

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
1.3	Bestandssituation	2
1.4	Verkehrsuntersuchung.....	3
1.5	Planungsrechtliche Situation.....	3
1.5.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	3
1.5.2	Benachbarte Bebauungspläne.....	5
1.6	Planverfahren	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	7
2.1	Städtebauliches Konzept	7
2.2	Ver- und Entsorgung.....	8
2.3	Verkehrsimmissionen	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Bauweise.....	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5	Stellung baulicher Anlagen	11
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
3.7	Verkehrsflächen.....	12
3.8	Grünflächen.....	13
3.9	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	13
3.10	Hochwasserangepasste Bauweise	13
3.11	Ökologische Maßnahmen.....	13
3.12	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.1	Dachgestaltung.....	14
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze.....	14
4.3	Einfriedungen	14
4.4	Außenantennen und Freileitungen.....	15
4.5	Stellplatzverpflichtung.....	15
4.6	Umgang mit Niederschlagswasser.....	15
5	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	16
5.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	16
5.2	Landwirtschaftliche Emissionen	16
6	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	17
7	GEWÄSSERRANDSTREIFEN	18
8	GEOLOGIE	18
9	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE	18
10	UMWELTBELANGE	19
10.1	Umweltbeitrag.....	19
10.2	Artenschutz	19
11	BODENORDNUNG	19
12	KOSTEN.....	19
13	KENNZIFFERN	20

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rheinau erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu aufgesiedelt. Nachdem auch im jüngsten Neubaugebiet „Fehl“ im Stadtteil Honau nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht weiterer Handlungsbedarf in diesem Stadtteil.

Bereits in der Vergangenheit wurden in Rheinau systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Gleichzeitig besteht in der Stadt Rheinau insbesondere von jungen Familien eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen. Ein Ziel der Stadt Rheinau ist es, weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten und so die Abwanderungen zu reduzieren.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Rheinau deshalb im Stadtteil Honau am östlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und hier ein zeitgemäßes Wohngebiet bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Insbesondere verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Bereitstellung von benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung soll der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne frühzeitiger Beteiligung und ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Standort befindet sich am östlichen Ortsrand von Honau. Östlich und südlich ist das Plangebiet eingebettet in Gehölzstrukturen des Gieselbachs. Westlich grenzt bestehende, zum Wohnen genutzte Bestandsbebauung an. In nördlicher Richtung befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie in einiger Entfernung die nach Diersheim führende Kreisstraße 5373 „Hanauer Straße“.

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

1.3 Bestandssituation

Die Fläche des Plangebiets befindet sich auf dem Flst.Nr. 1998 und beträgt ca. 1,4 ha. Diese Fläche ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Der Gieselbach, dessen Gewässerrandstreifen und das FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“ liegen östlich und südlich außerhalb des Geltungsbereichs.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle Geoportal des LUBW)

1.4 Verkehrsuntersuchung

Die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der bestehenden und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurde durch das Ingenieurbüro Modus Consult untersucht. Aufgrund der zusätzlichen Anschlüsse an die dörfliche Hauptstraße und aufgrund der geringen Einwohnerzahl im Wohngebiet ist das Verkehrsaufkommen auf der Gewerbestraße bislang sehr gering. Die Gewerbestraße hat eine Fahrbahnbreite von über 5,5 m und entspricht den Richtlinien einer Sammelstraße. Sammelstraßen können 400 bis 800 Kfz/h aufnehmen. Die Grenzen der Leistungsfähigkeit wurden durch das sehr geringe Verkehrsaufkommen im Bestand weit unterschritten. Die Gewerbestraße ist damit ausreichend dimensioniert, den zusätzlichen Verkehr der Wohngebietserweiterung aufzunehmen.

Aufgrund der stellenweise sehr geringen Vorbelastung wird der Verkehr auf der Gewerbestraße spürbar zunehmen. Dennoch werden die Verkehrsbelastungen in der Summe so gering bleiben, dass keine erheblichen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen oder Gefahren zu erwarten sind.

Auch in Hinsicht auf die Einhaltung schalltechnischer Vorgaben kommt das Gutachten vom Büro Modus Consult zu dem Ergebnis, dass keine immissionsrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

1.5 Planungsrechtliche Situation

1.5.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Laut Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017) ist Rheinau als Unterzentrum und der Stadtteil Honau als Siedlungsbereich ausgewiesen. Auch wird Rheinau als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt. Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist jedoch nach Plansatz 2.4.1.2 (5) innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort (Freistett) oder in den vom Schienenpersonennahver-

kehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren. Die im Regionalplan enthaltenen Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 (1) ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu werten und entsprechend in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Im Kernort (Freistett) werden ca. 9 ha Wohnbauland durch ein derzeit laufendes Bebauungsplanverfahren entwickelt. Da auch in den anderen Stadtteilen Rheinaus hohe Nachfrage an Wohnbauland besteht, beabsichtigt die Stadt Rheinau auch die anderen Stadtteile durch Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete zu stärken. Ziel der Stadt Rheinau ist es, in allen Stadtteilen im jeweiligen verhältnismäßigen Umfang Wohnbauland zu entwickeln. Da derzeit im Stadtteil Honau Handlungsbedarf besteht, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland zu begegnen, wird diese Möglichkeit der Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand von Honau wahrgenommen.

Im Regionalplan werden außerhalb des Plangebiets Kernflächen, Trittsteine und Verbundkorridore des Biotopverbunds sowie eine Grünzäsur dargestellt. Aufgrund der groben Schärfe des Regionalplans und den Darstellungen im Flächennutzungsplan (s.u.), sind keine erheblichen regionalplanerischen Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen. Die potenziellen Auswirkungen auf das Biotop innerhalb des FFH-Gebiets werden ferner ausführlich in den naturschutzfachlichen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht und berücksichtigt.

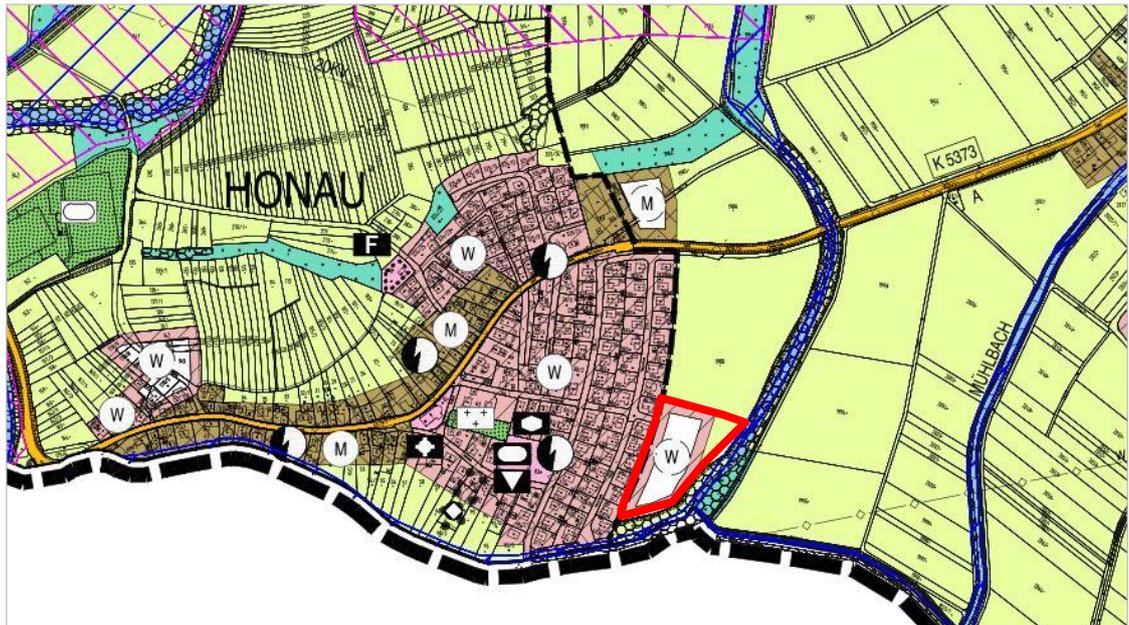
Des Weiteren stellt der Regionalplan im Planbereich landwirtschaftliche Flächen dar. Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe 1 (ca. 1,4 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Im Stadtteil Honau stehen jedoch entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.



Ausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein 3.0 (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet im überwiegenden Teil geplante Wohnbauflächen dar. Damit wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans das Planziel der Umnutzung in Wohnbauland bereits abgestimmt.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu lesen ist, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

1.5.2 Benachbarte Bebauungspläne

Westlich grenzt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans unmittelbar an den seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplan „Breitenwört III“ (in der Fassung der 1. Änderung). Die Planbereiche überlagern sich nicht.

1.6 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.158 m² deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeits-

prüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Das FFH Gebiet „Westliches Hanauer Land“ befindet sich außerhalb des Plangebiets im Bereich des Gieselbachs. Entsprechend der Aussagen der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie des Landschaftsarchitekturbüros Spang.Fischer.Natzschka wird die Funktion der betroffenen Schutzgüter innerhalb des kohärenten Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Dementsprechend ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und auf einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden.

Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wurde aufgrund der Komplexität des Bebauungsplans eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

- | | |
|---|--|
| 21.03.2018 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“. |
| 21.03.2018 | Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 09.04.2018 - 23.04.2018 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben vom 09.04.2018 mit Frist bis 11.05.2018 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB |
| 26.09.2018 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 22.10.2018 - 23.11.2018 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom 29.10.2018 mit Frist bis 03.12.2018 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| 13.03.2019 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitenwert“ wurde ein städtebaulicher Entwurf als konzeptionelle Grundlage für den Bebauungsplan erstellt.

Der Entwurf greift das örtliche Siedlungsgefüge auf und schließt die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Gieselbach am östlichen Ortsrand von Honau.

Die städtebauliche Struktur sieht überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern für Familien und Singles sowie Generationswohnungen mit größtenteils südwest-exponierten Lagen vor. Damit wird der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum entsprochen und der Generationenmix kann vervollständigt werden.

Im Norden des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen (Spritzmittel) vorgesehen.

Mit Rücksicht auf die bestehenden Wohnlagen westlich des Plangebiets setzt der städtebauliche Entwurf die vorhandene Einfamilienhausbebauung durch kleinteilige Bebauung fort. Zum Schutz der Nachbarbebauung wird die angrenzende Neubebauung in ihrer Kubatur begrenzt. Zudem werden ca. 20 m Abstand zur Bebauung und ca. 10 m zur Grundstücksgrenze frei gehalten. Die giebelseitige Firstrichtung und die Abstände zwischen den geplanten freistehenden Einfamilienhäusern sichern eine gewisse Durchlässigkeit.

Die bestehenden Grünstrukturen im Osten bleiben von der Planung unberührt und sind bereits durch naturschutz- bzw. gewässerschutzrechtliche Vorgaben geschützt. Diese Grünflächen bilden eine grüne Fuge zur offenen Landschaft und betten das Plangebiet im Sinne einer Ortsrandeingrünung ein. In Verbindung mit dem geplanten Fuß- und Radweg kann hier ein naturnahes Naherholungsangebot geschaffen werden.

Das Straßennetz im gesamten Plangebiet wird durch Fuß- und Radwege ergänzt, womit insbesondere eine gute fußläufige Vernetzung des neuen Quartiers vom Gieselbach bis in den Ortskern von Honau erzeugt wird. Durch Ausbau des Wegenetzes und durch die Zugänglichkeit zur Bachaue wird das Angebot für Fußgänger und die fußläufige Vernetzung insgesamt verbessert.



Städtebaulicher Entwurf (Stand Satzung; ohne Maßstab)

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch Ausbau des bestehenden Kanal- und Leitungsnetzes erfolgen.

Das Gebiet kann an die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Korkerwald angeschlossen werden. Die spätere Ausführungsplanung ist mit dem Wassermeister abzustimmen.

2.3 Verkehrsimmissionen

Durch ein neues Wohngebiet dieser Größenordnung werden die Verkehrsbelastungen in der Summe so gering bleiben, dass keine erheblichen oder unzumutbaren

Verkehrsbelastungen oder Gefahren zu erwarten sind (vgl. Verkehrsuntersuchung vom Büro Modus Consult).

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind sehr flächenintensiv und würden benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zudem generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zu Störungen führen würde.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen und der Wandhöhe bestimmt.

Die im allgemeinen Wohngebiet WA2 festgesetzte GRZ gewährleistet eine für Wohngebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung. Die im allgemeinen Wohngebiet WA2 festgesetzte GFZ sichert eine für Wohngebiete angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine lockere Bebauung, gute Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse. Ziel ist die Sicherung der Kleinteiligkeit am Ortsrand und die Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Osten des Stadtteils Honau. Eine geringe städtebauliche Dichte ist an dieser Stelle mit Rücksicht auf die freie Landschaft in Richtung Osten zielführend. Im Verhältnis zur GRZ von 0,4 und zur GFZ von 0,8 sind im WA2 maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung im Westen wird das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA1 entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im dort geltendem Bebauungsplan „Breitenwört III“ (in der Fassung der ersten Änderung) vergleichsweise gering gehalten. So werden im WA1 nur ein zulässiges Vollgeschoss und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ 0,4 in Verbindung mit den durch Baugrenzen definierten Baufenstern sichert einen hohen Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken, die an bestehende Baugrundstücke angrenzen.

In der heutigen Gesellschaft steigt die Nachfrage nach flexiblen Wohnungstypologien, generationenübergreifenden und barrierefreien Wohnungsangeboten. Die Stadt Rheinau möchte auf diesen Wandel in ihren neuen Wohngebieten reagieren und deshalb auch im Baugebiet Breitenwert die planungsrechtliche Möglichkeit für dreigeschossigen Geschosswohnungsbau schaffen. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3

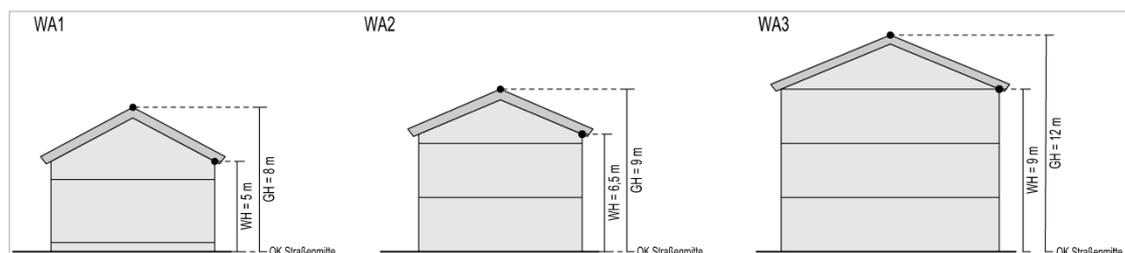
wird deshalb eine GFZ von 1,2 festgesetzt, was der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO entspricht und damit eine im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 höhere städtebauliche Dichte ermöglicht.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sollen kleinteilige Einfamilienhäuser entstehen. Die Kleinteiligkeit wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss sichergestellt. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 sollen kleinteilige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser entstehen. Hier wird die Kleinteiligkeit zusätzlich durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sichergestellt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 soll hingegen Geschosswohnungsbau, beispielsweise für die Ansiedlung eines Mehrgenerationenhauses, mit maximal drei Vollgeschossen ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die Straßenoberkante. Aufgrund der bestehenden umliegenden Straßen, an die angeschlossen wird, und dem ebenem Gelände sind die Höhen ohne abschließende Erschließungsplanung für den Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der obere Pultfirst.

Um den Charakter der beabsichtigten Geschossigkeit zu gewährleisten, wird die maximale Wandhöhe in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 auf 5 m, im WA2 auf 6,50 m und im WA3 auf 9 m begrenzt. Ziel ist es, zu massive Wandhöhen zu unterbinden.

Die vergleichsweise geringe Wand- und Gebäudehöhe im WA1 orientiert sich, wie auch die im WA1 festgesetzte GRZ und GFZ, an der Höhe der Bestandsbebauung im Westen. Hier können, wie auch bei der bestehenden Bebauung, Gebäude maximal mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist, realisiert werden.



Gebäudeschnitte (Stand Satzung; ohne Maßstab)

Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) zum Schutz des Grundwassers nicht unterschreitet. Untergeschosse, Räume, Aufzugsunterfahrten etc. sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als wasserdichte Wanne auszuführen. Bei hochstehendem Grundwasser muss die geplante Bebauung (Tiefgarage) entsprechend angepasst werden.

3.3 Bauweise

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine lockere Bebauung. Die offene Bauweise mit Einzelhäusern überwiegt.

Deshalb werden im Plangebiet Einzel- bzw. Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen. Die offene Bauweise gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

Im WA1 werden aus Rücksicht auf die bestehenden Wohnbebauungen im Westen ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind in einzelnen exponierten Baufenstern im WA2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im WA3 ist ein Mehrfamilienhaus zur Ermöglichung von Mehrgenerationswohnen geplant. Da per planungsrechtlicher Definition ein Mehrfamilienhaus – z.B. in Form von Geschosswohnungsbau – ein Einzelhaus ist, sind auch im WA3 nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkreten Festsetzungen von GRZ, GFZ und Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch die festgesetzten Baufenster den zukünftigen Bauherren hinreichende Spielräume in der Positionierung und Ausrichtung der Gebäude eingeräumt.

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

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

Die Baufenster entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden nahe der geplanten Erschließungsstraße platziert, um einen möglichst großen Abstand zur bestehenden Wohnbebauung im Westen zu gewährleisten. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von ca. 20 m zu den bestehenden Wohngebäuden sowie ca. 10 m zur Grundstücksgrenze ein. Die Einzelbaufenster pro Baugrundstück sichern zudem Durchblicke in Richtung Osten.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Im WA1 wird die Firstrichtung der Hauptgebäude so festgesetzt, dass sie als giebelständige Bebauung auszuführen sind. Ziel ist es, die Bestandsgebäude entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze möglichst wenig durch die geplante Neubebauung zu beeinträchtigen und eine gewisse Durchlässigkeit zu sichern. Um dem Bauherrn einen Spielraum zu lassen, wird hier in Ausnahmefällen eine Abweichung der festgesetzten Firstrichtung von bis zu 10° zugelassen.

3.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der Baufenster zulässig, allerdings zur Sicherung des örtlichen Erscheinungsbildes nur bis zur rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche. Für Grundstücke in Ecksituationen ist die Seite maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt. Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass mindestens eine Grundstückseite als Gartennutzung von Stellplätzen freigehalten bleibt.

Garagen- bzw. Carportöffnungen müssen zudem von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies gilt auch für parallel zur Erschließungsstraße stehenden Garagen bzw. Carports. Damit soll sichergestellt werden, dass ein vor der Garage bzw. vor dem Carport parkendes Auto nicht auf die Erschließungsstraße hinausragt. Darüber hinaus müssen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von 1 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch werden auch der Schutz des Ortsbilds und die Freihaltung guter Raumverhältnisse sichergestellt.

Nebenanlagen werden bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m³ auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Hierdurch wird verhindert, dass große Nebenanlagen die freien Gartenbereiche beeinflussen.

3.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke ist aufgrund der geplanten Erschließungsstraße, welche an die bestehende Gewerbestraße anbindet, sowie durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ausreichend gesichert.

Die Planstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 5,5 m bzw. 6 m festgesetzt. Durch diese Mischverkehrsflächen und durch die zeichnerisch festgesetzten 3 m breiten Fuß- und Radwege, u.a. auch entlang der oberen Böschungskante des Gieselbachs, ist die Fußläufigkeit durch das gesamte Quartier sichergestellt.

Die Wendeanlage im Süden des Plangebiets wurde so dimensioniert, dass hier ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden kann und somit auch das südlichste Baugrundstück für Müllfahrzeuge anfahrbar ist.

Im Plangebiet werden bereits im Eingangsbereich des neuen Baugebiets öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Somit werden zum einen dem Besucherverkehr Parkierungsmöglichkeiten angeboten und gleichzeitig die öffentlichen Verkehrsflächen im Quartier vom ruhenden Verkehr entlastet. Zudem soll durch die Erhöhung auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gewährleistet werden, dass ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

Einige Baugrundstücke im Plangebiet werden über öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen, die für dreiaxsiges Müllfahrzeuge nicht befahrbar sind. Aufgrund der geringen Entfernungen zwischen den für Müllfahrzeuge befahrbaren und nicht befahrbaren Erschließungsstraßen, erachtet die Stadt Rheinau es als verhältnismäßig und den betroffenen Bürgern als zumutbar an, dass die Abfallbehälter zur Entsorgung an geeigneten Sammelstellen bereitgestellt werden müssen. Insbesondere im Bereich der Kreuzung wurde dazu bereits ein Abstellplatz für Abfallbehälter auf öffentlicher Fläche bereitgehalten.

3.8 Grünflächen

Im Nordosten des Plangebiets soll ein Kinderspielplatz errichtet werden. Im Zusammenhang mit dem geplanten Mehrgenerationswohnen im allgemeinen Wohngebiet WA3 können hier auch Spielmöglichkeiten für Senioren (Mehrgenerationen-Spielgeräte) bereitgestellt werden.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Norden dient mit einer Breite von 10 m als Schutzabstand zu den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (vgl. Kapitel 5.2).

Sofern vom LRA gefordert, soll vor der Ableitung in den Gieselbach ein zentrales Regenrückhaltebecken mit ca. 160 m³ hergestellt werden. Dafür steht in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Wiese ausreichend Fläche zur Verfügung. Die jeweilige Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Wiese bleibt damit gewahrt.

3.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten. Die Sichtfelder wurden mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h berechnet.

3.10 Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebiets im HQextrem sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn (vgl. Kapitel 6).

3.11 Ökologische Maßnahmen

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

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

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

3.12 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücken soll ein qualitätsvoller Außenraum im Plangebiet sichergestellt und die Einbindung in die Landschaft verbessert werden.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Wendentalge im Süden sowie im Bereich der öffentlichen Stellplätze dienen zur ökologischen Ausgestaltung und optischen Aufwertung des Straßenraums. Diese zeichnerisch festgesetzten

Baumstandorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen verschoben werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

4.1 Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Bestand der näheren Umgebung und regeln nicht nur die Hauptgebäude, sondern zur einheitlichen Gestaltung auch die Garagen und Carports. Dadurch kann ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden, in welches sich auch Garagen und Carports integrieren.

Allerdings ist dies auch bei einem Flachdach in Verbindung mit einer gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvollen Begrünung gegeben. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, da die Begrünung von untergeordneten Bauteilen bzgl. der Kosten nicht verhältnismäßig wäre.

Im Zusammenhang stehende Doppelhaushälften sind in Dachform und Dachfarbe einander anzugleichen, wodurch unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden sollen. Kann keine Einigung erzielt werden gelten als Dachform das Satteldach, eine Dachneigung von 35° und eine graue Dachfarbe. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

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

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso müssen Abstellplätze zum Schutz des Ortsbildes optisch abgeschirmt und begrünt werden.

4.3 Einfriedungen

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung an den jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere in den untergeordneten schmalen Wohnstraßen ohne gesonderten Gehweg, sowie zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, dürfen Einfriedungen inklusive Hecken und Hinterpflanzungen nur in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene Einfriedigungen und Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen.

4.4 Außenantennen und Freileitungen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden.

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg wurde ein Entwässerungskonzept „Erschließung des Baugebietes – Erläuterungsbericht“ erarbeitet. Die darin enthaltenden Berechnungen und Bewertungen sind für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren maßgebend.

Entsprechend des Entwässerungskonzepts ist eine Versickerung des Oberflächenwassers wegen des hohen Grundwasserstands nicht möglich. Daher wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Baugebiete und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den örtlichen Regenwasserkanal, der in den Gieselbach mündet, abgeleitet.

Sofern vom LRA gefordert, kann vor der Ableitung in den Gieselbach ein zentrales Regenrückhaltebecken hergestellt werden. Nach Berechnungen des mit dem Entwässerungskonzept beauftragten Ingenieurbüros für Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg müsste das Regenrückhaltebecken ein Volumen von ca. 160 m³ umfassen. Im Zuge der Erschließungsplanung kann dieses Regenrückhaltebecken innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Regenwasserrückhaltung errichtet werden. Zudem ist entsprechend dem Ergebnis der Berechnungen des LRA die Ableitung des Niederschlagswassers des gesamten Baugebietes mit 19 l/s in den Gieselbach zu drosseln. Falls keine Drosselung erfolgt, ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie des Gieselbachs entstehen.

Da der Gieselbach Bestandteil des FFH-Gebietes ist, es sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop handelt und zumindest Teile des Gewässers und der Gehölze als FFH-Lebensraumtypen zu betrachten sind, sind Stoffeinträge durch Abschwemmungen und Einleitungen von verschmutztem Wasser unbedingt zu vermeiden.

Da die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden, ist nicht mit einer Verschmutzung des Oberflächenwassers zu rechnen. Auf eine Regenwasserbehandlung kann daher verzichtet werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Hohe-Au-Straße eingeleitet werden. Wegen der ausreichenden Tiefe des Schmutzwasserkanals ist kein Hebewerk erforderlich.

5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

5.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 1,4 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bereits den größten Teil des Plangebietes zu Lasten der Landwirtschaft als Wohnbaufläche dar.

Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht zu befürchten. Mögliche Ersatzflächen werden im Laufe des Verfahrens mit den Landwirten abgestimmt.

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

5.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

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

Auf den betroffenen an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend Flächenkulturen angebaut. Da jedoch ein Anbau von Raumkulturen nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine öffentliche Grünfläche, die von Bebauung freizuhalten ist, mit einer Breite von 10 m als Abstandsfläche zwischen den Baugrundstücken und den landwirtschaftlichen Flächen zeichnerisch festgesetzt.

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

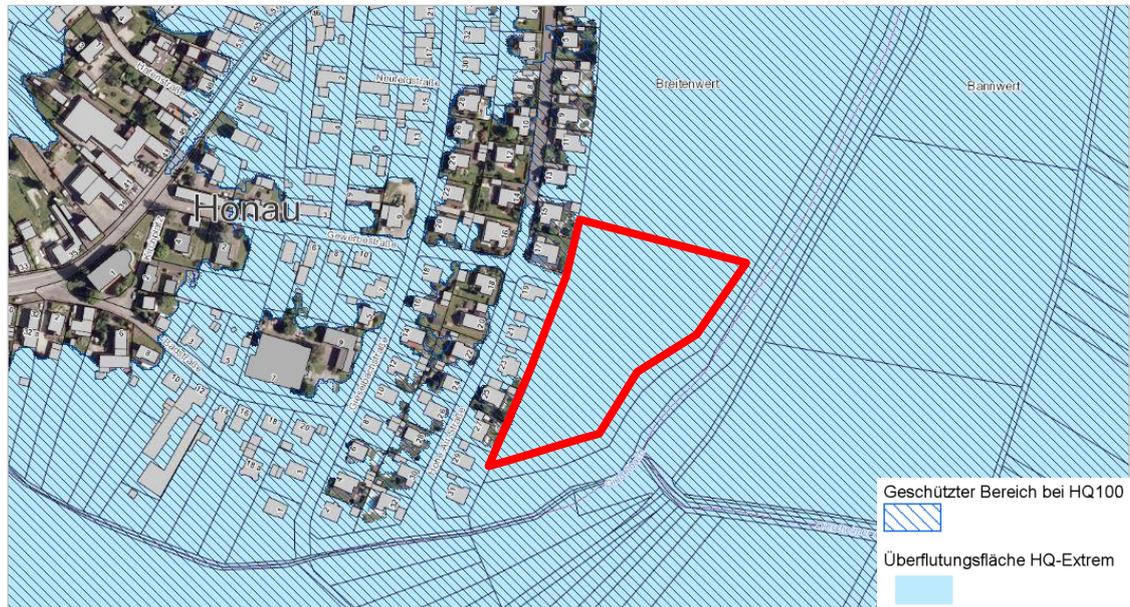
Daher wird dieser Immissionsschutz, der vorbeugend gleichermaßen den betroffenen Anwohnern und den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, als ausreichend erachtet.

6 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor. Jedoch werden die Planflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Diese HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf eine Kennzeichnung des HQextrem verzichtet, da das gesamte Plangebiet vom HQextrem betroffen ist.

Die Bebauung eines hochwassergefährdetem Gebiet (HQextrem) zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen. Hierbei wird berücksichtigt, dass nahezu der gesamte Stadtteil Honau von HQextrem-Bereichen überdeckt wird.

Im hochwassergefährdetem Gebiet (HQextrem) sind bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst gebaut werden müssen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen so zu errichten oder betreiben sind, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass die private Hochwasservorsorge in der Eigenverantwortung des Bauherrn liegt.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

7 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Östlich und südlich des Plangebiets verläuft der Gieselbach. Der gemäß § 29 Wassergesetz gebotene Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m ab Uferböschung-Oberkante wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Da der Gewässerrandstreifen vollständig außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ausgegangen.

8 GEOLOGIE

Von Seiten des Büros für Bodengutachten Dr. Ralf Hettich aus Lichtenau wurde eine Stellungnahme über die Versickerung des Oberflächenwassers erstellt. Dieses Gutachten wird von Seiten des mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüros für Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg berücksichtigt. Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlagen bei.

9 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

Außerhalb des Planungsgebietes befindet sich im südwestlichen Bereich des Flst.Nr. 1989 die Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung Altablagerung (AA) "Bühnenschlut." Auf der Gesamtfläche wurde von 1976 bis 1981 eine Erdaushubablagerung betrieben.

Die AA "Bühnenschlut" wurde am 25. September 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweinsniveau „BN 1" hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Zusatzvermerk "Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition" eingestuft. Die Einstufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Da der betroffene Bereich auf dem Flst.Nr. 1989 nicht im Plangebiet liegt, wird nicht von einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ausgegangen. Auf dem betroffenen Bereich sind auch im Zuge der nachgelagerten Erschließungsplanung keine bodengreifenden Maßnahmen geplant.

10 UMWELTBELANGE

10.1 Umweltbeitrag

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abgesehen werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten in Freiburg ein Umweltbeitrag erarbeitet. Der Umweltbeitrag bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liefert die landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

10.2 Artenschutz

Durch das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH aus Walldorf wurde eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie erarbeitet. Die darin formulierten folgenden artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen wurden in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

- Vergrämung der Mauereidechse aus dem Geltungsbereich (Maßnahme Nr. V1 vgl. Umweltbeitrag)
- Pflanzung von zehn Heistern der Traubenkirschen für den Pirol (Maßnahme Nr. V2 vgl. Umweltbeitrag)

Durch das Umsetzen der Maßnahmen V1 und V2 entsprechend den Angaben in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie wird sichergestellt, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (11) BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG auszuschließen ist.

11 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Fortführungsnachweis erforderlich. Insbesondere ist geplant die Gemarkungsgrenze zwischen Honau und Diersheim so zu verlegen, dass das Plangebiet zukünftig vollständig innerhalb der Gemarkung Honau liegt.

12 KOSTEN

Da das Plangebiet nicht vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann, entstehen neben den Kosten für das bauplanungsrecht-

liche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten) hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschließungsnetzes.

13 KENNZIFFERN

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	10.396 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	1.659 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	1.561 m ²
Öffentliche Stellplatzflächen	ca.	43 m ²
Fuß- und Radwege	ca.	691 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	14.350 m²

Rheinau, den

Michael Welsche
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser