im Bereich eines Grundwasserleiters (GWL), der gebildet wird aus Quartären und Pliozänen Sanden und Kiesen im Oberrheingraben
- Vorbelastungen sind durch Bebauung und Versiegelung vorhanden.
- **mittlere Bedeutung (Stufe C)** aufgrund Vorbelastung

##### Oberflächengewässer

- Oberflächengewässer nicht vorhanden.
- **sehr geringe Bedeutung (Stufe E)**

**Flora / Fauna**Hinweis:

- Innerhalb der Fläche liegt das gesetzlich geschützte Biotop "Feldgehölz am Ortsrand von Freistett im Gewann Bleich" (Biotop-Nr.: 1731-3317-2082).

Kartierung der Fläche:

- im Westen gewerblich genutzte Fläche mit Gebäude und Hoffläche
- im Osten und Süden größtenteils Ackerflächen
- im Osten und Süden einzelne Streuobstwiesen
- Feldgehölz z.T. als gesetzlich geschütztes Biotop § 33 NatSchG ausgewiesen
- **geringe Bedeutung (Stufe I)**

Aussagen zum Artenschutz lt. Gutachten zum B-Plan,  
erstellt vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, 2017:

- Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse, verschiedene Vogelarten und Fledermäuse kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert werden.

- **mäßig konfliktreich**

**Landschaftsbild / Erholung**

- westlicher Teil bereits gewerblich genutzt, Grüneinbindung in die freie Landschaft nach Osten nicht vorhanden
- östlicher Teil intensiv bewirtschaftete Ackerflächen
- östlicher Teil mit einigen landschaftsbildprägenden Obstwiesen
- vorhandene Wirtschaftswege ermöglichen Erlebbarkeit der Landwirtschaftsflächen
- **mittlere Bedeutung (Stufe C)**

**Mensch**

Bei der Beurteilung des Wohlbefindens des Menschen sind die Aspekte Schutz vor Lärm, Schutz vor Emissionen, Erholungsfunktion zu beachten.

Die Wertigkeit einer Fläche bzgl. der Erholungsmöglichkeit und Regenerationsfähigkeit wurde bereits unter Landschaftsbild / Erholung berücksichtigt.

- Vorbelastungen (Lärm, Schadstoffe) sind durch Gewerbegebiet im Westen vorhanden.
- **mittlere Bedeutung**

**Kulturgüter**

- Kulturgüter sind im Bereich der Flächenausweisung nicht vorhanden.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Flächen würden weiterhin im Westen als Gewerbefläche und im Osten als Landwirtschaftsflächen genutzt werden. Somit würde der gegenwärtige Umweltzustand erhalten bleiben.

**Prognose bei Durchführung der Planung**

- Verlust von innerörtlicher Kaltluft-/Frischluftentstehungsfläche durch zusätzliche Bebauung
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung und damit verstärkten Oberflächenabfluss
- Verlust von Acker- und Streuobstwiesenflächen
- evt. Verlust / Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops "Feldgehölz am Ortsrand von Freistett im Gewann Bleich" (Biotop-Nr.: 1731-3317-2082)
- evt. Beeinträchtigung für Fledermäuse und Vögel durch Gebäudeabriss und Verlust von Lebens- und Nahrungsraum
- Verlust einer innerörtlichen z.T. landwirtschaftl. geprägten Fläche für die Naherholung
- evtl. Lärmbelastungen durch angrenzende gewerbliche Nutzung

**Landschaftsökologische Bewertung:****geeignet**

Fazit: Aus Sicht der Landschaftsplanung ist eine Bebauung innerörtlicher Freiflächen der Ausweisung von Flächen am Stadtrand vorzuziehen.

Zur Minimierung der Eingriffe sind bei der Aufstellung des B-Planes zu beachten:

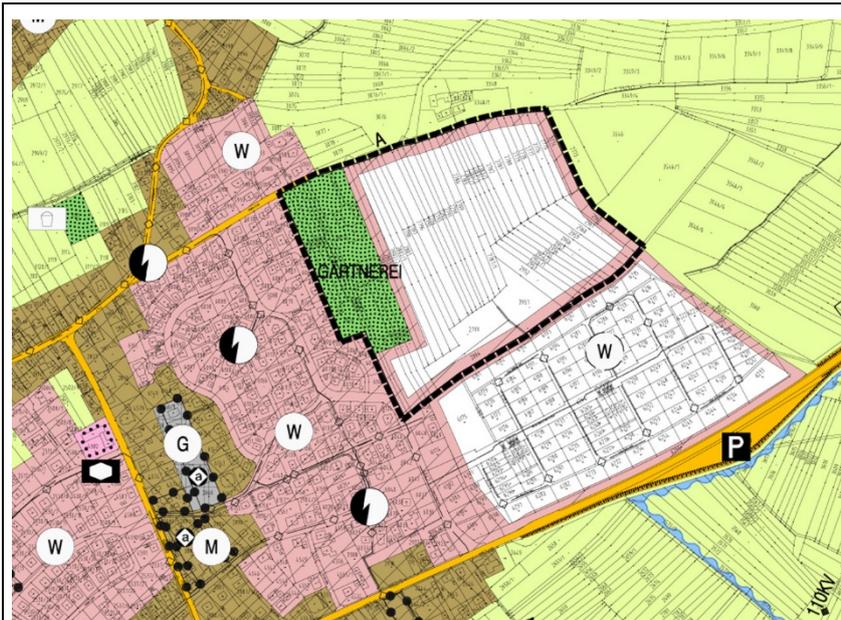
- Begrenzung versiegelter Bodenflächen
- Rückhaltung des Regenwassers
- Erhalt bzw. Ausgleich des gesetzlich geschützten Biotops "Feldgehölz am Ortsrand von Freistett im Gewann Bleich" (Biotop-Nr.: 1731-3317-2082)
- Intensive Eingrünung zur freien Landschaft
- Proportionen der Bebauung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage
- Vermeidung von Lärmbelastungen durch angrenzende gewerbliche Nutzung (s. Gutachten von Fichtner Water & Transportation im B-Planverfahren)
- Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse, verschiedene Vogelarten und Fledermäuse

**6.1.1.3 Verzicht auf Wohnbaufläche "Langesträng/Menzbühnd – Erw."**

**Ausgleich für die Wohnbaufläche "Neuländ II"**

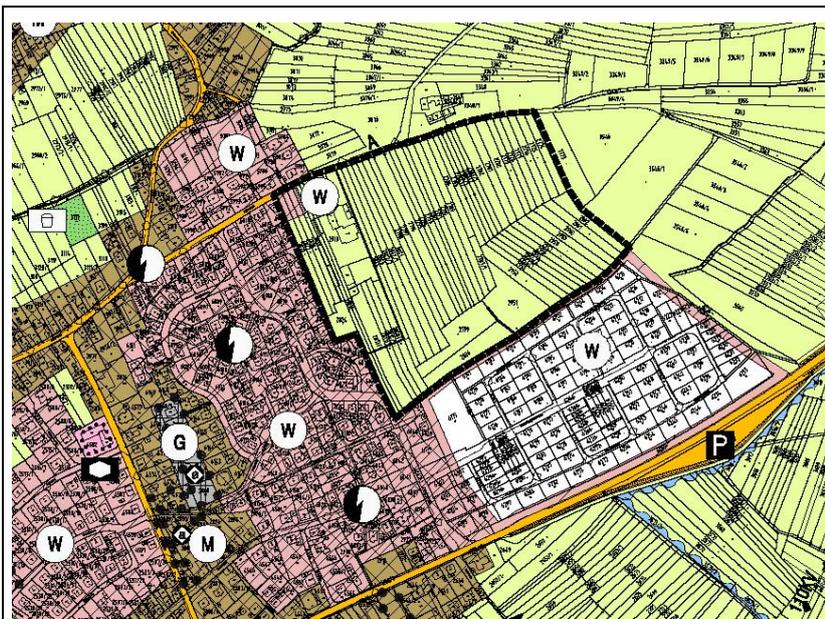
**Gemeinde:** Stadt Rheinau, OT Freistett  
**Lage:** Nordöstlicher Ortsrand von Freistett  
**Beabsichtigte Nutzung:** Landwirtschaftliche Fläche  
**Derzeitige Nutzung:** Wohnbaufläche – geplant  
 Gärtnerei

**Bestand (10.06.2013):**



**Flächen**  
 W: 8,252 ha  
 Gärtnerei: 1,973 ha

**Planung:**



**Flächen**  
 Landw. Fläche: 8,252 ha  
 + 1,877 ha  
 + W: 0,0955 ha  
 (Langesträng II, 3. Änd.)  
 (Redaktionelle  
 Berichtigung)

## **Städtebauliche Bewertung**

---

### **Lage / Bestand:**

- Die weitgehend als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Freistett. Sie stellte ursprünglich eine Ergänzung des östlich angrenzenden zwischenzeitlich bebauten Gebietes "Menzbühnd" dar.
- Auch die Grünfläche – Gärtnerei wird in eine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet, da die Gärtnerei aufgegeben wurde.
- Ein Teil der Gärtnereifläche im Nordwesten wurde mit der 3. Änderung des Bauungsplans "Langesträng II" im beschleunigten Verfahren als Wohnbaufläche (ca. 955 m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Diese Fläche wird im Zuge einer redaktionellen Berichtigung von einer Grünfläche – Gärtnerei in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

### **Angrenzende Nutzungen:**

- W, Landwirtschaftliche Fläche

### **Erschließung: ./.**

### **Nutzungskonflikte / Immissionen: ./.**

### **Ortsbild / Einbindung: ./.**

### **Begründung:**

- Der Verzicht auf die Ausweisung erfolgt aufgrund der raumordnerischen Vorgaben. Nur durch den Verzicht auf ca. 8,3 ha Wohnbaufläche im Norden von Freistett wird eine Nutzung des ehemaligen Bosch-Areals "Neuländ II" im Süden möglich.

### **Städtebauliche Bewertung: ./.**

## Landschaftsökologische Bewertung

### Luftbild:



#### Planung:

Landw. Fläche: ca. 10,129 ha  
Wohnbaufläche: ca. 0,095 ha

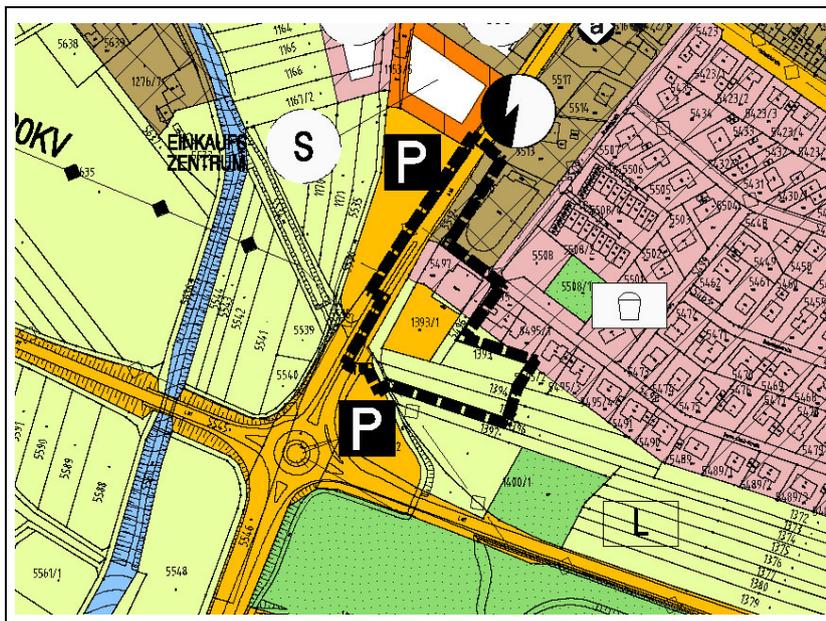
Da die Fläche mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs im Nordwesten zukünftig als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden soll, ist eine landschaftsökologische Bewertung nicht erforderlich. Da es sich bei der im Nordwesten ausgewiesenen Wohnbaufläche um die rechtskräftige Bebauungsplanänderung "Langesträng II, 3. Änd." handelt, die redaktionell in den FNP aufgenommen wurde, ist auch hierfür die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung nicht notwendig.

**6.1.2 Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie"**

**Gemeinde:** Stadt Rheinau, OT Freistett  
**Lage:** am südlichen Ortseingang, östlich der L 75  
**Beabsichtigte Nutzung:** Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie" gemäß vorhabenbezogenem B-Plan "Hauptstraße Süd"  
**Derzeitige Nutzung:** Parkplatz, ehem. Diskothek, Grünland)

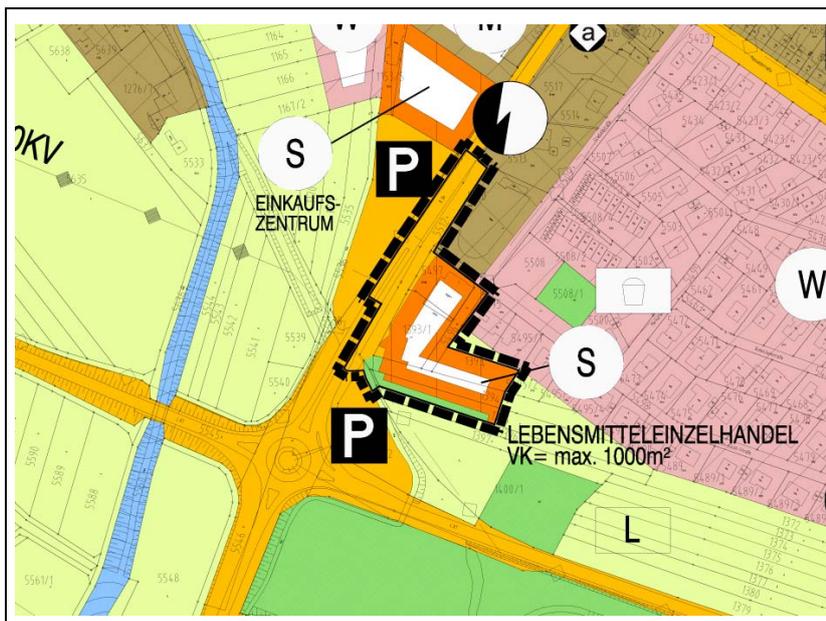
**Flächennutzungsplan:**

**Bestand (10.06.2013):**



Flächen	
M:	0,059 ha
W:	0,151 ha
Landw. Fläche:	0,362 ha
Parkplatz:	0,150 ha
Verkehrsfläche:	0,164 ha

**Planung:**



Flächen neu:	
S:	0,520 ha
Verkehrsfläche:	0,306 ha
Grünfläche	0,060 ha

### Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

- 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.
- Ausgewiesene Schutzgebiete und Biotopflächen nach BNatSchG bzw. NatSchG sind im Untersuchungsgebiet und angrenzend nicht vorhanden.
- Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist nicht zu erwarten.
- Schutzgebiete nach WHG bzw. WG sind nicht betroffen.
- Altlasten sind nicht bekannt.
- Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet.

#### 6.1.2.1 Städtebauliche Bewertung

---

##### Lage / Bestand:

- Die ausgewiesene Fläche liegt am südlichen Ortseingang, östlich der L 75 in Freistett.
- Auf dem Grundstück einer ehem. Diskothek mit angrenzendem Parkplatz soll unter Einbeziehung benachbarter Grundstücksteile ein neuer Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sowie eine gastronomische Nutzung im Obergeschoss errichtet werden.

##### Angrenzende Nutzungen:

- M, W, L 75, Landwirtschaftliche Fläche

##### 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 "Hauptstraße Süd" gesichert.

##### Geplante Nutzung:

- 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 geplant. 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.
- Die max. zulässigen Verkaufsflächen gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in den FNP übernommen.
- Weiterhin ist ein gastronomischer Betrieb zulässig. Die Unterbringung ist im Obergeschoss vorgesehen. **Geplant ist ein Gastraum mit Terrassenbereich auf ca. 250 m<sup>2</sup>.**

**Nutzungskonflikte / Immissionen:**

- Mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbelärm auf die vorhandene Wohnbebauung wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ vom Ingenieurbüro KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe vom 21.03.2017 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:
- "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 der 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".

Diese Vorgaben **werden** im Bebauungsplan verbindlich **festgesetzt**.

**Ortsbild / Einbindung:**

- Die Fläche bzw. das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung der Ortseingangssituation ein.

**Begründung:**

- 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 durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche ersetzt werden. Zur qualifizierten Bedarfsdeckung und zeitgemäßen 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.
- Die Ausweisung des Einzelhandelsmarktes entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau, GMA, Mai 2015. Danach liegt das Plangebiet in einer städtebaulich integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich i.S. des BauGB der Stadt Rheinau im Stadtteil 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

### **Städtebauliche Bewertung:**

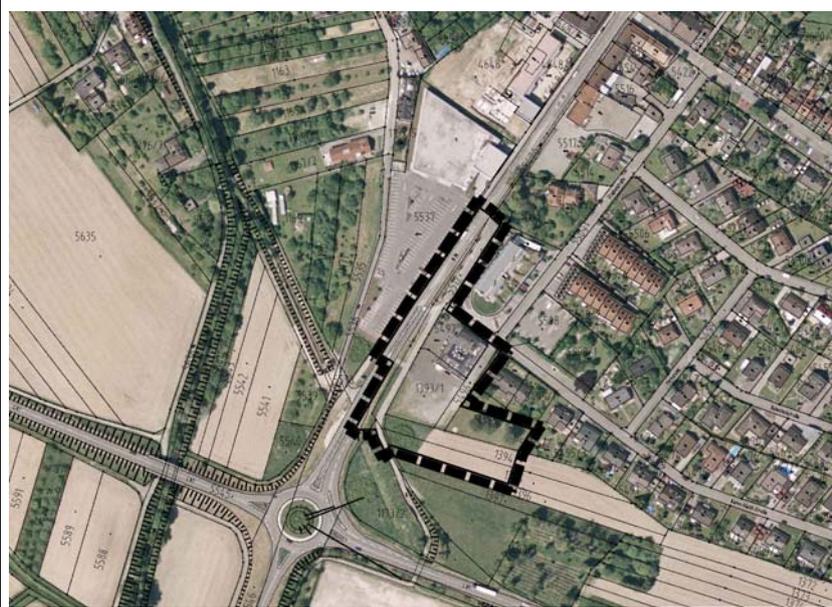
- Durch den Bau des Marktes an dieser Stelle kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Ausweisung im Flächennutzungsplan berücksichtigt die Empfehlungen der GMA.
- 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:
  - Das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot werden erfüllt
  - Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot werden eingehalten

Durch das Vorhaben wird die Versorgungsqualität in Rheinau deutlich verbessert. Die landes- und regionalplanerischen Bewertungskriterien werden erfüllt.

- Die Ausweisung der Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung der Märkte im zentralen Versorgungsbereich "Stadtzentrum Freistett" dar. Sie ist auch unter Beachtung der regionalplanerischen Ziele eine wünschenswerte Aktivierung innerörtlicher Flächen. Die Anbindung an den Ortskern ist günstig (kurze Wege).
- Nach Süden erfolgt eine Arrondierung der Ortslage von Freistett. Eine landchaftsgerechte Gestaltung des Ortsrandes ist vorzunehmen.

### 6.1.2.2 Landschaftsökologische Bewertung

#### Luftbild:



Planung:  
 Sonderbaufläche: 0,520 ha  
 Verkehrsfläche: 0,306 ha  
 Grünfläche 0,060 ha

#### Bewertung der Schutzgüter

##### Klima / Luft

- größtenteils Siedlungsbereich mit erhöhter Luft- und Wärmebelastung aufgrund bestehender Bebauung und Versiegelung am Ortsrand
- im Süden Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand mit geringer Neigung
- Hauptwindrichtung im Rheintal aus Süden
- **geringe Bedeutung (Stufe D)** aufgrund vorhandener Vorbelastungen

##### Boden

**Für den größten Teil der Fläche liegen keine Angaben vor, da es sich um Siedlungsfläche handelt.**

##### südliche Teilfläche:

- vorherrschende Bodenart: Auengley-Boden
- Bewertung der Bodenfunktionen nach dem Leitfaden 'Bodenschutz 23' der LUBW und Angaben des LGRB:
 

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittel
Filter- und Puffervermögen:	mittel
Standort für naturnahe Vegetation:	nicht zu berücksichtigen
- **mittlere Funktionserfüllung** (lt. LGRB)

##### Wasser

##### Grundwasser

- Fläche im Bereich eines Grundwasserleiters (GWL), der gebildet wird aus Quartären und Pliozänen Sanden und Kiesen im Oberrheingraben
- **mittlere Bedeutung (Stufe C)** aufgrund vorhandener Vorbelastungen

##### Oberflächengewässer

- Oberflächengewässer nicht vorhanden.
- **sehr geringe Bedeutung (Stufe E)**

## Flora / Fauna

### Hinweis:

- Der westlich in einem Abstand von ca. 100 m verlaufende Galgenbach ist Teil des FFH-Gebietes "Westliches Hanauer Land" (Nr. 7313341).

### Kartierung der Fläche:

- größtenteils bereits bebaute bzw. als Straßen und Wege versiegelte Flächen
- Grünfläche entlang der Straße
- kleinteilig im Süden Grünlandflächen und Ackerfläche
- Gehölzbestand
- **geringe Bedeutung (Stufe I)** aufgrund vorhandener Vorbelastungen

### Aussagen zum Artenschutz lt. Gutachten zum B-Plan,

### erstellt vom Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl, /LN/:

- Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen für Europäische Vogelarten, Zauneidechse und Fledermäuse kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert werden.
- **mäßig konfliktreich**

## Landschaftsbild / Erholung

- stark von Siedlungsfläche geprägt
- Nutzung als Erholungsgebiet nicht gegeben
- **sehr geringe Bedeutung (Stufe E)** aufgrund vorhandener Vorbelastungen

## Mensch

Bei der Beurteilung des Wohlbefindens des Menschen sind die Aspekte Schutz vor Lärm, Schutz vor Emissionen, Erholungsfunktion zu beachten.

Die Wertigkeit einer Fläche bzgl. der Erholungsmöglichkeit und Regenerationsfähigkeit wurde bereits unter Landschaftsbild / Erholung berücksichtigt.

- Vorbelastungen (Lärm, Schadstoffe) sind durch tangierende Straße (L 75 und L 87) in erheblichem Umfang vorhanden.
- **geringe Bedeutung** aufgrund vorhandener Vorbelastungen

## Kulturgüter

- Kulturgüter sind im Bereich der Flächenausweisung nicht vorhanden.

## Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Flächen würden weiterhin größtenteils als Siedlungsfläche und im Süden als Acker- und Grünlandfläche genutzt werden. Somit würde der gegenwärtige Umweltzustand erhalten bleiben.

## Prognose bei Durchführung der Planung

- Verlust von nicht siedlungsrelevanter Kaltluft-/Frischluftentstehungsfläche durch zusätzliche Bebauung im Süden
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung im Süden
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung und damit verstärkten Oberflächenabfluss im Süden
- Verlust von Acker- und Grünland im Süden
- evt. Verlust von Lebens- und Nahrungsraum für Vögel, Zauneidechse, Fledermäuse

**Landschaftsökologische Bewertung:****geeignet**

Fazit: Eine Umnutzung bestehender Siedlungsfläche ist einer neuen Flächenausweisung am Ortsrand vorzuziehen.

Die geringfügige Arrondierung der Flächenausweisung nach Süden stellt eine Abrundung der Ortslage dar und ist aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar.

Zur Minimierung der Eingriffe sind bei der Aufstellung des B-Planes zu beachten:

- Begrenzung versiegelter Bodenflächen
- Rückhaltung des Regenwassers
- Intensive Eingrünung zur freien Landschaft
- Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen für die Europäischen Vogelarten, Zauneidechse und Fledermäuse

## 6.2 Stadtteil Rheinbischofsheim

### 6.2.1 Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Quan" im OT Rheinbischofsheim

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau ist mit Datum vom 31.01.2014 wirksam geworden. Für den Bereich am nördlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim wurde die Baufläche "Quan" als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für diese Fläche wurde der Bebauungsplan "Quan" aufgestellt und im Juni/Juli 2016 die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Anschließend wurde vom 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltbericht auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt.

Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Voraussetzung ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt. Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Der Bebauungsplan "Quan" wurde am 18.04.2018 als Satzung beschlossen.

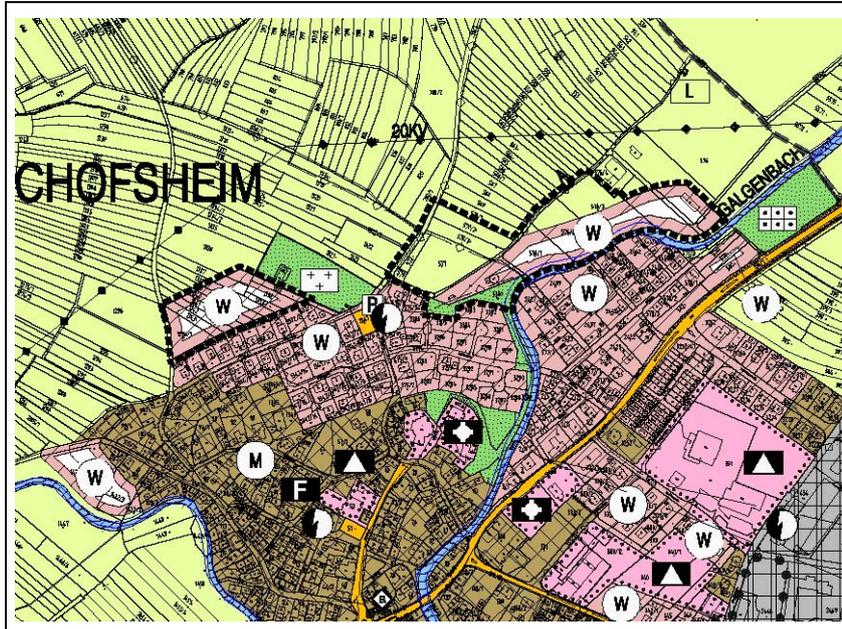
Mit dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung der ausgewiesenen Wohnbaufläche an den Bebauungsplan "Quan".

Die Bauflächen werden im Nordwesten erweitert, im Nordosten zurückgenommen.

Als Ausgleich wird auf die Wohnbaufläche "Ringelplatz - Erweiterung" westlich des Friedhofs verzichtet.

Die Berichtigung stimmt mit dem Inhalt des aufgeführten Planverfahrens überein und ist in dem beiliegenden Planauszug dargestellt.

**Bestand:**

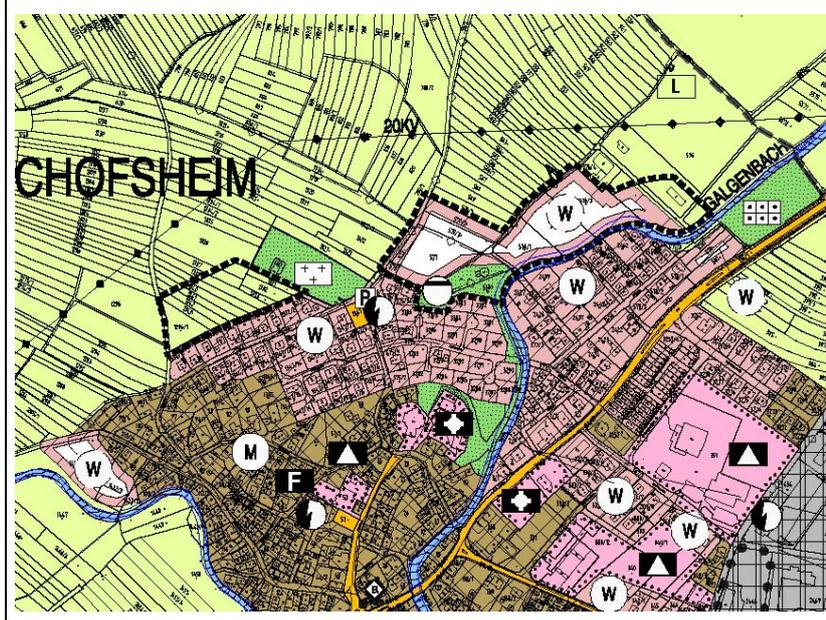


**Flächen Quan:**  
 W: 1,655 ha  
 Landw. Fläch.: 1,525 ha  
 Grünfläche: 0,205 ha

**Ausgleich:**  
 Flächen Ringelplatz-Erw.:  
 W: 1,026 ha

**Gesamt:**  
 W: 1,655 ha  
 W: +1,026 ha  
**2,681 ha**

**Planung:**



**Flächen Quan:**  
 W: **ca. 2,641 ha**  
 Landw. Fläche: 0,324 ha  
 Grünfläche: ca. 0,42 ha

**Ausgleich:**  
 Flächen Ringelplatz-  
 Erw.:  
 Landw. Fläche: 1,026 ha

**6.2.2 Sonderbaufläche - "Sport- und Freizeitgaststätte"**

**Gemeinde:** Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim

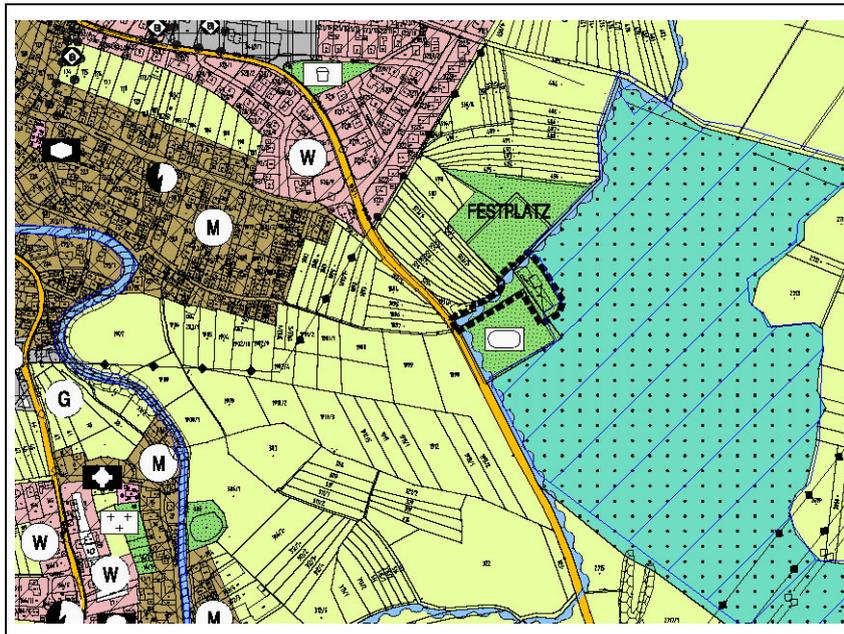
**Lage:** nördlich der Renchener Straße,  
im SO von Rheinbischofsheim

**Beabsichtigte Nutzung:** Sonderbaufläche für die vorhandene Sportgaststätte

**Derzeitige Nutzung:** Sportgaststätte mit Parkplätzen

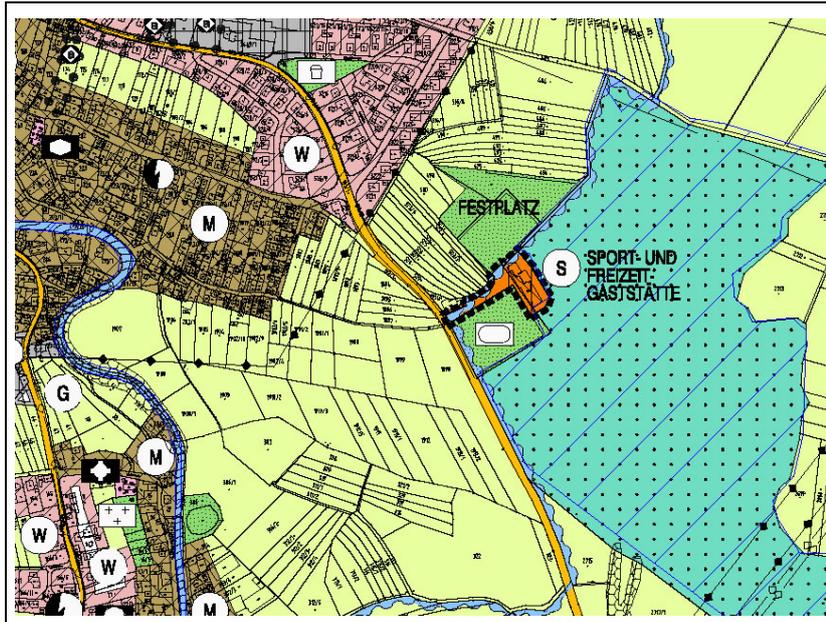
**Flächennutzungsplan:**

**Bestand (10.06.2013):**



**Flächen**  
Grünfläche-Sport: 0,395 ha

**Planung:**



**Flächen**  
SO – Sport- u.  
Freizeitgaststätte: 0,395 ha

## Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

- Schutzgebiete und Biotopflächen nach BNatSchG bzw. NatSchG oder LWaldG sind im Untersuchungsgebiet und angrenzend nicht vorhanden.
- An das Untersuchungsgebiet grenzt im Osten das FFH-Gebiet "Östliches Hanauer Land" (Nr. 7413341) und das Vogelschutzgebiet "Korker Wald" (Nr. 7313442) an.
- Die Fläche liegt gem. Regionalplan 1995 innerhalb eines regionalen Grünzugs. In der Regionalplanfortschreibung 2016 wurde der Regionale Grünzug reduziert, so dass auch hier kein Konflikt zur Ausweisung der Fläche besteht.
- Der Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgaststätte" wurde mit Schreiben vom 07.11.2016 genehmigt.

### 6.2.2.1 Städtebauliche Bewertung

---

#### Lage / Bestand:

- Ausweisung des Vereinsheims als Gaststätte am Sportplatz von Rheinbischofsheim als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitgaststätte - einschließlich des zugehörigen Parkplatzes
- Die ausgewiesene Fläche liegt abgesetzt von der bebauten Ortslage im Südosten von Rheinbischofsheim.
- Einbezogen sind neben der Gaststätte (Vereinsheim) mit überdachtem Festplatz auch Zufahrt und Stellplätze

#### Angrenzende Nutzungen:

- Grünflächen – Sport und Festplatz, Waldflächen, Landwirtschaftliche Fläche

#### Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher von Süden über die Renchener Straße (K 5311).

#### Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Die Entfernung der Gaststätte zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 200 m.
- Das Sondergebiet „Sport und Freizeitgaststätte“ auf Gemarkung Rheinbischofsheim grenzt unmittelbar an Kommunalwald der Stadt Rheinau. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Amt für Waldwirtschaft bereits daraufhin gewiesen, dass der von der LBO geforderte Mindestabstand von mindestens 30 Metern von Gebäuden zu Wald unterschritten ist. Der Waldabstand wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans in erforderlichem Maße berücksichtigt unter Beachtung der örtlichen Situation mit einem Bestandsgebäude. Damit bestehen keine forstlichen Einwände gegen die Ausweisung.
- Immissionskonflikte aus dem Betrieb der Gaststätte wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft (Lärmgutachten für Sport- und Gaststätte, W. Rink, vom 31.03.2015).

#### Ortsbild / Einbindung:

- Die Gaststätte fügt sich in die vorhandene Umgebung ein (Waldrand).

**Begründung:**

- Die Ausweisung erfolgt mit dem Ziel, das vorhandene Vereinsheim als Gaststätte am Sportplatz dauerhaft zu sichern. Parallel zur Ausweisung der Sondergebietsfläche im FNP wurde bereits der Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgaststätte Rheinbischofsheim" aufgestellt.

**Städtebauliche Bewertung:**

- Die Ausweisung der bereits vorhandenen Anlage als Sonderbaufläche ist im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Nutzung der Gaststätte von grundlegender Bedeutung.

## 6.2.2.2 Landschaftsökologische Bewertung

### Luftbild:



Planung:  
SO – Sport- und  
Freizeitgaststätte: ca. 0,395 ha

### Bewertung der Schutzgüter

#### Klima / Luft

- Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung
- Hauptwindrichtung im Rheintal aus Süden
- Östlich direkt angrenzend Wald (Frischluffproduktionsfläche)
- Vorbelastungen durch bestehende Nutzungen (Vereinsgebäude mit überdachtem Festplatzbereich, Zufahrt)
- **geringe Bedeutung (Stufe D)** aufgrund starker Vorbelastung

#### Boden

- vorherrschende Bodenart: Gley-Parabraunerde auf Niederterrassen-Schotter
- Bewertung der Bodenfunktionen nach dem Leitfaden 'Bodenschutz 23' der LUBW und Angaben des LGRB:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:           mittel - hoch  
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:   sehr hoch  
Filter- und Puffervermögen:           mittel - hoch  
Standort für naturnahe Vegetation: nicht zu berücksichtigen

- **mittlere Funktionserfüllung** (lt. LGRB)

**Zu berücksichtigen ist, dass die Fläche größtenteils bebaut und versiegelt ist und die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt sind.**

#### Wasser

##### Grundwasser

- Fläche im Bereich eines Grundwasserleiters (GWL), der gebildet wird aus Quartären und Pliozänen Sanden und Kiesen im Oberrheingraben
- Vorbelastungen sind durch Bebauung und Versiegelung vorhanden.
- **geringe Bedeutung (Stufe D)** aufgrund Vorbelastung

##### Oberflächengewässer

- Oberflächengewässer nicht vorhanden
- **sehr geringe Bedeutung (Stufe E)**

## Flora / Fauna

### Hinweis:

- An das Untersuchungsgebiet grenzt im Osten das FFH-Gebiet "Östliches Hanauer Land" (Nr. 7413341) und das Vogelschutzgebiet "Korker Wald" (Nr. 7313442) an.

### Kartierung der Fläche:

- Vereinsgebäude mit überdachtem Festplatzbereich und angrenzendem Tritt-/Zierrasen
- Zufahrt zur Kreisstraße mit Baumreihe
- **geringe Bedeutung (Stufe I)**

### Aussagen zum Artenschutz lt. artenschutzrechtlicher Verträglichkeitsstudie und Natura 2000-Vorprüfung zum B-Plan, erstellt vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf:

- Bei Umsetzung der Inhalte des B-Plans "Sport- und Freizeitgaststätte" werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst.
- Die Natura 2000-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung von Brutvogelarten durch die Schallimmissionen während der Regelmutzung der Gaststätte, Fußballspielen und dem Sportfest aus den Ergebnissen des Bestandserfassung ergeben.
- **konfliktarm**

## Landschaftsbild / Erholung

- bereits anthropogen veränderte Fläche im Außenbereich (Sportplatzgaststätte mit Zufahrt)
- angrenzende Sportplatzflächen sowie Waldrand sind prägende Landschaftselemente
- **geringe Bedeutung (Stufe D)**

## Mensch

Bei der Beurteilung des Wohlbefindens des Menschen sind die Aspekte Schutz vor Lärm, Schutz vor Emissionen, Erholungsfunktion zu beachten.

Die Wertigkeit einer Fläche bzgl. der Erholungsmöglichkeit und Regenerationsfähigkeit wurde bereits unter Landschaftsbild / Erholung berücksichtigt.

- Vorbelastungen (Lärm, Schadstoffe) sind durch Gaststättenbetrieb und Verkehr (Zufahrt, Parkplatz) vorhanden.
- **geringe Bedeutung**

## Kulturgüter

- Kulturgüter sind im Bereich der Flächenausweisung nicht vorhanden.

## Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtrealisierung der Flächenausweisung bzw. Erstellung eines B-Plans ist der Betrieb der Sport- und Freizeitgaststätte nicht gesichert. Ggf. würde sich der gegenwärtige Umweltzustand verändern.

## Prognose bei Durchführung der Planung

- Da die Flächenausweisung den Bestand sichern soll, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden und Landschaftsbild/Erholung.
- ggf. Lärmbelastigungen durch Gaststättennutzung im SO mit Auswirkungen auf angrenzendes FFH-Gebiet "Östliches Hanauer Land" und Vogelschutzgebiet "Korker Wald"

### **Landschaftsökologische Bewertung:**

**geeignet**

Fazit: Aus Sicht der Landschaftsplanung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche "Sport und Freizeitgaststätte zur Bestandssicherung sinnvoll, wenn sichergestellt ist, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Natura 2000-Gebiet kommt.

Zur Minimierung der Eingriffe sind bei der Aufstellung des B-Planes zu beachten:

- Erhalt der Einzelbäume entlang der Zufahrtsstraße

### 6.3 Stadtteil Holzhausen

#### 6.3.1 Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Halloh IV" im OT Holzhausen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau ist mit Datum vom 31.01.2014 wirksam geworden. Im Stadtteil Holzhausen wurde der Bebauungsplan "Halloh IV" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt und hat am 12.08.2016 Rechtskraft erlangt.

Westlich der Rosenstraße weist der Bebauungsplan neben einem Baufenster für Einzel- oder Doppelhaus Grünflächen – Gartenland aus.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich entlang der Grenze ein Bachlauf. Mit einem 10 m breiten Grünstreifen berücksichtigt das Konzept potentielle artenschutzrechtliche Konflikte und schafft einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche wird dem Wunsch des Grundstückseigentümers nach Erhalt seiner bestehenden Gartenfläche Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan "Halloh IV" hat folgende Berichtigung des FNP zur Folge. Umwandlung einer Wohnbaufläche und einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Wohnbaufläche und Grünfläche.

Die Berichtigung stimmt mit dem Inhalt des aufgeführten Planverfahrens überein und ist in dem beiliegenden Planauszug dargestellt.

	<p>Wirksamer FNP i.d.F. vom 10.06.2013</p> <p>Gesamt: ca. 0,354 ha</p>
	<p>Berichtigter FNP</p> <p>Wohnbaufläche: ca. 0,146 ha Grünfläche: ca. 0,183 ha</p>

6.4 Stadtteil Linx

6.4.1 **Sonderbaufläche - "Einzelhandel"**

**Gemeinde:** Stadt Rheinau, OT Linx  
**Lage:** westlich der L 75,  
 am nördlichen Ortseingang von Linx  
**Beabsichtigte Nutzung:** Einzelhandel (Penny-Markt) < 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
**Derzeitige Nutzung:** Landwirtschaftliche Fläche

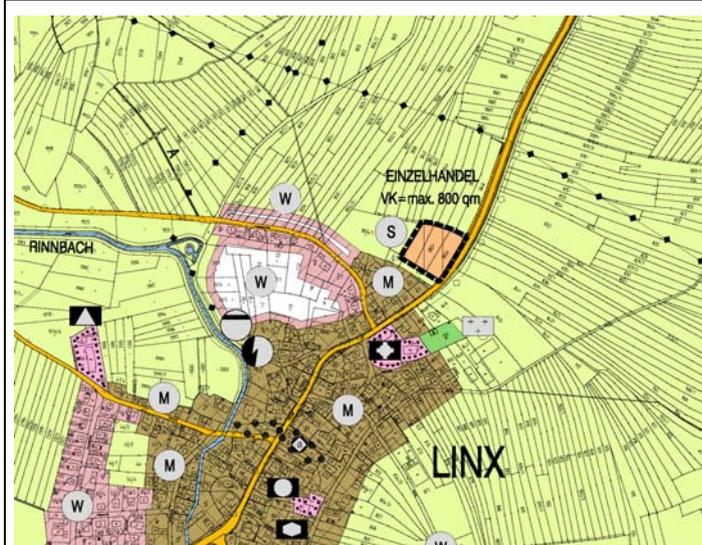
**Flächennutzungsplan:**

**Bestand (10.06.2013):**



Wirksamer FNP  
 i.d.F. vom 10.06.2013

**Planung:**



Planung:  
 S – Einzelhandel: ca.0,492 ha

### 6.4.1.1 Städtebauliche Bewertung

#### Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Linx. Es wird im Norden und Westen begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die L 75. Im Süden schließen sich gemischte Bauflächen an - getrennt durch einen freien Geländestreifen, der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist.

Der am 30.03.2015 genehmigte Bebauungsplan "Ortseingang Linx Nord" bezieht weitere Flächen ein, um die verkehrliche Anbindung des Marktes an die L 75 zu sichern.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 vom 10.06.2013 der Stadt Rheinau stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dar.

#### Angrenzende Nutzungen

Landwirtschaftliche Fläche, L 75

#### Erschließung

Die Erschließung erfolgt gemäß dem Verkehrs- und Erschließungsplan "Ortseingang Linx – Nord" über die tangierende L 75.

#### Immissionsschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, um nachzuweisen, dass die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

#### Änderung des Flächennutzungsplans gemäß dem Bebauungsplan "Ortseingang Linx Nord" im OT Linx

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau ist mit Datum vom 31.01.2014 wirksam geworden. Im Stadtteil Linx wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ortseingang Linx Nord" aufgestellt und hat am 24.04.2015 Rechtskraft erlangt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ortseingang Linx Nord" wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet, artenschutzrechtliche Aspekte und Schutzgebiete geprüft und ein Schalltechnisches Gutachten angefertigt.

Am nördlichen Ortseingang von Linx wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes (unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) durch den Verkehrs- und Erschließungsplan "Ortseingang Linx - Nord" gesichert.

Der Lebensmittelmarkt wird über die Tullastraße / L 75 erschlossen. Er weist eine Verkaufsfläche von 778,11 m<sup>2</sup> auf. Ein kleines Café erhöht die Verkaufsfläche um 20 m<sup>2</sup>. In der Summe bleibt die Gesamt-Verkaufsfläche unterhalb des Grenzwerts von 800 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund ist das Vorhaben nicht als großflächiger Einzelhandel einzustufen!

Die Fläche wird im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen. Die Verkaufsfläche darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten! Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiets-Fläche beträgt ca. 0,492 ha.

Damit erfolgt die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel.

### 6.4.1.2 Landschaftsökologische Bewertung

#### Luftbild:



Planung:  
Sonderbaufläche: ca. 0,492 ha

#### Bewertung der Schutzgüter

##### Klima / Luft

- nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand in ebener Lage
- Hauptwindrichtung im Rheintal aus Süden
- **mittlere Bedeutung (Stufe C)**

##### Boden

- vorherrschende Bodenart: Gley-Parabraunerde auf Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde auf flachwelliger Niederterrasse mit Decke aus Hochflutlehm
- Bewertung der Bodenfunktionen nach dem Leitfaden 'Bodenschutz 23' der LUBW und Angaben des LGRB:
 

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	hoch - sehr hoch
Filter- und Puffervermögen:	hoch
Standort für naturnahe Vegetation:	nicht zu berücksichtigen
- **hohe Funktionserfüllung (lt. LGRB)**

##### Wasser

###### Grundwasser

- Fläche im Bereich eines Grundwasserleiters (GWL), der gebildet wird aus Quartären und Pliozänen Sanden und Kiesen im Oberrheingraben
- **sehr hohe Bedeutung (Stufe A)**

###### Oberflächengewässer

- Oberflächengewässer nicht vorhanden
- **sehr geringe Bedeutung (Stufe E)**

**Flora / Fauna**

Kartierung der Fläche: (lt. Umweltbericht von Spang.Fischer.Natzschka, 2014)

- westlicher Teil Fettwiese mittl. Sto
- mittig Fettwiese mit Resten eines ehemaligen Feldgartens (lt. Luftbild früher mit Obstgehölzen)
- östlicher Teil Ackerfläche

- **geringe bis mittlere Bedeutung (Stufe I bzw. II)**

Aussagen zum Artenschutz lt. Gutachten zum B-Plan, erstellt vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, 2014:

- Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert werden.

- **mäßig konfliktreich**

**Landschaftsbild / Erholung**

- größtenteils intensiv bewirtschaftete Grünland- und Ackerfläche in ebener Lage
- strukturarmer Offenlandbereich mit für den Naturraum typischer Ausprägung
- vorhandene Wirtschaftswege ermöglichen Erlebbarkeit

- **mittlere Bedeutung (Stufe C)**

**Mensch**

Bei der Beurteilung des Wohlbefindens des Menschen sind die Aspekte Schutz vor Lärm, Schutz vor Emissionen, Erholungsfunktion zu beachten.

Die Wertigkeit einer Fläche bzgl. der Erholungsmöglichkeit und Regenerationsfähigkeit wurde bereits unter Landschaftsbild / Erholung berücksichtigt.

- Vorbelastungen (Lärm, Schadstoffe) sind durch tangierende Straße (B 36) und angrenzende landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

- **mittlere Bedeutung**

**Kulturgüter**

- Kulturgüter sind im Bereich der Flächenausweisung nicht vorhanden.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Flächen würden weiterhin als Landwirtschaftsflächen genutzt werden. Somit würde der gegenwärtige Umweltzustand erhalten bleiben.

**Prognose bei Durchführung der Planung**

- Verlust von nicht siedlungsrelevanter Kaltluft-/Frischluffentstehungsfläche durch zusätzliche Bebauung
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung und damit verstärkten Oberflächenabfluss
- Verlust von Grünland und Ackerland
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum für Zauneidechsen

**Landschaftsökologische Bewertung:****geeignet**

Fazit: Aus Sicht der Landschaftsplanung stellt diese Flächenausweisung eine Ergänzung der Ortslage dar.

Zur Minimierung der Eingriffe sind bei der Aufstellung des B-Planes zu beachten:

- Begrenzung versiegelter Bodenflächen
- Rückhaltung des Regenwassers
- Intensive Eingrünung zur freien Landschaft
- Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse

## 7 Nachrichtlich Übernahmen

Die Erhebungsarbeiten im Rahmen der Fortschreibung der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Fläche im Ortenaukreis“ wurden für die Stadt Rheinau im Jahre 2012 abgeschlossen.

Die bekannten Altablagerungen/Altstandorte, Grundwasserschadensfälle und schädlichen Bodenveränderungen der Stadt Rheinau sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – dokumentiert.

Durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen entstehen immer wieder neue Altlastverdachtsflächen, die zu einer ständigen Fortschreibung der Altlastenbearbeitung führen. Der jeweils aktuelle Stand der Altlastenbearbeitung im Planungsgebiet ist beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ersichtlich.

Die "Liste der altlastverdächtigen Flächen/Altlasten" wurde in die Begründung als Anhang aufgenommen.

Ergänzend sind die im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des FNP vorgetragenen Ergänzungen des LRA Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Folgenden aufgeführt.

### Änderungsbereich 6.1.1 "Neuländ II"

Gemeinde / Gemarkung	Lage	Name/Obj.Nr	Bewertung
Rheinau Gem. Freistett	Flst.-Nr. 2608, 2609	AS Robert-Bosch GmbH Obj.Nr. 01967	B=Belassen zur Wiedervorlage Gefahrenlage hin- nehmbar

Der Altstandort ist in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Kriterium „Gefahrenlage hinnehmbar“ eingestuft. Die Einstufung bedeutet, dass vorbehaltlich der bisherigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Bewertung stützt sich rechtlich auf § 4 Abs. 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), wonach unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit ein Grundwasserschaden, hier durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), toleriert werden kann. Dieser Altstandort bleibt im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG eine Altlastfläche, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BBodSchV konnte durch technische Erkundungen nicht ausgeräumt werden.

**Änderungsbereich 6.2.1 "Quan"**

Gemeinde / Gemarkung	Lage	Name/Obj.Nr	Bewertung
Rheinau Gem. Rhein- bischofsheim	Flst.-Nr. 576	AS Kläranlage Rheinbischofsheim Obj.Nr. 02029	B=Belassen zur Wiedervorlage Anhaltspunkte – derzeit keine Expo- sition

Die im Zuge der Bewertung erfolgte Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der bisherigen Nutzung des Altstandortes im Änderungsbereich 6.2.1 kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch im Bebauungsplan bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

## Liste der altlastverdächtigen Flächen/Altlasten

Anlage: Altablagerungen/Altstandorte im Bereich des Flächennutzungsplans 2025 der Stadt Rheinau (1. Änderung) (Stand: 27.10.2016)						
Gemarkung	Straße / Gewann	Anzahl der Altablagerungen	Anzahl der Altstandorte	Grundwasser schadensfall	Depositions fläche	
Freistett	Rossbühl	1				
	Rossverrecker	1				
	Freistetter Junge Gründe	1				
	Kahnkopf	1				
	Klein Bahnwörtel	1				
	Freistetter Lettlöcher	1				
	Salmengrund	1				
	Steinern Käppel	1				
	Steingrund	1				
	Hinterrhein	1				
	Hauptstraße			9	1	
	B 36			1		
	Zieglerstraße			1		
	Rheinstraße			8		
	Friedhofstraße			1		
	Maiwaldstraße			2		
	Mühlenstraße			2		
	Siedlung			1		
	Feldofenstraße			1		
	Freiburger Straße			2		
	Bahnhofstraße			3		
	Kronenstraße			4		
	Krämerstraße			3		
	Bleichstraße			4		
	Auf der Höhe			1		
	Flößerstraße			1		
	Tiefentalstraße			1		
	Kanalstraße			1		
Kirchbaumstraße			1			
Bergstraße			1			
Jagdbezirk Rheinau Freistett III					1	
Rheinbischofsheim	Alter Wörth	3				
	Lehfeld	1				
	Hanfretzen	1				
	Am Sportplatz	1				
	Niedermatten	1				
	Oberrhainfeld	1				
	Hauptstraße			3		
	Am Galgenbach			1		
	Schwarzwaldstraße			4		
	Renchener Straße			3		
	Oberdorfstraße			1		
	Karlstraße			1		
	Lindenplatz			1		
	Am Gumpen			1		
	Sternenstraße			1	1	
	Bäregasse			1		
Diersheim	Oberfeld	3				
	Sallenwörth	1				
	Zollhausgrund	1				
	Eichenweg			1		
	Kirchgasse			1		
	Hanauer Straße			2		
	Herrenstraße			1		
	Gräberfeldstraße			1		
	Grüneck			1		
	Fischereck			1		
Rheinwaldstraße			1			
Forellenweg			1			
Hausgereut	Brandbosch	1				
	Kapellenstraße			1		
	Wiesenstraße			1		

<b>Helmlingen</b>	Kressenbosch	1			
	Unger	1			
	Gründe	1			
	Hindenburgstraße			1	
	Dorfstraße			1	
	Neue Straße			2	
	Am Stein			1	
	Ziegelhof			1	
<b>Holzhausen</b>	Herrenmatten	1			
	Nepfhurst	1			
	Ortsstraße			4	
<b>Honau</b>	Am Tanklager	2			
	Bühnenschlut	1			
	Steinwört	1			
	Ober-Grün	1			
	Honauwörth	1			
	Rötzenstücke (T1)	1			
	Rötzenstücke (T2)	1			
	Rötzenstücke (T3)	1			
	Badstraße			1	
<b>Linx</b>	Hölzel-Schmidthimmerig	1			
	Im Holer	1			
	Speckenrott	1			
	Kleinfeld	1			
	Eschwald			2	
	Tullastraße			3	
	Holzhauser Straße			3	
	Eschweg			1	
	Im Holer				1
<b>Memprechtshofen</b>	Beckmatt	1			
	Unger	1			
	Querchfeldbühnd	1			
	Maierhof/Maierfeld			2	
	Hornisgrindestraße			8	

## 8      **Verfahrensvermerke**

Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	19.10.2016
Bekanntmachung	am	28.10.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	vom	24.10.2016 bis 25.11.2016
Beschluss der Stadt Rheinau zur öffentlichen Auslegung	am	08.11.2017
Offenlage der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht	vom	04.12.2017 bis 12.01.2018
Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht	am	.....

### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Begründung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Rheinau übereinstimmt.

Rheinau, den .....

.....  
Michael Welsche, Bürgermeister

### Genehmigung und Inkrafttreten

Auf Antrag der Stadt Rheinau vom .....  
hat das Landratsamt Ortenaukreis mit Verfügung vom .....  
die 1. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam am .....