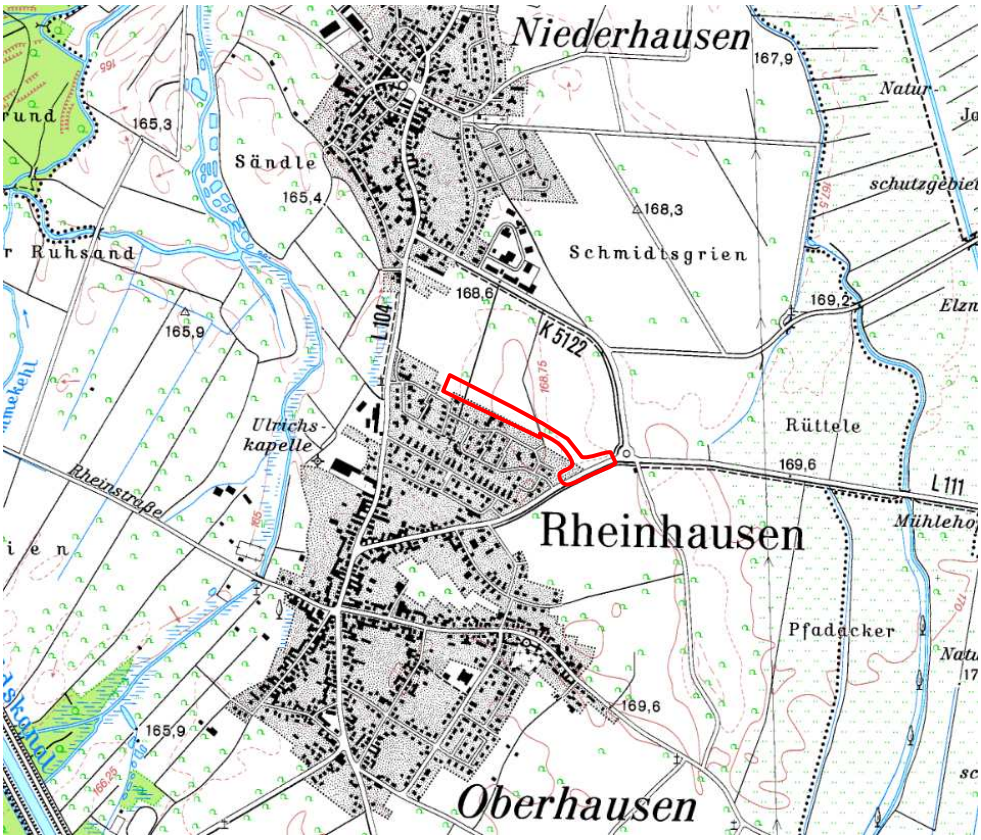
Gemeinde Rheinhausen

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„WISLAER STRASSE / REBBÜRGERFELD V“

Fassung: Satzung
Stand: 15.02.2012



Inhalt:

1) **Satzungen**
2) **Planzeichnung**
3) **Bebauungsvorschriften**
4) **Begründung Teil I**
5) **Begründung Teil II Umweltbericht**
6) **Schalltechnische Untersuchungen**
7) **Gutachten artenschutzrechtlicher Belange**
8) **Deckblatt**

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

Gemeinde Rheinhausen
Landkreis Emmendingen

SATZUNGEN DER GEMEINDE RHEINHAUSEN

über

a) den Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen hat am 15.02.2012

a) den Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ sowie

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 15.02.2012). Durch den Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ wird der bestehende Bebauungsplan „Rebbürgerfeld III“ vom 18.10.1993 (Satzung) im Bereich des Flst. Nr. 5240 überlagert.

§ 2
Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

   a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 15.02.2012
   b) planungsrechtlichen Festsetzungen - textlicher Teil vom 15.02.2012

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus :

   a) gemeinsamem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 15.02.2012
   b) örtlichen Bauvorschriften - textlicher Teil- vom 15.02.2012

3. Beigefügt ist die

   a) gemeinsame Begründung (Teil 1) sowie der Umweltbericht (Begründung Teil 2) vom 15.02.2012
   b) Schalltechnische Untersuchungen, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Freiburg vom 12.12.2011
   c) Gutachten artenschutzrechtlicher Belange, Dipl.-Ing. Carola Seifert, Ettenheim vom November 2011

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch den Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Rebbürgerfeld III“ vom 18.10.1993 (Satzung) außer Kraft.

Gemeinde Rheinhausen, den

Dr. Louis
Bürgermeister

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (§19 BauNVO)

1.2.1.1 Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil” (Grundflächenzahl, Geschossigkeit)

1.2.1.2 Bei der Ermittlung der GRZ sind die privaten Grünflächen als maßgebend im Sinne des § 19 (3) Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.2.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt folgendes:

- maximale Traufhöhe von 4,5 m
- maximale Gebäudehöhe von 9,5 m
-

1.2.2.2 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante der geplanten Erschließungsstraße auf der Höhe der Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.

1.2.2.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante der geplanten Erschließungsstraße auf der Höhe der Gebäudemitte und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

1.2.3 Bei versetzten Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).

1.2.4 Bei versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung bis maximal 22° darf die maximale Traufhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden.

1.2.5 Bei einläufigen Pultdächern darf die maximale Traufhöhe an der höheren Dachseite um 3,5 m, an der niedrigeren Dachseite um 2,0 m überschritten werden.

1.2.6 Bei Zeltdächern darf die maximale Traufhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden.

1.3 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

1.3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.3.2 Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht des jeweiligen Grundstückes zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.4.1 Im Plangebiet sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Bruttorauminhalt im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.5.1 Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

1.5.2 Die Zahl der Wohnungen wird für Doppelhäuser auf maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte begrenzt.

1.6 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.6.1 Im gesamten Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

1.6.2 Zur Belichtung von Kellergeschossen etc. sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

1.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet / gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen.

1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

1.9.4 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Dieser liegt bei ca. 166,4 m ü. NN. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden.

1.9.5 Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen. Der HHW liegt bei ca. 167,5 m ü. NN. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

1.9.6 Auf den mit F 2 gekennzeichneten Flächen sind im Zusammenhang mit der externen Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (altbewährte Sorten) oder Wildobstsorten gemäß Planeintrag
- Durchführung regelmäßiger Pflege- und Erhaltungsschnitte
- Extensive Bewirtschaftung der Wiesenfläche (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühester Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Eine zusätzliche Düngung ist unzulässig.

1.9.7 Auf den mit F 4 gekennzeichneten Flächen ist eine Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig auf dieser Fläche ist ferner die Anlage von Mulden zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der angrenzenden Verkehrsflächen.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Einsaat mit regionalem Saatgut mit einem Anteil von ca. 1% Ampfer (Rumex optusifolius).
- Extensive Bewirtschaftung der Wiesenfläche (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühester Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Eine zusätzliche Düngung ist unzulässig.

1.10 Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a, und 25b BauGB)

1.10.1 Gemäß dem Pflanzgebot im zeichnerischen Teil sind entlang der geplanten Verbindungsstraße (Wislaer Straße) hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

Artenempfehlung siehe Artenliste im Anhang.

1.10.2 Innerhalb der Wohnbauflächen (WA) sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenempfehlung siehe Artenliste im Anhang.

1.10.3 Auf der privaten Grünfläche im Westen ist pro angefangener 5 m² 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die nach 1.10.2 zu pflanzenden Sträucher können hierauf angerechnet werden.

1.10.4 Auf der in der Planzeichnung mit F 1 gekennzeichneten Fläche sind zur Ergänzung der bestehenden Feldgehölzhecke standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

Artenempfehlung siehe Artenliste im Anhang.

1.10.5 Auf der in der Planzeichnung mit F 3 gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Feldgehölzhecke dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.10.6 Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes oder Strauches (Anpflanzungen) ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

1.10.7 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Hinweis: Bei dem geplanten Wohngebiet ist auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke, auf stark giftige Gewächse und auf das Pflanzen von Eichen zu verzichten.

1.11 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

1.11.1 Schutzgut Arten und Biotope

Als externe Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen, die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Grundstücke Flst. Nrn. 757 (Teil), 763 (Teil), 764 (Teil) und 766 (Teil), 767 (Teil) durch die Anlage einer Streuobstwiese, Feldgehölzhecke und Wiesenfläche aufzuwerten um insbesondere für Vögel und den Feuerfalter (Lycaena Dispar) neue Lebensräume zu schaffen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer Streuobstwiese. Es sind pro ha 70 (= 35) hochstämmige Obstbäume (altbewährte Sorten) oder/und Wildobstsorten wie Speierling (Sorbus domestica), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Mispel (Mispelus germanica) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühester Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzu-

transportieren. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln und eine zusätzliche Düngung sind nicht zulässig.

- Anlage einer Wiesenfläche. Ansaat mit regionalem Saatgut mit einem Anteil von ca. 15% Ampfer (Rumex crispus, Rumex optusifolius). Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühester Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln und eine zusätzliche Düngung sind nicht zulässig.
- Anlage einer Feldgehölzhecke. Es ist eine dreireihige Feldgehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Größe 2x verpflanzt 60-100 cm.
- Artenempfehlung: Weißdorn (Crateagus monogynna), Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Pfaffenhütchen (Euonimus europäus), Schneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus).

1.11.2 Schutzgut Boden

Als schutzgutübergreifende Maßnahmen ist insbesondere die Aufwertung von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen vorgesehen, um die Habitatbedingungen speziell für Amphibien, Insekten und Vögel dauerhaft zu verbessern.

Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

1. Aufwertungsmaßnahmen (Grundstücke Flst. Nrn. 3261, 4655, 4656, 4661) Gemarkung Rheinhausen

   Gewässermaßnahmen

   - Wiederherstellung der Durchlässigkeit von Schluten, Entschlammung von Quelltöpfen im Bereich der Niederterrasse

   Gehölzmaßnahmen

   - Ggf. Herausnahme insbesondere von Pappeln im Bereich dieser Schluten

2. Aufwertungsmaßnahmen im Bereich „Amerikaloch“

   Gewässermaßnahmen

   - Abflussverbesserung des bestehenden Quelltopfes durch Ausbaggern
   - Ertüchtigung des bestehenden Kanals

   Gehölzmaßnahmen

   - Herausnahme des bestehenden Auwaldes (Teilbereich) nördlich der L 104 aus der Bewirtschaftung

1.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume können durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 (s. Lärmgutachten) erreicht werden oder durch eine entsprechen-

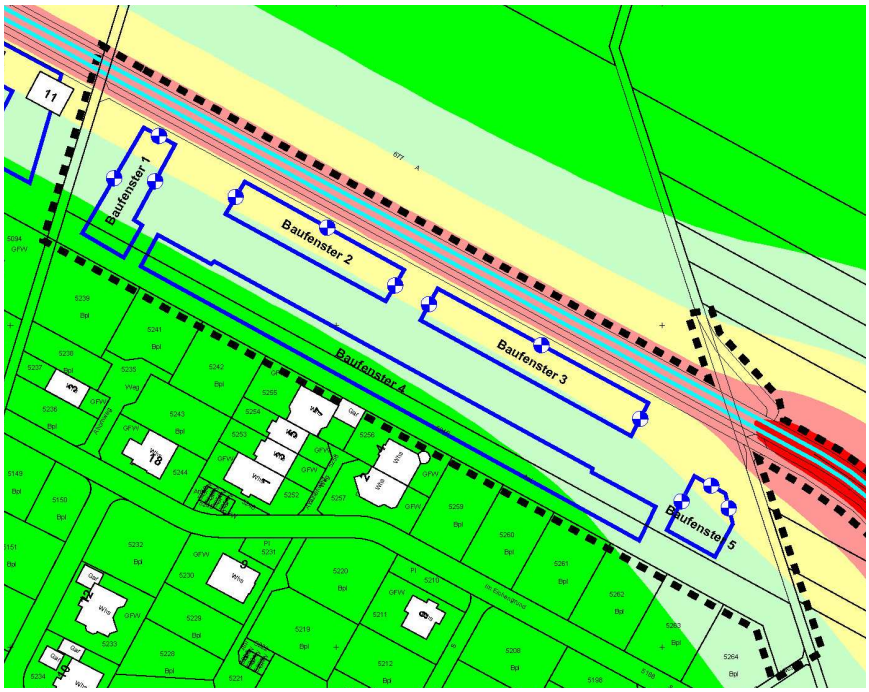
de Grundrissgestaltung, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen, berücksichtigt werden.

1.12.2 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile eingehalten werden.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dBA)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30

An den Nordost-Fassaden der Baufenster 1, 2 und 3 (s. Karte 5 Lärmgutachten) sind Lüftungsanlagen erforderlich, sofern sich Schlafräume an den lärmbelasteten Fassaden befinden und keine Lüftungsmöglichkeiten über eine andere Gebäudeseite vorhanden sind.

Ausschnitt des Lärmgutachtens, Karte 5



2 Örtliche Bauvorschriften

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl S. 416).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

2.1 Dächer / Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Sattel-, Walm-, Pult- oder Zeltdach herzustellen.

2.1.2 Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 45° herzustellen.

2.1.3 Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 6° bis maximal 45° zulässig.

2.1.4 Zeltdächer sind mit einer Neigung von 6° bis 22° herzustellen.

2.1.5 Neben den unter 2.1.1 genannten Dachformen sind für Nebengebäude auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt werden. Im Falle der Begrünung muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen.

2.1.6 Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und -neigung der unter 2.1.1 bis 2.1.4 zugelassenen Dachformen und -neigungen aufweisen. Sollte keine Einigung erzielt werden, wird die Dachform auf ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° festgelegt. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.

2.1.7 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° und nur bis zur Hälfte der jeweiligen Länge der Dachfläche (mit Dachüberstand) zugelassen. Der Abstand der Dachaufbauten und –einschnitte zum Giebel (Schnittpunkt der Wandfläche und der Dachhautoberkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Der Mindestabstand zum First muss mindestens 1,5 m betragen.

2.1.8 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig.

2.1.9 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.5.1 Gemäß § 74 (3) LBO sind für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen Retentionszisternen zum Sammeln und verwenden z.B. als Gießwasser und vor allem zur Entlastung der Abwasseranlagen mit einem selbstentleerenden Speicherraum von mindestens 2,0 m³ bei einem Drosselabfluß von maximal 0,2 l/s pro 100 m² angeschlossener befestigter Fläche herzustellen. Speicherraum für eine Regenwassernutzung ist zusätzlich vorzusehen.

2.5.2 Das Niederschlagswasser aus den Retentionszisternen ist in der nordwestlich gelegenen Mulde zur Versickerung einzuleiten.

2.5.3 Für eine Versorgung mit Regenwasser aus der Zisterne ist ein separates Leitungssystem zu installieren. Verbindungen zwischen Trinkwasser- und Regenwasserleitungen sind nicht zulässig.

2.5.4 Dezentrale Versickerungsanlagen auf den Grundstücken sind ausgeschlossen.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

3.1.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.1.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.1.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.1.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.6.2 hingewiesen.

3.1.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.1.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.1.1.9 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial" und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu berücksichtigen.

3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.1.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).

3.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.1.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Abfall

3.2.1 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.2.2 Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

3.2.3 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.2.4 Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

3.2.5 Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982.31/37 zu verfahren.

3.2.6 Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Materialproben können in Absprache durch das Landratsamt Emmendingen - Untere Abfallrechtsbehörde - genommen werden.

3.2.7 Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.

3.2.8 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen - Untere Abfallrechtsbehörde -zu klären.

3.2.9 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen. Auf den "Leitfaden zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010" wird hingewiesen.

3.3 Bodenfunde

3.3.1 Da mit archäologischen Funden und Siedlungsstrukturen aus der Jungsteinzeit, aus keltischer und römischer Zeit zu rechnen ist, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

3.3.2 Im Vorfeld der Erschließung und Einzelbebauung muss durch gezielte Sondagen und Baggerschnitte die Befundsituation, Befunddichte und Befundausdehnung geklärt werden. Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen wird dann entschieden, ob vor der Bebauung die archäologische Untersuchung flächig ausgeweitet werden muss. Die Kosten für die Voruntersuchungen und evtl. Rettungsgrabung sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

3.3.3 Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.4 Wasserschutzgebiet

Die Richtlinien des WSG Rheinhausen (Zone III) sind einzuhalten. Diese werden derzeit überarbeitet und sind Bauwilligen bei Einreichen des Bauantrages mitzuteilen.

3.5 Grundwasser

3.5.1 Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

3.5.2 Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

3.5.3 Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.

3.5.4 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

3.5.5 Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus abzudecken

3.6 Abwasser

Fachliche und rechtliche Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten sind den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW zu entnehmen. Die Arbeitshilfen stehen auf der Internetseite der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW) als Download unter www. lubw. baden-wuerttemberg.de zur Verfügung.

3.7 Altlasten

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu verständigen.

3.8 Landwirtschaft

Es wird daraufhin gewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen angrenzt. Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Emissionen wie Staub, Lärm, Gerüche und Abdrift von Pflanzenschutzmitteln auf-

treten, Soweit sich diese Emissionen trotz guter landwirtschaftlicher Praxis nicht vermeiden lassen, sind diese als ortsüblich hinzunehmen.

3.9 Fernmeldetechnische Versorgung

3.9.1 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

3.9.2 Wir bitten, folgendes zu beachten: Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m – 0,4 m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

3.9.3 Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorgung) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

3.10 Energieversorgung ENBW Regional

3.10.1 Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

3.10.2 Der Energieversorger muss in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlage in diesem Gebiet frühzeitig eingebunden werden, um eine koordinierte Bauausführung sicherzustellen.

3.10.3 Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes wird um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

3.10.4 Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der EnBW Regional AG beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der EnBW Regional AG zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

3.10.5 Es wird darum gebeten, den Bauablauf so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage" erfolgen können. Für die Kabelverlegearbeiten wird eine Bauzeit von ca. sechs Wochen benötigt.

3.10.6 Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bittet die EnBW Regional AG um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

3.11 Energieversorgung BADENOVA

3.11.1 Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstraßen gemäß DIN 1998 benötigt.

3.11.2 Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Gemeinde Rheinhausen, den

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

Dr. Louis
Bürgermeister

Der Planverfasser

ANHANG

Pflanzliste

Bäume im Straßenraum
Größe: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm

Spitzahorn	Acer platanoides in Sorten
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur

Bäume für Ausgleichsmaßnahme (F2)
Obstbäume (altbewährte Sorten)

Speierling	Sorbus domestica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Eberesche	Sorbus aria
Mispel	Mispelus germanica

Sträucher für private Grünflächen und Feldgehölzhecke
Größe: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Salweide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

TEIL 1 – BEGRÜNDUNG

INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage, Nutzung und Größe des Plangebiets 2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
1.4 Verfahren 5
2 PLANUNG 6
2.1 Art der baulichen Nutzung 6
2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche 6
2.3 Garagen, Carports und Stellplätze 6
2.4 Nebenanlagen 6
2.5 Anzahl der Wohnungen 6
2.6 Abgrabungen und Aufschüttungen 7
2.7 Stellplatzverpflichtung 7
2.8 Leitungsrecht 7
2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 7
2.10 Pflanzgebote 8
2.11 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung 8
2.12 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser 8
3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG 9
4 IMMISSIONSSCHUTZ 9
4.1 Landwirtschaftliche Immissionen 9
4.2 Gewerbelärm 10
4.3 Verkehrsimmissionen 10
5 VER- UND ENTSORGUNG 12
6 BODENORDNUNG 12
7 STÄDTEBAULICHE DATEN 13
8 KOSTEN 13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der rechtkräftige Bebauungsplan „Zentrum für Kommunale Infrastruktur“ aus dem Jahr 2006 umfasst am nördlichen Bebauungsrand von Oberhausen bereits verschiedene gemeindliche und gewerbliche Nutzungen. Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans ist in einem 1. Bauabschnitt bereits ein Allgemeines Wohngebiet realisiert worden.

2011 wurde der Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ rechtskräftig, der den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Zentrum für Kommunale Infrastruktur“ überlagert und weitere östlich angrenzende Flächen einbezieht. Anlass für den Bebauungsplan war die Erweiterung des bestehenden Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen um Kinderbetreuung, Begegnungszentrum und betreutes Wohnen. Im Zuge dieses Verfahrens wurde auch die städtebauliche Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes neu überdacht und verändert.

Die Wohnbebauung im Südosten soll nun durch den vorliegenden Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ nach Osten hin fortgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan besteht somit die Möglichkeit, die Lücke nach Osten zu schließen und damit den Bebauungsrand von Oberhausen zu komplettieren. Diese Wohnbaulandentwicklung ist sinnvoll, da weiterhin Bedarf an Wohnraum, insbesondere bei der ortsansässigen Bevölkerung, besteht.

Weiterer Planungsanlass ist die Absicht, die geplante Wislaer Straße mit Anschluss an einen bestehenden Kreisel der L111 planungsrechtlich zu sichern. Dies ist besonders in Hinblick auf die neue Ortsmitte mit ihren verschiedenen Nutzungen von Rathaus, Pflegezentrum, Kindertagesstätte und Einzelhandel notwendig, um eine Entlastung für die bestehenden Ortsstraßen zu erreichen.

Kurz zusammengefasst werden folgende Planungsziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- Planungsrechtliche Sicherung der Wislaer Straße
- Ausgestaltung eines qualitätvollen neuen Ortsrandes nach Norden
- Individueller Gestaltungsspielraum unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Berücksichtigung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

1.2 Lage, Nutzung und Größe des Plangebiets

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte, ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Bebauungsrand von Oberhausen und wird im Süden durch das Baugebiet Rebbürgerfeld III und im Nordwesten durch die angrenzende Wohnbebauung des Gebietes Rebbürgerfeld IV begrenzt. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flä-

chen an das Gebiet an, im Südosten begrenzt die geplante Anbindung an die Landesstrasse L 111 die Fläche des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nrn.: 5240 und Teile von Flurst. Nrn. 677, 757, 763, 764, 766, 767, 4388/1 und 5148.

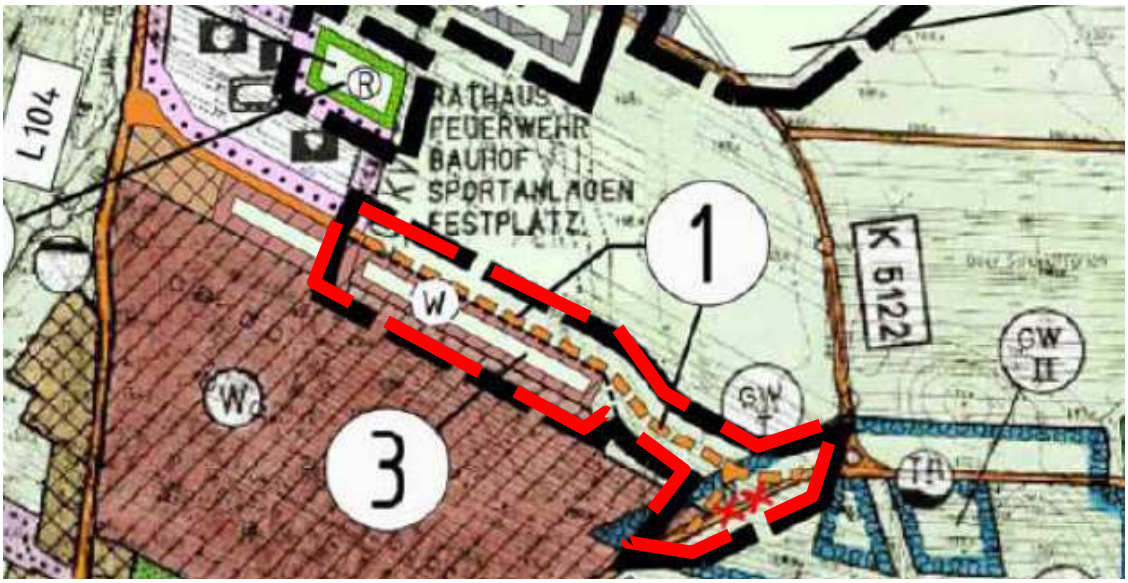
Abbildung 1: Luftbild mit markiertem Bereich des Bebauungsplans „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ (http://google.de)

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen - Herbolzheim wurde am 30.01.2003 vom Landratsamt Emmendingen genehmigt.

Seitdem wurde der Flächennutzungsplan mehrfach punktuell für Bereiche der verschiedenen Gemeinden geändert. Für den Bereich zwischen Ober- und Niederhausen wurden aufgrund der Entwicklung einer neuen, gemeinsamen Ortsmitte für Rheinhausen mehrere Änderungen durchgeführt; die 8. Änderung betrifft die Fläche des Bebauungsplanes „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“.



Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (rote Linie; Digitalisierung besitzt keine Rechtskraft).

In diesem Bereich wird zusätzlich zu der der weiterführenden Trasse der Wislaer Straße auch die angestrebte Wohnbaufläche dargestellt. Der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit zugestimmt werden.

1.4 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit findet eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

12.10.2011	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
Anschreiben vom 27.10.2011 mit Frist bis zum bis 28.11.2011	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
02.11.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
21.12.2011	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
Anschreiben vom 29.12.2011 mit Frist bis zum 30.01.2012	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
29.12.2011 bis 30.01.2012	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
15.02.2012	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

2 PLANUNG

Das Gebiet soll insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte einer Wohnbebauung zugeführt werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Ansiedlung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht zugelassen. Diese Festsetzung wurde zum Schutz des verhältnismäßig kleinen Wohngebietes getroffen, da dadurch innerhalb des Gebietes Nutzungskonflikte, z. B. in Form von erhöhtem Verkehrsaufkommen, ausgeschlossen werden können. Zudem sollen sich keine großflächigen Strukturen innerhalb des Wohngebietes ansiedeln; diese sollen nach Bedarf nördlich der Wislaer Straße, in der neuen Ortsmitte, entstehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gebiet wurde die für Allgemeine Wohngebiete übliche GRZ von 0,4 festgesetzt; im nordwestlichen Plangebiet sind auch die privaten Grünflächen bei der Berechnung zu berücksichtigen. Innerhalb der großzügigen Baufenster kann somit eine für den Ortsrand typische aufgelockerte Bebauung durch maximal zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser erfolgen.

Die Festsetzungen der Traufhöhe für Haupt- und Nebenanlagen auf maximal 4,5 m und der Gebäudehöhe auf maximal 9,5 m ist eng an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Zentrum für Kommunale Infrastruktur“ orientiert. So kann, wie durch die ebenfalls abgestimmten Festsetzungen von GRZ und Gebäudetypus, ein einheitliches Gesamtbild der Bebauung am Ortsrand entstehen. Versetzte Pultdächer bis maximal 22°, einläufige Pultdächer u nd Zeltdächer dürfen die festgesetzte Traufhöhe überschreiten, um eine sinnvolle 2-Geschossigkeit zu ermöglichen.

2.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Um qualitätvolle Freiräume auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurden Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zugelassen. Da vor allem die rückwärtigen Gartenbereiche schützenswert sind, gilt zusätzlich die Festsetzung, dass Stellplätze nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht des jeweiligen Grundstückes zulässig sind.

2.4 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ wie z.B. Gartenhäuser dürfen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Dadurch sollen die unversiegelten Gartenbereiche vor- und hinter dem Gebäude von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus praktischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

2.5 Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 2 pro Gebäude, für Doppelhäuser auf maximal 2 pro Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzungen sorgen

für eine verträgliche Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze.

2.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um die Aufschüttung von Erdhügeln zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, wird die Höhe der Aufschüttungen auf maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

Abgrabungen sind zur Belichtung von Kellergeschossen etc. bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

2.7 Stellplatzverpflichtung

Baumassnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund der ländlichen Lage der Gemeinde, verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt, und zwar auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

2.8 Leitungsrecht

Innerhalb der Herbolzheimer Straße liegen Leitungen der Deutschen Telekom. Nach der Verlegung der Straße und dem Rückbau des Straßenabschnittes werden diese Leitungen durch ein Leitungsrecht innerhalb der Grünfläche gesichert.

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz des Grundwassers wurde festgesetzt, dass die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten darf und in den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) baulich nur eingegriffen werden darf, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

Siehe auch Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

2.10 Pflanzgebote

Um das Wohngebiet und den Ortsrand einzugrünen, wird die Bepflanzung der Grünräume im öffentlichen Straßenraum angestrebt. Der geplanten Versickerung des Straßenniederschlagwassers auf diesem Grünstreifen steht die Bepflanzung nicht entgegen. Zur Durchgrünung des Wohngebietes wurde festgesetzt, dass pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen sind. Der nordwestlich gelegene private Grünstreifen dient der Gebietsrandeingrünung und wurde daher auf einen Strauch je angefangener 5 m² festgesetzt.

Siehe auch Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

2.11 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich eng an denen des Bebauungsplanes „Zentrum für Kommunale Infrastruktur“, um ein einheitliches Gesamtbild zu entwickeln. Dachformen, die im angrenzenden Gebiet bereits durch Befreiungen zusätzlich genehmigt wurden, werden in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Für Dächer von Haupt- und Nebengebäuden wurden variable Dachformen (Sattel-, Walm-, Pult-, und Zeltdach) mit verschiedenen Dachneigungen festgesetzt: Sattel- und Walmdächer dürfen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° ausgestaltet sein, Pultdächer mit einer Neigung von 6° bis 45° und Zeltdäche r mit einer Neigung von 6° bis 22°. Diese Dachformen und -neigungen entsprechen den im Ort typischen Bauformen. Bei Doppelhaushälften müssen sich die Bauherren einheitlich auf eine der zugelassenen Dachformen und Neigungen entscheiden; wird kein Konsens gefunden, muss das Dach als Satteldach mit einer Neigung von 38° gesta ltet werden. Nebengebäude dürfen zusätzlich zu den genannten Dachformen auch als Flachdach ausgeführt werden, müssen dann aber begrünt werden.

Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform und –neigung, zugelassen.

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune aus Stacheldraht nicht zugelassen. Maschendraht und Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen mit einer Heckenhinterpflanzung zu versehen.

2.12 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Für den Bereich des angrenzenden Plangebietes „Zentrum für kommunale Infrastruktur“ wurde ein Bodengutachten erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im Gebiet nur eine geringe Bodenleitfähigkeit gegeben und eine wasserschützende Deckschicht vorhanden ist. Aufgrund der schlechten Leitfähigkeit und um die schützende Bodenschicht nicht durch vereinzelte Versickerungsflächen zu zerstören, wurde die Regenwasserrückhaltung über Retentionszisternen, mit Überlauf an die Regenwasserkanalisation, festgelegt.

Da das Bebauungsplangebiet „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ direkt an das Gebiet „Zentrum für kommunale Infrastruktur“ angrenzt, wird von gleichen Bodenbeschaffenheiten im Bebauungsplangebiet ausgegangen und die Regenwasserrückhaltung über Retentionszisternen festgelegt. Die Anlage von dezentralen Versickerungsmulden ist nicht zugelassen. Das Niederschlagswasser aus den Retentionszisternen wird in der Versickerungsmulde auf dem gegenüberliegenden, gemeindeeigenen Gründstück

beim Rewe-Markt versickert. Die entsprechend benötigten Leitungen können das natürliche Gefälle nutzen und sollen die Wislaer Straße im Bereich des westlichen Wendehammers, unter den Parkplätzen, queren.

3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Im Jahr 2007 wurde vom Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau – Biechele infra consult eine Verkehrsuntersuchung erstellt, um die Entlastung durch den Neubau der Verbindung von der Hauptstraße L 104 zur Landesstraße L 111 am nördlichen Ortsrand von Rheinhausen zu erheben. Durch die neue Verkehrsverbindung soll die bestehende Ortsdurchfahrt L 111 Herbolzheimer Straße und K 5122 Ringsheimer Straße in Niederhausen entlastet werden. Für die Berechnung wurde eine prognostizierte Streckenbelastung im Jahr 2016 angenommen.

Die Untersuchung bezog sich einerseits auf den Neubau der Verbindung von L 111 und L 104 ohne weitere bauliche und verkehrliche Maßnahmen (Planfall 1) und andererseits auf den Neubau der Verbindung von L 111 und L 104 mit weiteren baulichen und verkehrlichen Maßnahmen (Planfall 2), um die gewünschten Verlagerungseffekte auf die neue Verbindung zu erreichen und die bestehenden Verbindungen zu entlasten.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass bereits durch den Neubau der geplanten Verbindung die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse eindeutig verbessert werden. Durch die Verkehrsentlastungen reduzieren sich die Belastungen der Anwohner durch Lärm- und Schadstoffe sowie die Trennwirkung innerhalb der Ortsdurchfahrten. Ebenso erhöht sich die Verkehrssicherheit für den Fuß-/ und Radverkehr durch den 2,50 m breiten Fuß- und Radweg. Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Verlagerungseffekte des Verkehrs erhöhen sich die positiven Effekte für die Wohnbevölkerung in Rheinhausen. Die Entlastungen der bestehenden Ortsdurchfahrten konnten durch den Neubau der Verkehrsverbindung nachgewiesen werden.

Da aus Sicherheitsgründen keine privaten Zufahrten von den Grundstücken auf die Verbindungsstraße erfolgen dürfen, wird das Plangebiet durch eine Zufahrt mit zwei davon abgehenden Stichen samt jeweils großzügiger Wendefläche erschlossen. Die Zufahrt und die Straße sind mit einer Breite von 5,50 m ausgestaltet; die Wendeanlagen sind mit einem Radius von 8,0 m zuzüglich eines 1 m breiten Sicherheitsstreifens vorgesehen. Damit die schmale, wohngebietsinterne Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden soll, nicht durch Pkw zugestellt wird, sind den Wendeflächen Parkflächen vorgelagert.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Da das Plangebiet in der Nähe landwirtschaftlicher Flächen liegt, ist mit Immissionen in Form von Staub, Lärm oder Gerüchen während der Bewirtschaftung zu rechnen. Diese sind für einen ländlichen Raum als ortsüblich hinzunehmen und zu akzeptieren.

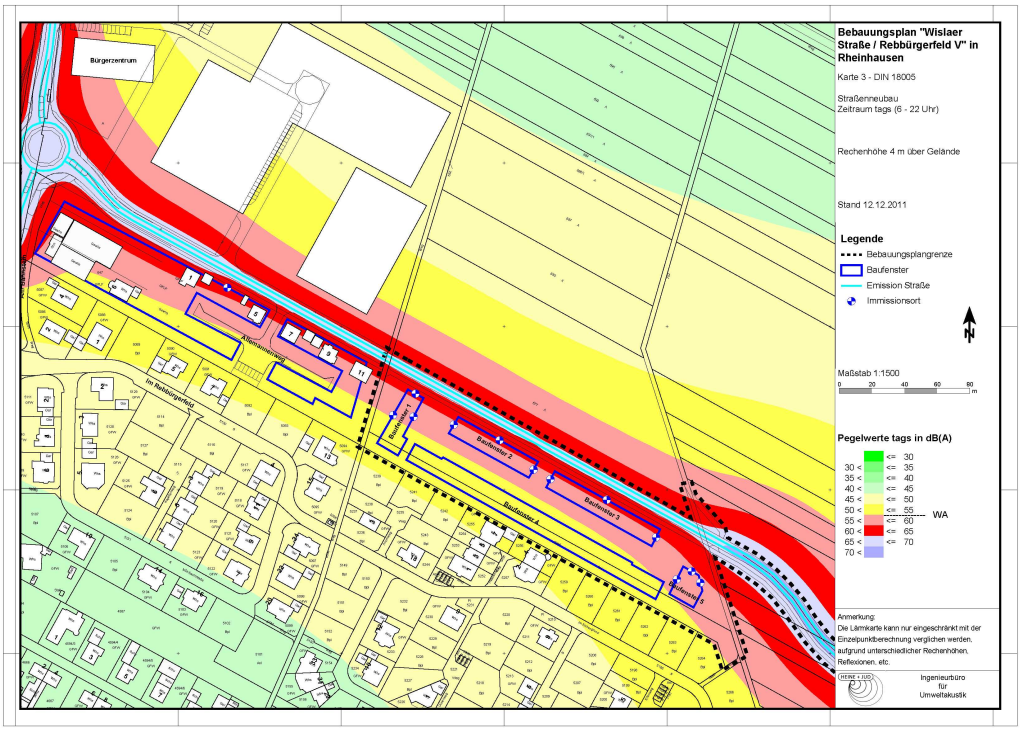
4.2 Gewerbelärm

Im Nordwesten, auf der gegenüberliegenden Seite der Wislaer Straße, liegt die neu geplante Ortsmitte von Rheinhausen. In diesem Bereich soll neben dem bereits errichteten Bürgerhaus ein Pflegeheim, eine Kindertagesstätte und ein Lebensmittelmarkt entstehen; letzterer befindet sich bereits im Bau. Aufgrund des der Ortsmitte gegenüberliegenden und direkt an den aktuell vorgelegten Bebauungsplan angrenzenden Plangebiets „Zentrum für kommunale Infrastruktur“ (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet) wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dieses ergab, dass durch technisch mögliche und wirtschaftlich vertretbare Lärmschutzmaßnahmen die Immissionswerte im Plangebiet „Zentrum für kommunale Infrastruktur“ tags und nachts eingehalten werden könnten. Entsprechend ist davon auszugehen, dass auch für das vorliegende Bebauungsplangebiet „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“, welches in größerer Entfernung zur Ortsmitte liegt, keine Einschränkungen durch den Gewerbelärm zu befürchten sind.

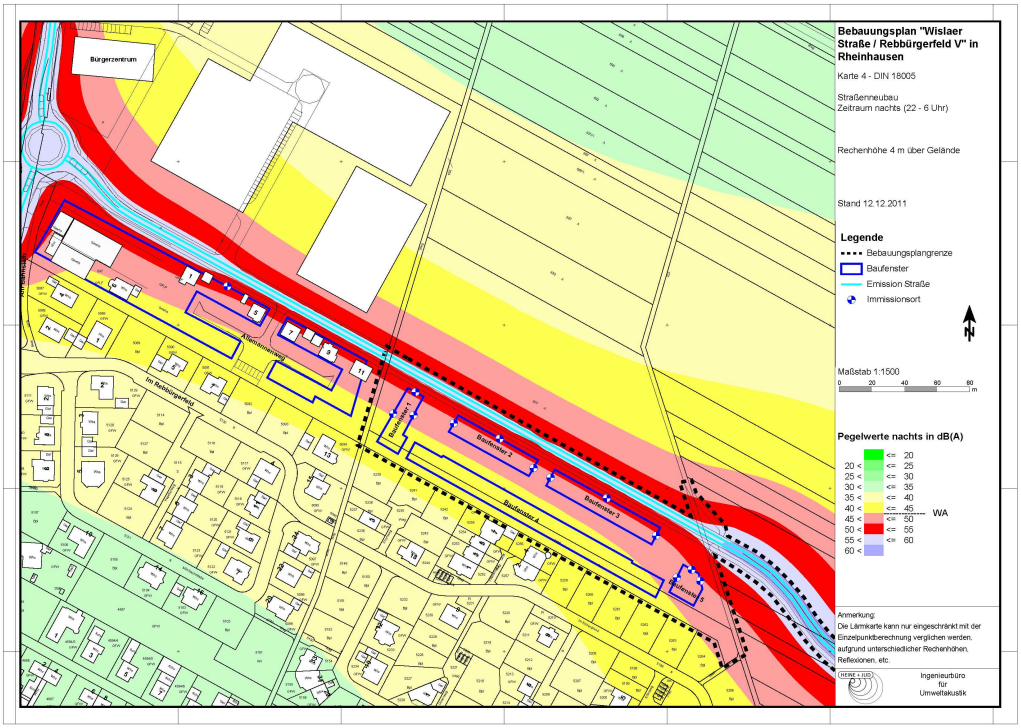
4.3 Verkehrsimmissionen

Um die Lärmeinwirkungen der Wislaer Straße auf das Plangebiet zu untersuchen, wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine und Jud aus Freiburg, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhaltenden Immissionswerte in einigen Bereichen des Plangebietes sowohl tags (bis zu 7 dB(A)) als auch nachts (bis zu 6 dB (A)) überschritten werden (s. folgende Karten: Karte 3 und Karte 4 des Lärmgutachtens).



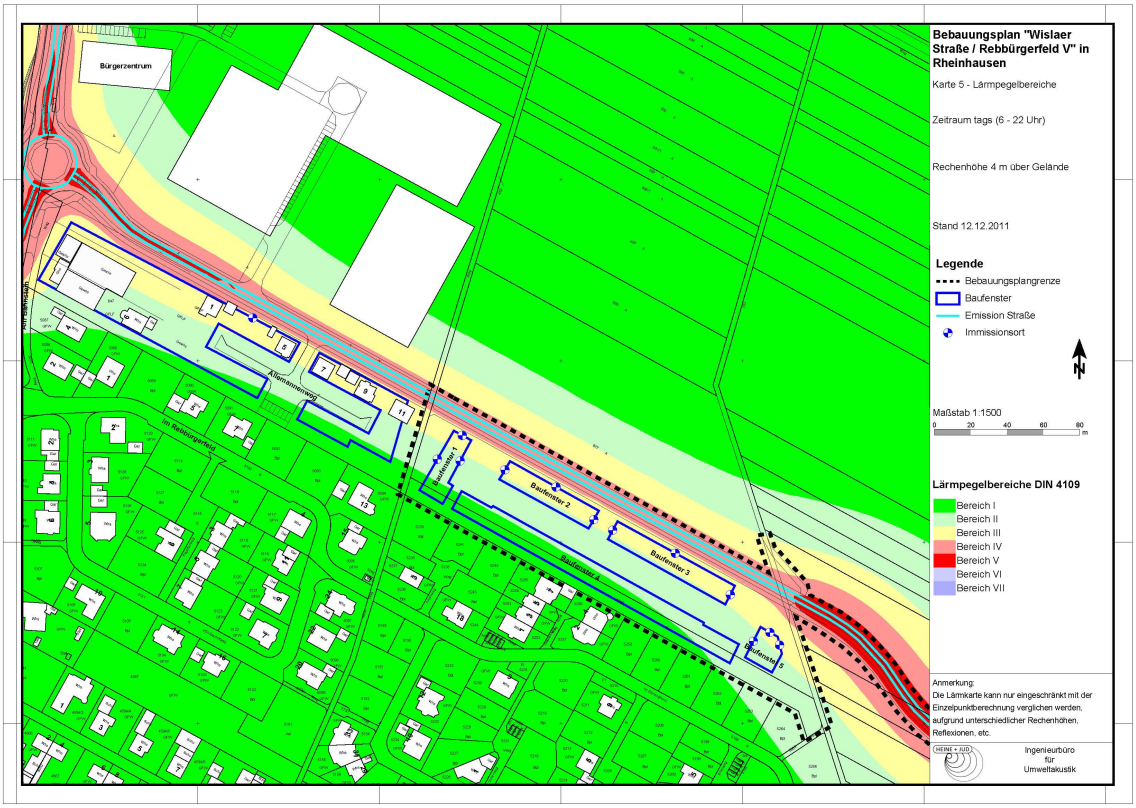
Karte 3 des Lärmschutzgutachtens: DIN 18005, Straßenneubau, Zeitraum tags



Karte 4 des Lärmschutzgutachtens: DIN 18005, Straßenneubau, Zeitraum nachts

Entsprechend der Überschreitungen werden Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Dabei wird aus gestalterischen Gründen der Einsatz aktiver Lärmschutzmaßnahmen, z.B. einer Lärmschutzwand, entlang der Wislaer Straße ausgeschlossen. Diese müsste, um die Anforderung an neue geplante allgemeine Wohngebiete zu erfüllen, bis zu 7 m hoch sein und würde sich so erheblich auf das Landschaftsbild und die Wohnqualität auswirken. Der Konflikt muss daher durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Schallschutzfenstern, gelöst werden.

Aus diesem Grund wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zurückgegriffen; diese weist Lärmpegelbereiche aus, für die bestimmte Schalldämmmaße gelten. Die folgende Karte zeigt die für den Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ geltenden Lärmpegelbereiche.



Karte 5 des Lärmschutzgutachtens: DIN 4109, Lärmpegelbereiche, Zeitraum tags

Für den in der Karte gelb dargestellten Bereich wurde der Lärmpegelbereich III festgesetzt; dieser tangiert die Baufenster entlang der Wislaer Straße und zieht entsprechende Schalldämmmaßnahmen nach sich. Die Gebäude im weiteren Plangebiet befinden sich im Lärmpegelbereich II oder I (grün markierte Flächen), sodass es keiner besonderen bautechnischen Vorkehrungen für diese Bereiche bedarf.

Durch den Einsatz von Schallschutzfenstern können schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III geschützt werden. Da die Fenster jedoch nur im geschlossenen Zustand wirken können, muss die Frischluftzufuhr in den betroffenen Räumen, vor allem den Schlafräumen, durch Lüftungsanlagen gesichert werden. Alternativ kann durch entsprechende Grundrissgestaltung, bei der weniger schutzbedürftige Räume wie Küche oder Bäder an der lärmintensiveren Gebäudeseite untergebracht sind, auf den Lärmschutz eingegangen werden.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Für das Bebauungsplangebiet „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ müssen neue Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Frischwasser und Abwasser) gelegt werden. Diese sollen im Rahmen der Verlängerung des bereits bestehenden Teilstücks der Wislaer Straße realisiert werden und entsprechend über die Wislaer Straße in das neue Wohnbaugebiet geführt werden. Siehe dazu auch 2.12.

6 BODENORDNUNG

Alle Grundstücke wurden durch die Gemeinde erworben und zwischenzeitlich an den Erschließungsträger badenovaKONZEPT übertragen. Somit wird keine gesetzliche

Umlegung erforderlich. Die Grundstücksneubildungen werden über Veränderungsnachweise umgesetzt.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	**ca. 20.390 m²**
Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.067 m²
Verkehrsfläche	ca. 8.030 m²
Öffentliche Grünfläche (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 4.018 m²
Private Grünfläche	ca. 285 m²

8 KOSTEN

Das Bebauungsplangebiet wird nach dem Grunderwerbsmodell von der badenova-KONZEPT entwickelt, sodass der Gemeinde Rheinhausen keine Kosten entstehen.

Die badenovaKONZEPT erwirbt die Grundstücke aus dem Besitz der Gemeinde und verpflichtet sich im Städtebaulichen Vertrag, die Entwicklungsziele der Gemeinde zu verfolgen. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes ist die badenovaKONZEPT zuständig für die Erschließungsplanung (Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau, Beleuchtung etc.), deren Umsetzung und abschließend für die Grundstücksvermarktung und den Verkauf der Grundstücke.

Gemeinde Rheinhausen, den

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

Bürgermeister
Dr. Louis

Planverfasser

Begründung Teil II
Umweltbericht

1 Allgemeines 3
1.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung 3
1.2 Scopingverfahren 3
2 Aufgabenstellung 3
2.1 Art und Umfang des Vorhabens 3
2.2 Standortalternativen 3
2.3 Nutzungsbestand 4
2.4 Vorschlag zum Untersuchungsraum 4
3 Wirkung des Vorhabens und erheblichkeit 5
3.1 Erheblichkeit der Beeinträchtigungen 5
3.2 Relevanzmatrix 5
4 Rechtlich administrative Vorgaben 6
4.1 Ziele des Umweltschutzes 6
4.2 Übersicht der Flächenrestriktionen 6
5 Aktueller Zustand und Planung 7
5.1 Bestands- und Konfliktanalyse 7
5.2 Boden 7
5.3 Wasser 8
5.4 Pflanzen und Tiere 9
5.5 Klima und Luft 11
5.6 Landschaftsbild 12
5.7 Mensch 12
5.8 Sach- und Kulturgüter 13
5.9 Sparsame Energienutzung 13
5.10 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung 13
5.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 14
5.12 Prognose – Nullfall 15
5.13 Prognose – Planfall 15
5.14 Natura 2000 Erheblichkeit 15

5.15 Technisches Verfahren sowie mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltbericht-relevanten Angaben 15

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 15

7 allgemeinverständliche zusammenfassung 16

8 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz 17

8.1 Eingriffssituation 17

8.2 Bewertungsverfahren 17

8.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs Arten und Biotope 17

8.3.1 Bilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in das Schutzgut Arten und Biotope 19

8.4 Eingriff in das Schutzgut Boden 19

8.4.1 Bilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in das Schutzgut Boden 20

8.5 Gesamtbilanzierung 21

8.6 Interne Maßnahmen 21

8.7 Externe Maßnahmen 23

8.7.1 Schutzgut Arten und Biotope 23

8.7.2 Schutzgut Boden 25

8.8 Resümee 26

9 Vorhandene Informationen/Plangrundlagen 27

Anhang

Plan: Bestandsanalyse „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“

1 ALLGEMEINES

1.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Der Umweltbericht wird den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. In einer „zusammenfassenden Erklärung“ nach § 10 (4) BauGB wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Nach § 4c BauGB ist eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt durchzuführen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung ist das **Scoping** nach § 2 BauGB. Dabei legt die Gemeinde unter Beteiligung der Behörden Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung fest.

Der Grünordnungsplan mit dem Grünordnungskonzept und der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1a (3) BauGB wird sinnvoller weise in den Umweltbericht integriert.

1.2 Scopingverfahren

Nach § 2 (4) BauGB wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung das sogenannte Scoping durchgeführt und ein Vorschlag, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat, vorgelegt. Mit dieser Unterlage werden die Behörden aufgefordert, innerhalb einer angemessenen Frist zur geplanten Umweltprüfung eine Stellungnahme abzugeben sowie Informationen, die für die Umweltprüfung zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 2,03 ha liegt am nördlichen Siedlungsrand von Rheinhausen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde die geplante Verkehrstrasse zu sichern und die verbleibenden Flächen zwischen der neuen Straße und dem bestehenden Ortsrand als Wohngebiet sinnvoll zu entwickeln.

Weitere Informationen siehe Begründung Teil I.

2.2 Standortalternativen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche bzw. als geplante Verkehrsfläche dargestellt. Die Errichtung der Straße wurde zur Entlastung des Ortskerns von Rheinhausen geplant. Die Bebauung soll nun bis an die neue Straße heranrücken, um den Ortsrand sinnvoll zu arrondieren. Insofern sind keine Standortalternativen möglich.

2.3 Nutzungsbestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Rheinhausen und wird heute zum großen Teil landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Auf dem Flurstück 5240 hat sich eine etwa 8 m breite, gestufte Feldhecke entwickelt, die heute den bestehenden Ortsrand eingrünt. Im Osten des Plangebiets ist ein Teil der Landesstraße L 111 in die Planungen integriert. In diesem Bereich soll die neue verkehrliche Anbindung erfolgen.

2.4 Vorschlag zum Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum bildet im Wesentlichen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“. Der weitere Untersuchungsraum bezieht sich auf mögliche umweltrelevante Auswirkungen wie das Landschaftsbild, welche über die direkten Eingriffe, d.h. über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen.

3 WIRKUNG DES VORHABENS UND ERHEBLICHKEIT

3.1 Erheblichkeit der Beeinträchtigungen

Nach § 2 (4) BauGB sind bei der Umweltprüfung nicht alle Wirkungszusammenhänge zu untersuchen, sondern nur diejenigen, die „nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessenerweise verlangt werden“ können. Nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist sowohl die **Erforderlichkeit** als auch die **Zumutbarkeit** einer weiteren Untersuchung maßgebend. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der relevanten Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die als Wohngebiet gesichert werden soll. Lediglich im südlichen Teilbereich ist eine etwa 9 m breite Feldhecke vorhanden, die im Rahmen der geplanten Wohnbebauung entfernt werden muss. Durch diese Veränderung entsteht insbesondere ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere sowie das Landschaftsbild. Des weiteren wird der Boden zusätzlich versiegelt, so dass ein Eingriff in dieses Schutzgut gegeben ist. Sowohl der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen als auch in das Schutzgut Boden wird bilanziert und entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Andere auftretende Auswirkungen wie z.B. auf das Klima und Landschaftsbild, sind im vorliegenden Fall entweder durch entsprechende Maßnahmen (z.B. gestalterischer Art) vermeid- bzw. minimierbar, oder aufgrund der momentanen ungünstigen Ausprägung von Schutzguteigenschaften (Vorbelastung) nicht erheblich.

3.2 Relevanzmatrix

Die nachfolgend dargestellte Tabelle (Relevanzmatrix) zeigt die möglichen Wirkungszusammenhänge zwischen den Wirkfaktoren des Vorhabens und den Schutzgütern auf. Potentiell erhebliche Beeinträchtigungen werden als abwägungsrelevante Auswirkungen dargestellt.

	Mensch (Bewohner, Nachbarn, Erholungssuchende)	Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Boden und Wasser	Luft und Klima	Stadt- und Landschaftsbild	Sach- und Kulturgüter
Bauphase	☐	☐	☐	-	-	-
Flächenverbrauch, Neuversiegelung	☐	■	■	-	☐	-
Betriebslärm	-	-	-	-	-	-
Schallemissionen außerhalb Plangebiet (Verkehr)	■	-	-	-	-	-
Schallemissionen innerhalb Plangebiet (Verkehr)	-	-	-	-	-	-
Luftschadstoffe	-	-	-	-	-	-
Landwirtschaftliche Emissionen	☐	-	-	-	-	-
Trennwirkung	-	-	-	-	-	-

Legende:

- ■ relevant, weiterer Untersuchungsbedarf für Abwägungsmaterial, da potentiell erhebliche Beeinträchtigung
- □ relevant, jedoch kein weiterer Untersuchungsbedarf, da für Abwägung unerheblich. Begründung: Vorbelastung durch bestehende Nutzung, Konflikt-Vermeidung bzw. -Minimierung bei der Planung, Wissenslücken oder voraussichtlich unerhebliche Beeinträchtigung
- \- nicht relevant, keine erhebliche Beeinträchtigung

4 RECHTLICH ADMINISTRATIVE VORGABEN

4.1 Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassend sind insbesondere folgende gesetzliche Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG)
- Versickerung bzw. verzögerte Einleitung (§ 45b Abs. 3 WHG)
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG)
- Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- Vermeidung von Immissionskonflikten (§ 50 BImSchG)

4.2 Übersicht der Flächenrestriktionen

Die folgende Liste dient zum Abgleich des Plangebiets mit möglichen Flächenrestriktionen:

Flächenkategorie	Vorkommen
Natura 2000 FFH-Gebiet Vogelschutzgebiet	nein
Biotope nach § 32 BNatSchG	nein
Naturschutzgebiet	nein
Naturdenkmal	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein
Geschützter Grünbestand	nein
Grünzäsur	nein
Regionaler Grünzug	nein
Wasserschutzgebiet	Wasserschutzgebiet Rheinhausen
Quellenschutzgebiet	nein
Regionaler Grundwasserschonbereich	ja
Überschwemmungsgebiet	nein
Archäologisches Bodendenkmal	ja

5 AKTUELLER ZUSTAND UND PLANUNG

5.1 Bestands- und Konfliktanalyse

Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird insgesamt nach fünf Bewertungsstufen unterschieden:

- Sehr geringe
- Geringe
- Mittlere
- Hohe
- Sehr hohe Bedeutung der jeweiligen Funktion.

5.2 Boden

Vorbemerkung

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Grundlage für die Bewertung stellt der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim, sowie die Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg im Maßstab 1 : 200.000 dar.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Niederterrassenfläche des Rheins. Als Bodentyp sind hier Parabraunerden vorherrschend. Der Oberboden besteht aus schluffigem bis lehmigem Material. Der nahe Untergrund ist infolge Grundwassereinfluss vergleyt. Darunter folgt verwitterter Schotter der Niederterrasse.

Bewertung

Im Plangebiet ist mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen die Bodenstruktur noch vollständig erhalten. Diese wird jedoch im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die intensive Bewirtschaftung (Düngung, Spritzmittel) negativ beeinflusst.

Die Böden weisen als Standort für Kulturpflanzen und als Puffer- und Filtereigenschaften eine mittlere bis hohe Bedeutung, sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine hohe und als Standort für natürliche Vegetation eine geringe Bedeutung auf. Insgesamt wird dem Boden ein mittlerer Funktionserfüllungsgrad beigemessen.

Durch die Planung (Erweiterung) werden zusätzlich Acker- und Gehölzflächen in einem Umfang von ca. 1,1 ha vollständig versiegelt. Damit ist ein unwiederbringlicher Verlust von bisher genutzten Acker- und Gehölzflächen verbunden.

Prognose Nullfall

Für den Prognose-Nullfall sind keine Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Boden zu erwarten, da die landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich fortgesetzt werden würde.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen bei Stellplätzen
- Verbot von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern
- Anlage von Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Hinweise zur Behandlung von Mutterboden

5.3 Wasser

Vorbemerkung

Für das Schutzgut Grundwasser ist vor allem die Nutzung der bestehenden Grundwasservorkommen zur Trinkwasserversorgung entscheidend. Diesbezüglich ist somit insbesondere die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität ausschlaggebend.

Bestand

Das Plangebiet liegt im Grundwasserschonbereich sowie teilweise in der Wasserschutzgebietszone III und hat deshalb eine besondere Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Durch die Nähe zum Rhein ist ein relativ hoher Grundwasserstand im Plangebiet vorhanden. Nach aktuellen Erkenntnissen liegt der ermittelte Grundwasserhöchststand bei 167,5 m ü. NN (ca. 2,40 m unter OK Wislaer Straße) und der mittlere Grundwasserhöchststand bei ca. 166,40 m ü. NN (ca. 3,50 m unter OK Wislaer Straße).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Durch das relativ hohe Filter- und Puffervermögen der Bodendeckschicht ergeben sich geringe Risiken für die Grundwasserqualität insbesondere bei wasserlöslichen Schadstoffen.

Die Böden haben insgesamt eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Wegen des ebenen Geländes ist kaum mit Oberflächenabfluss zu rechnen, so dass die Grundwasserneubildungsrate als hoch einzustufen ist. Aufgrund der feinen Bodenstruktur (lehmig, schluffig) ist die Versickerung jedoch verringert, so dass es bei Starkregenereignissen zu Staunässe und teilweise stehendem Wasser im Plangebiet kommen kann.

Durch die geplante Versiegelung wird die Grundwasserneubildung sowie die Versickerung negativ beeinflusst. Das anfallende Regenwasser der Wislaer Straße wird im Banket versickert. Das Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet wird in Retentionszisternen zurückgehalten und in der gegenüberliegenden Versickerungsmulde beim Rewemarkt zur Versickerung gebracht.

Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser als gering bis mittel eingeschätzt.

Prognose Nullfall

Für den Prognose Nullfall sind keine Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Wasser zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Gründung von Gebäuden nicht unter dem mittleren Grundwasserhöchststand von 166,40 m ü.NN
- Ausführung der Untergeschosse als wasserdichte Wanne bis zum Grundwasserhöchststand von 167,50 m ü.NN
- Verbot von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen bei Stellplätzen
- Anlage von Grünbereichen

5.4 Pflanzen und Tiere

Bestand

Das Plangebiet wird heute großteils intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Südwesten ist eine 5-reihige Feldgehölzhecke vorhanden, welche den bisherigen Ortsetter zur freien Landschaft hin abgrenzt. Im Zuge der Neuordnung des Areals muss diese Hecke fast vollständig entfernt werden. Vorkommende Arten sind: Weißdorn (Crateagus monogynna), Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Vogelkirsche (Prunus padus), Salweide (Salix caprea), Pfaffenhütchen (Euonimus europäus), Schneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus), Spitzahorn (Acer platanoides), Walnuss-Sämlinge. Im Südosten grenzen ehem. genutzte Ackerflächen an, die brach liegen bzw. als Intensivgrünland genutzt werden.

Bewertung

Der Untersuchungsraum weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine differenzierte Wertigkeit auf. Zum einen sind die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen, sowie die heute bereits als Straße ausgebauten Bereiche von geringer bzw. von keiner Bedeutung.

Die vorhandene Feldhecke im Südwesten dient als Eingrünung des bisherigen Siedlungsbestands und grenzt unmittelbar an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Diese ist im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Rebbergfeld“ als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt worden und deshalb nicht sonderlich strukturreich. Saumstrukturen fehlen auf beiden Seiten der Hecke.

Diese weist insbesondere für Vögel eine mittlere Bedeutung auf, da sie insbesondere als Brutmöglichkeit sowie als Nahrungshabitat dient.

Des weiteren sind im Südosten Ackerbrachen vorhanden, die teilweise mit Ampfer bestanden sind und deshalb als potentieller Lebensraum für den Feuerfalter dienen, der an dieser Stelle auch nachgewiesen wurde.

Neben diesen Artengruppen wurde das Vorkommen weiterer Tierarten wie Fledermäuse, Amphibien und Reptilien basierend auf einer Potentialabschätzung durch ein qual. Fachbüro durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden mögliche Beeinträchtigun-

gen auf die in einer Entfernung von 250-500 m vom Plangebiet nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete untersucht.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Avifauna

Das Plangebiet hat aufgrund der geringen Strukturvielfalt mit der Hecke und Ackerflächen für die Avifauna wahrscheinlich nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Anzahl der Brutvögel ist als gering einzustufen. Brutvorkommen einzelner rückläufiger Arten wie Girlitz oder Goldammer können jedoch im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Aufgrund der teilweise günstigen Habitatstrukturen der weiteren Umgebung sind jedoch eine große Anzahl von Vogelarten als gelegentliche Nahrungsgäste zu erwarten. Für die Avifaune ergibt sich nach Reck& Kaule wahrscheinlich eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Fledermäuse

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen vorhanden, da Höhlenräume und Gebäude fehlen. Der Heckenstreifen stellt jedoch wahrscheinlich ein Jagd- und Transferhabitiat für Fledermäuse dar, das von Bedeutung sein könnte. Daraus ergibt sich auf der Skala von Vogel & Breuning eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Herpetofauna

Im Plangebiet sind keine Laichgewässer von Amphibien vorhanden. Auch als Landlebensraum ist das Gebiet aufgrund der Strukturarmut und der großen Entfernung zu geeigneten Laichgewässern wenig geeignet. Ebenfalls wenig geeignet ist das Plangebiet für Reptilien, da extensiv genutzte und sonnenexponierte Strukturen fehlen.

Schmetterlinge

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sind Larvenhabitate des großen Feuerfalters (Lycaena dispar) im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets vorhanden. Auf der Skala von Vogel & Breuning ergibt sich eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Natura-2000 Gebiete

Eine direkte Beeinträchtigung der in 250 bis 500 m vom Plangebiet liegenden Schutzgebiete kann ausgeschlossen werden.

Indirekte Beeinträchtigungen der erhaltungs- und Entwicklungsziele sind in Bezug auf die beiden Vogelschutzgebiete nicht zu erwarten, da das Plangebiet und dessen Umfeld für Arten dieser Schutzgebiete nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Indirekte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind in Bezug auf die Lebensraumtypen und die im SDB genannten Arten nicht zu erwarten.

Prognose Nullfall

Für den Prognose Nullfall sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume sowie biologische Vielfalt zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Anlage von Grünflächen mit Baumpflanzungen im Plangebiet
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Wislaer Straße
- Teilweise Erhalt der bestehenden Feldhecke
- Anlage einer zusätzlichen Feldhecke südöstlich des bestehenden Hecke (externe Maßnahme)
- Anlage von Streuobstwiesen (interne und externe Maßnahme)
- Anlage von Wiesen mit Ampfer für den Feuerfalter
- Durchgrünung des Plangebiets durch die Anlage und Bepflanzung von Privatgärten

5.5 Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet ist nach Trenkle (1983) der Klimazone Oberrheinebene zuzuordnen.

Diese ist im Sommer gekennzeichnet durch eine hohe Wärmebelastung, die bei austauscharme Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit auftritt. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten.

Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands. Die mittlere tägliche Sonnenscheindauer beträgt im Juni 7,5 und im Dezember 1,4 Stunden.

Die Nebelhäufigkeit bewegt sich zwischen 50 und 100 Tagen im Jahr.

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 bis 850 mm.

Die mittlere Durchschnittslufttemperatur beträgt im Jahr 9 °C.

Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung.

Bewertung

Durch die Planung wird sich der Siedlungskörper von Rheinhausen geringfügig weiter in Richtung Norden in die freie Landschaft hin ausdehnen. Eine nennenswerte Wirkung auf das Klima ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Wegen der im Norden angrenzenden freien Landschaft, werden Luftaustauschvorgänge nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Zunahme von Luftschadstoffen durch zusätzlichen Verkehr und Heizungen ist als gering einzuschätzen.

Prognose Nullfall

Für den Prognose Nullfall sind gegenüber der Bestandssituation keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Eingrünung des Plangebiets mit standortheimischen Bäumen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen bei Stellplätzen
- Anlage von Grünflächen
- Begrünte Flachdächer bei Nebengebäuden

5.6 Landschaftsbild

Vorbemerkung

Mit dem Begriff Landschaft sind neben seiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere die ästhetischen Qualitäten des Untersuchungsraumes zu verstehen. Zusammenfassend werden diese Qualitäten mit dem Begriff Landschaftsbild beschrieben, in dem auch das Ortsbild miteinbezogen ist.

Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Rheinhausen und wird den Siedlungskörper auf einer Breite von etwa 200 m geringfügig nach Norden erweitern. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch eine Feldhecke von angrenzenden Siedlungskörper getrennt.

Bewertung

Durch diese Erweiterung des Siedlungskörpers wird das Landschaftsbild sich nicht negativ verändern, da die geplante Straße bereits einen Eingriff darstellt. Massiver ist der Eingriff in das Landschaftsbild durch den Verlust der bestehenden Feldhecke. Diese bildet heute den Ortsrand von Rheinhausen nach Norden.

Durch verschiedene grünordnerische Maßnahmen wird versucht, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. So sollen entlang der geplanten Straße im Norden Bäume gepflanzt, die Grundstücke begrünt und im Westen und Osten Flächen für die Eingrünung des Plangebiets angelegt werden. Des Weiteren wird eine Bauweise festgesetzt, so dass eine angemessene, sich ins Ortsbild einfügende Bebauung entsteht.

Prognose Nullfall

Für die Prognose-Nullfall sind keine wesentlichen negativen Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild/Erholung zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Eingrünung des Plangebiets nach Norden zur freien Landschaft mit Bäumen
- Anlage von Grünstrukturen (Streuobstwiese, Wiese, Feldhecke)
- Höhenbeschränkung der Baukörper
- Gestaltung von Einfriedigungen
- Ausschluss von Wellfaserzement und offenen Bitumenbahnen als Dacheindeckung
- Verbot von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen

5.7 Mensch

Bestand

Das Plangebiet wird von den Menschen heute im Rahmen von Erholung oder Freizeit aufgrund der bestehenden Nutzungen (u.a. Acker)nicht genutzt.

Bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Menschen nicht beeinträchtigt. Die Bebauung der Fläche hat für die angrenzenden Wohngebiete nur einen Einfluss bezüglich der Sicht in die freie Landschaft. Diese wird durch die Bebauung eingeschränkt. Durch die Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, wird dieser Eingriff jedoch gemindert. Auch Lärmbe-

lastungen entstehen durch die Bebauung nicht, da das neue Wohngebiet unabhängig von der bestehenden Erschließung der südlich angrenzenden Wohnbebauung von Norden her erfolgt.

Zum Thema Lärm ausgehend von der Wislaer Straße auf das Plangebiet wurde eine Lärmuntersuchung durch ein qual. Ing. Büro durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts überschritten werden. Zum Schutz des Menschen sind daher Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Aus gestalterischen Gründen soll der Einsatz aktiver Lärmschutzmaßnahmen, z.B. einer Lärmschutzwand, entlang der Wislaer Straße ausgeschlossen werden. Diese müsste, um die Anforderung an neue geplante allgemeine Wohngebiete zu erfüllen, bis zu 7 m hoch sein und würde sich so erheblich auf das Landschaftsbild und die Wohnqualität auswirken.

Dementsprechend muss der Konflikt durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern für schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Aufenthaltsräume gelöst werden. Alternativ kann durch entsprechende Grundrissgestaltung, bei der weniger schutzbedürftige Räume wie Küche oder Bäder an der lärmintensiveren Gebäudeseite untergebracht sind, auf den Lärmschutz eingegangen werden.

Durch diese Maßnahmen werden im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Prognose Nullfall

Für die Prognose-Nullfall sind keine wesentlichen negativen Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Mensch zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

- Passive Schallschutzmaßnahmen entlang der Wislaer Straße

5.8 Sach- und Kulturgüter

Bestand/Bewertung

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Siedlungsstrukturen aus der Jungsteinzeit, sowie aus keltischer und römischer Zeit zu rechnen. Sollten auch im Zuge der baulichen Maßnahmen im Plangebiet Funde zu Tage treten, ist unverzüglich mit dem Regierungspräsidium, Referat 26 Kontakt aufzunehmen.

5.9 Sparsame Energienutzung

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig. Insbesondere durch die Süd-West-Ausrichtung der Gebäude eignen sich die Dachflächen gut zur Nutzung von regenerativen Energiegewinnungsanlagen.

5.10 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über den Anschluss an das bestehende Leitungssystem möglich. Im Sinne einer umweltgerechten Versorgung im Hinblick auf das anfallende Oberflächenwasser ist dieses von Straßen und Wegen in Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke wird in Retentionszisternen gesammelt und der Regenwasserkanalisation zugeleitet.

5.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und der Menschen zu betrachten.

Die Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter und ihre Beziehungen untereinander werden ermittelt und in folgender Tabelle (nach Schrödter 2004) dargestellt.

	Boden	**Wasser**	**Pflanzen/ Tiere**	**Klima/Luft**	**Landschaftsbild/ Erholung**	**Mensch**
Boden		Einflussfaktor für die Bodengenese	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese	Einflussfaktor für die Boden-genese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	Trittbelastung, Verdichtung Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften
Wasser	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Vegetation als Wasserspeicher	Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Veschmutz-ung
Pflanzen/ Tiere	Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere		Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope	Störungen und Verdrängungen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung
Klima/ Luft	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate	Steuerung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	-
Landschafts-bild/ Erholung	Bodenrelief z.B. verbliebene Schluten als charakteristische Landschafts-elemente	-	Vegetation als charakteristisches Landschafts-element	Landschaftsbildend z.B. durch die Ablagerung von Löss		Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart
Mensch	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum	

Wechselwirkungen der Umweltbelange untereinander sind, soweit sie erkennbar oder von Belang sind, in der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits enthalten. Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch den

Bebauungsplan verursacht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung und damit auf das Schutzgut Boden. Dadurch werden gleichzeitig Wirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft und den Menschen indiziert. Sonstige größere Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

5.12 Prognose – Nullfall

Bei Nichtdurchführung der durch den Bebauungsplan vorbereitenden Nutzung ist aller Voraussicht nach mit einer Fortführung der heutigen Nutzungen als landwirtschaftliche Fläche und Feldgehölzhecke zu rechnen. Vor allem für die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen/Tiere, sowie das Landschaftsbild ergibt sich ein günstigerer Zustand. Als Grund sind nicht stattfindende Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden (Versiegelung) und Pflanzen/Tiere (Entfernung Feldgehölzhecke) zu nennen (Prognose Nullfall siehe auch einzelne Schutzgüter).

5.13 Prognose – Planfall

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als Wohngebiet erzeugt unterschiedliche Auswirkungen, die bau-, anlage- und betriebsbedingter Art sein können, mit teilweise Folgewirkungen variabler Reichweite und Intensität für die einzelnen Schutzgüter.

Beeinträchtigungen, welche die bestehende Situation voraussichtlich erheblich verschlechtern können (potenziell erhebliche Beeinträchtigungen) sind bei dem Schutzgut Boden durch die zusätzliche Versiegelung und damit dem unwiederbringlichen Verlust der Bodenfunktionen gegeben, sowie beim den Schutzgütern Tiere und Pflanzen durch den Verlust der bestehenden Feldhecke. Alle anderen Beeinträchtigungen wie das Wasser, Klima und Landschaftsbild können durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen minimiert bzw. kompensiert werden.

5.14 Natura 2000 Erheblichkeit

Siehe Ziffer 5.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere.

5.15 Technisches Verfahren sowie mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltbericht-relevanten Angaben

Bei den bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren handelt es sich um Ortsbegehungen von Fachplanern, Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Erstellung eines Bestandsplans mit Analyse der einzelnen Biotopbereiche. Aufgrund der Übersichtlichkeit des Gebiets und der guten Zusammenarbeit mit den Behörden traten keine größeren Schwierigkeiten auf.

6 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Ziel der Umweltüberwachung ist die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht, bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Gegenstand der Umweltüberwachung sind erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen im Hinblick darauf, ob sie z. B. in prognostizierter Intensität, räumlicher Ausbreitung und zeitlichem Verlauf auftreten, sowie unvorhergesehene Umweltauswirkungen.
Aus Sicht der Umweltvorsorge, liegt das Hauptaugenmerk beim Verschlechterungsgebot für das Schutzgut Boden, Pflanzen/Tiere und dem Landschaftsbild. Besondere

Monitoringmaßnahmen zum Schutzgut Boden können jedoch nicht durchgeführt werden. Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen/Tiere und dem Landschaftsbild sind ab dem Zeitpunkt der Pflanzung nach 5 Jahren die Baumpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets sowie die Pflanzmaßnahmen der Obstwiese und Feldhecke zu prüfen und durch die Gemeinde oder einem Fachplaner zu dokumentieren.

7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Umweltbericht werden der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und seiner Umgebung sowie die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt. Im Umweltbericht sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen integriert.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ werden ca. 1,28 ha bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Feldgehölzstrukturen neu versiegelt. Dies hat in erster Linie Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser, da die belebte Bodenschicht in diesem Bereich nicht mehr vorhanden und die Grundwasseranreicherung nicht mehr über die gesamte Fläche gewährleistet ist. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht vermeidbar und wird durch schutzgutübergreifende Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird insbesondere dadurch minimiert, dass das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen im Plangebiet in Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht wird. Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke wird in Zisternen gesammelt und dem Regenwasserkanal zugeführt. Dieses kann zur Gartenbewässerung genutzt werden. Zudem sind PKW-Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen und Gründungen unterhalb des Mittleren Hochwasserstands des Grundwassers (MHW) nicht zulässig.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen aufgrund der Strukturarmut als gering und im Bereich der Feldgehölzhecke als hoch bewertet.

Im Zusammenhang mit diesem Schutzgut hat eine artenschutzrechtliche Untersuchung stattgefunden. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass das Plangebiet aufgrund der geringen Strukturvielfalt mit der Hecke und Ackerflächen für die Avifauna wahrscheinlich nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist. Der Heckenstreifen stellt wahrscheinlich ein Jagd- und Transferhabitiat für Fledermäuse dar, das von Bedeutung sein könnte. In Bezug auf die Hepterofauna (Amphibien, Reptilien) wird dem Plangebiet aufgrund der Struktur und das fehlen geeigneter Lebensräume keine Bedeutung beigemessen. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sind Larvenhabitate des großen Feuerfalters (Lycaena dispar) im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets vorhanden. Auf der Skala von Vogel & Breuning ergibt sich eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Die geplante Bebauung stellt zusätzlich einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Dieser Eingriff wird minimiert, indem eine dem Landschaftsbild angepasste Bauweise und eine Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes entlang der geplanten Verbindungsstraße vorgenommen wird.

Als Freiraum und für die Naherholung hat das Plangebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen (überwiegend Acker) nur eine geringe Bedeutung. Die bestehenden Wege in die freie Landschaft werden erhalten und durch neue sinnvoll verknüpft.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft ist nicht erheblich und wird ebenfalls durch geeignete Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen.

Durch die vorgesehene Verbindungsstraße ist gemäß der durchgeführten Untersuchung mit erhöhten Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr zu rechnen, so dass bei den geplanten Gebäuden zum Schutz des Menschen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern durchzuführen sind. Weitere negativen Auswirkungen durch die Planung auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Siedlungsstrukturen aus der Jungsteinzeit, sowie aus keltischer und römischer Zeit zu rechnen. Sollten im Zuge der baulichen Maßnahmen Funde zu Tage treten, ist dies mit der zuständigen Behörde zu klären.

8 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ

8.1 Eingriffssituation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Entscheidend dabei ist die Neuversiegelung auf bisher unverbautem Gelände in einem Umfang von ca. 1,3 ha durch Gebäude, sowie Erschließungs- und Stellplatzflächen. Hiermit ist vor allem ein Eingriff in das Schutzgut **Boden** verbunden.

Für das Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen von geringer und Heckenstrukturen von hoher Bedeutung für den **Arten** und **Biotopschutz** in Anspruch genommen.

Für das **Landschaftsbil**d hat das Plangebiet am heutigen Ortsrand eine hohe Bedeutung.

Auf das **Klima** sowie den **Wasserhaushalt** hat die Planung aufgrund der geringen Größe und Lage des Plangebiets nur eine geringe bis mittlere Bedeutung.

8.2 Bewertungsverfahren

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Bewertungsverfahren der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LFU). Die LFU bietet mit diesem Verfahren eine Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Landschaftsplanung und des Naturschutzes. Wesentlicher Bestandteil ist eine standardisierte Bewertung auf der Basis einer 64- Punkte Skala (eingeteilt in 5 Stufen) die jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Diesem Grundwert können je nach Zustand des Biotoptyps, Zu- und Abschläge angerechnet werden.

Die Bilanzierung der Eingriffe in den Boden wird nach dem Heft 31 UM Baden-Württemberg, Reihe: Luft, Boden, Abfall „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ durchgeführt. Dieses Heft bietet bezogen auf die einzelnen Eigenschaften des Bodens Bewertungskriterien und Skalen, die für eine detaillierte Bewertung herangezogen werden können. Die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg gibt zusätzlich eine praktische Anleitung die Bodeneigenschaften zu klassifizieren und zu bewerten.

8.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs Arten und Biotope

Bewertung des Bestandes nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m²	Biotop	Wert	Gesamt-wert	Wertstufe
1	Intensivgrünland oder Grün-landeinsaat	581	33.60	6	3.486	gering
2	Nitrophytische Saumvegeta-tion (artenarm x 0,8)	562	35.11	10	5.620	mittel
3	Ruderalvegetation artenarm	892	35.60	9	8.028	mittel
4	Acker	13.513	37.10	4	54.052	gering
5	Feldhecke	2.650	41.20	19	50.350	hoch
6	Völlig versiegelte Verkehrs-flächen	1.885	60.20	1	1.885	keine
7	Grasweg	308	60.25	6	1.848	gering
	Summe	**20.391**	**-**	**-**	**125.269**	**-**

Die bestehende Feldhecke wurde im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Rebbürger-feld„ als externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und gepflanzt. Da diese nun fast vollständig entfernt wird, ist für den wegfallenden Teil ein zusätzlicher Ausgleich zu er-bringen. Bei einer Fläche von 2.206 m² und einem Biotopwert von 15 Punkten (Acker 4 Pkte. zu Feldgehölz 19 Pkte. = 33.090 Pkte.) erhöht sich somit der auszugleichende Gesamtwert von **125.269 Punkte** auf insgesamt **158.359 Punkte**.

Bewertung der Planung nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Fläche m²	Biotop	Wert	Gesamt-wert	Wertstufe
1	Allgemeines Wohngebiet vollständig versiegelt = 8.067 m² (GRZ=0,4+50%)	4.840	60.20	1	4.840	keine
2	Private Grünfläche mit Pflanzgebot (8.067 m²-4.840 m²)	3.227	60.60	6	19.362	gering
3	Private Grünfläche mit Pflanzgebot	285	60.60	6	1.710	gering
4	Völlig versiegelte Verkehrs-flächen	8.030	60.21	1	8.030	keine
5	Feldhecke Planung (F1)	86	41.20	15	1.290	mittel
6	Feldhecke Bestand (F3)	444	41.20	19	8.436	hoch
7	Baumreihen auf geringwerti-gen Biotoptypen (Straßenbe-gleitgrün)	(80+16) x 4x 32 765	45.30a	-	12.288	mittel

Nr.	Nutzung	Fläche m²	Biotop	Wert	Gesamt-wert	Wertstufe
8	Straßenbegleitgrün ohne Baumpflanzung	203	60.50	4	812	gering
9	Streuobstbestand auf mittel-wertigen Biotoptypen (F2)	1.644	45.30b	16	26.304	hoch
10	Fettwiese (F4) extensiv ge-pflegt	867	33.41	13	11.271	mittel
	Summe	**20.391**	**-**	**-**	**94.343**	**-**

Defizit nach Punkten	**64.016**

8.3.1 Bilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in das Schutzgut Arten und Biotope

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft, vor allem durch den Verlust der Feldhecke, vorbereitet. Durch interne Ausgleichsmaßnahmen wie die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksbereiche, die Pflanzung von Bäumen entlang der Verbindungsstraße, die Anlage von Streuobstbeständen und einer Feldhecke kann der Eingriff teilweise ausgeglichen werden. Nach der Eingriffs-Ausgleichsbewertung in Ziffer 8.3 entsteht ein Defizit von insgesamt 64.016 Punkten. Damit kann der Eingriff im Plangebiet selber nicht ausgeglichen werden. Es werden weitere externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

8.4 Eingriff in das Schutzgut Boden

Gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden – Württemberg „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Juni 2006) müssen die einzelnen Bodenfunktionen getrennt voneinander bilanziert werden.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Straße (1.885 m²) muss von einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 10.985 m² ausgegangen werden. Diese ergibt sich aus der Versiegelung durch die geplanten Verkehrsflächen sowie der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer max. Überschreitung von 50% durch Stellplätze und Nebenanlagen.

Bei sachgerechtem Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauphase, mit Oberbodenabtrag, sachgerechte Zwischenlagerung, Unterbodenlockerung und Auftrag des Oberbodens nach Abschluss der Bauarbeiten (Rekultivierung) sind Veränderungen des Bodengefüges möglich, jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhandenen Bodenfunktionen zu erwarten, so dass auf eine detaillierte Bilanzierung der temporären Eingriffe verzichtet werden kann.

Für die einzelnen Funktionen wird der Kompensationsbedarf anhand der in der Arbeitshilfe vorgegebenen Formel errechnet. Der Kompensationsbedarf (KB) wird letztlich in Hektarwerteinheiten (haWe) berechnet:

KB (haWe) = F (ha) x (BvE-BnE)

KB (haWe) = Kompensationsbedarf in Hektarwerteinheiten

F (ha) = Eingriffsfläche in ha

BvE = Bewertungsklasse vor dem Eingriff

BnE = Bewertungsklasse nach dem Eingriff

Standort für Kulturpflanzen (hohe Bedeutung)

	F (ha)	BvE	BnE	KB
Versiegelung	1,1	4	1	3,3
Summe	**1,1**	**-**	**-**	**3,3**

Filter und Puffer (hohe Bedeutung)

	F (ha)	BvE	BnE	KB
Versiegelung	1,1	4	1	3,3
Summe	**1,1**	**-**	**-**	**3,3**

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (mittlere Bedeutung)

	F (ha)	BvE	BnE	KB
Versiegelung	1,1	3	1	2,2
Summe	**1,1**	**-**	**-**	**2,2**

Standort für natürliche Vegetation

Die Kompensationswirkungen hinsichtlich der Funktionen als Standort für die natürliche Vegetation sind gemäß den Vorgaben des Umweltministeriums verbal – argumentativ darzustellen. Im vorliegenden Fall erfolgen Eingriffe in Standorte mit geringer Eignung.

Durch die vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen mit Grünflächenanteilen, teilweise mit standortgerechter Begrünung und Bepflanzung, bleibt die Funktion als Standort für natürliche Vegetation in diesen Bereichen erhalten.

8.4.1 Bilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in das Schutzgut Boden

Der Boden weist einen hohen Funktionserfüllungsgrad hinsichtlich der Funktionen „Standort für Kulturpflanzen“ sowie „Filter und Puffer“ auf. Für die höchstwertigste Bodenfunktion „Standort für Kulturpflanzen“ ist ein entsprechender Ausgleich gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zu erbringen.

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe (v. a. Versiegelung) in das Schutzgut Boden wie

- Flächenentsiegelung
- Rekultivierung von Deponien, Rohstoffabbaustätten

- Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Dachbegrünung u.a.

wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geprüft. Durch die Verlegung der Herbolzheimer Straße werden Flächen entsiegelt, die dem Schutzgut Boden direkt angerechnet werden können. Weitere Maßnahmen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, so dass der Eingriff schutzgutübergreifend ausgeglichen wird.

Nach der Arbeitshilfe des Umweltministeriums entsteht ein Eingriff in die höchstwertigste Bodenfunktion „Standort für Kulturpflanzen“ von insgesamt 3,3 ha/WE, die zu kompensieren ist.

8.5 Gesamtbilanzierung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen vorbereitet, die Auswirkungen in Natur und Landschaft erwarten lassen. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1,09 ha durch Gebäude und Verkehrsflächen neu versiegelt. Bei diesen Flächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit einer geringen und um eine Feldhecke mit einer hohen ökologischen Wertigkeit. Durch die Planung entsteht ein Ausgleichsbedarf bei den Schutzgütern Boden sowie Arten und Biotope:

- Boden (höchstwertigste Bodenfunktion) 3,3 haWe
- Arten und Biotope 158.359 Punkte

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten/Biotope können durch interne Maßnahmen teilweise ausgeglichen werden. Durch die Anlage der privaten Freiflächen als Gartenflächen, der Anlage von Feldgehölz-, Streuobst- und Wiesenstrukturen sowie der Pflanzung von Bäumen entlang der geplanten Verbindungsstraße kann der Eingriff teilweise kompensiert werden.

- Arten/Biotope 94.343 Punkte

Die Gegenüberstellung des Ausgleichsbedarfs und der internen Kompensationsmaßnahmen führt rein rechnerisch zu folgendem Ergebnis:

- Boden -3,3 haWe
- Arten und Biotope -64.016 Punkte

Nach der Arbeitshilfe des Umweltministeriums entsteht beim Schutzgut Boden ein monetärer Wert (3,3 ha/WE x 4.166 €) von 13.747 €.

Dementsprechend entsteht nach aktuellen Berechnungen ein externer Ausgleichsbedarf von umgerechnet **13.747 €** für das Schutzgut Boden und **64.016 Punkte** für das Schutzgut Arten und Biotope.

8.6 Interne Maßnahmen

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen, um die zusätzlichen Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden und das Landschaftsbild zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Als Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

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

- Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge

gewartet / gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen.

- Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) von 166,40 m ü. NN gegründet werden.
- Bis mindestens zum Grundwasserhöchststand (HHW) von 167,50 m. ü.NN sind in den Untergrund einbindende Gebäudeteile (Kellergeschosse etc.) als wasserdichte Wanne („Weiße Wanne“) auszubilden.
- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- Auf den mit F 2 gekennzeichneten Flächen sind Streuobstwiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

  Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

  - Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (altbewährte Sorten) oder Wildobstsorten gemäß Planeintrag
  - Durchführung regelmäßiger Pflege- und Erhaltungsschnitte
  - Extensive Bewirtschaftung der Wiesenfläche (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühester Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren.
  - Eine zusätzliche Düngung ist unzulässig.
- Auf den mit F 4 gekennzeichneten Flächen ist eine Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig auf dieser Fläche ist ferner die Anlage von Mulden zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der angrenzenden Verkehrsflächen.

  Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

  - Einsaat mit regionalem Saatgut mit einem Anteil von ca. 1% Ampfer (Rumex optusifolius).
  - Extensive Bewirtschaftung der Wiesenfläche (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühester Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren.
  - Eine zusätzliche Düngung ist unzulässig.

Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Gemäß dem Pflanzgebot im zeichnerischen Teil sind entlang der geplanten Verbindungsstraße hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Innerhalb der Wohnbaufläche sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Auf der privaten Grünfläche ist pro angefangener 5 m² 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- Auf der in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten Fläche sind zur Ergänzung der bestehenden Feldgehölzhecke standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen.
- Auf der in der Planzeichnung mit F 3 gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Feldgehölzhecke dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes oder Strauches (Anpflanzungen) ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.
- Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

8.7 Externe Maßnahmen

8.7.1 Schutzgut Arten und Biotope

Als externe Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen, die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Grundstücke Flst. Nrn. 757 (Teil), 763 (Teil), 764 (Teil) und 766 (Teil), 767 (Teil) durch die Anlage einer Streuobstwiese, Feldgehölzhecke und Wiesenfläche aufzuwerten um insbesondere für Vögel und den Feuerfalter (Lycaena Dispar) neue Lebensräume zu schaffen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer Streuobstwiese. Es sind pro ha 70 (= 35) hochstämmige Obstbäume (altbewährte Sorten) oder/und Wildobstsorten wie Speierling (Sorbus domestica), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Mispel (Mispelus germanica) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühester Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln und eine zusätzliche Düngung sind nicht zulässig.
- Anlage einer Wiesenfläche. Ansaat mit regionalem Saatgut mit einem Anteil von ca. 15% Ampfer (Rumex crispus, Rumex optusifolius). Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühester Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln und eine zusätzliche Düngung sind nicht zulässig.
- Anlage einer Feldgehölzhecke. Es ist eine dreireihige Feldgehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Größe 2x verpflanzt 60-100 cm.
  Artenempfehlung: Weißdorn (Crateagus monogynna), Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Pfaffenhütchen (Euonimus europäus), Schneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus).

Überschlägige Bewertung des Bestandes nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt):

Nr.	Bestand	Fläche in m²	Punkte	Punkte Gesamt	Wertigkeit
1	Acker (37.10)	1.051	4	4.204	gering
2	Intensivgrünland (33.60)	4.634	6	27.804	gering
3	Ruderalvegetation (artenarm) 35.60	1.522	9	13.698	mittel
	Gesamt	**7.207**	**-**	**45.706**	**-**

Überschlägige Bewertung der Planung nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt):

Nr.	Planung	Fläche in m²	Punkte	Punkte Gesamt	Wertigkeit
1	Feldgehölzhecke (3-reihig) (41.20)	282	15	4.230	mittel
2	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (45.40b)	4.941	16	79.056	mittel
2	Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)	1.984	13	25.792	mittel
	Gesamt	**7.207**		**109.078**	**-**

Überschuss Punkte	**63.372**

Übersichtsplan mit der externen Maßnahme (ohne Maßstab)

8.7.2 Schutzgut Boden

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden errechnet sich ein monetärer Wert von 13.747€, der auszugleichen ist. Bei dem Schutzgut Arten/Biotope entsteht ein Restdefizit von 644 Punkten. Damit kann dieser Eingriff durch die dargestellten internen und externen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde sind als schutzgutübergreifende Maßnahmen insbesondere die Aufwertung von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen vorgesehen um die Habitatbedingungen speziell für Amphibien, Insekten und Vögel dauerhaft zu verbessern.

Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

Aufwertungsmaßnahmen (Grundstücke Flst. Nrn. 3261, 4655, 4656, 4661) Gemarkung Rheinhausen

Gewässermaßnahmen

- Wiederherstellung der Durchlässigkeit von Schluten, Entschlammung von Quelltöpfen im Bereich der Niederterrasse

Gehölzmaßnahmen

- Ggf. Herausnahme insbesondere von Pappeln im Bereich dieser Schluten

Aufwertungsmaßnahmen im Bereich „Amerikaloch“

Gewässermaßnahmen

- Abflussverbesserung des bestehenden Quelltopfes durch Ausbaggern
- Ertüchtigung des bestehenden Kanals

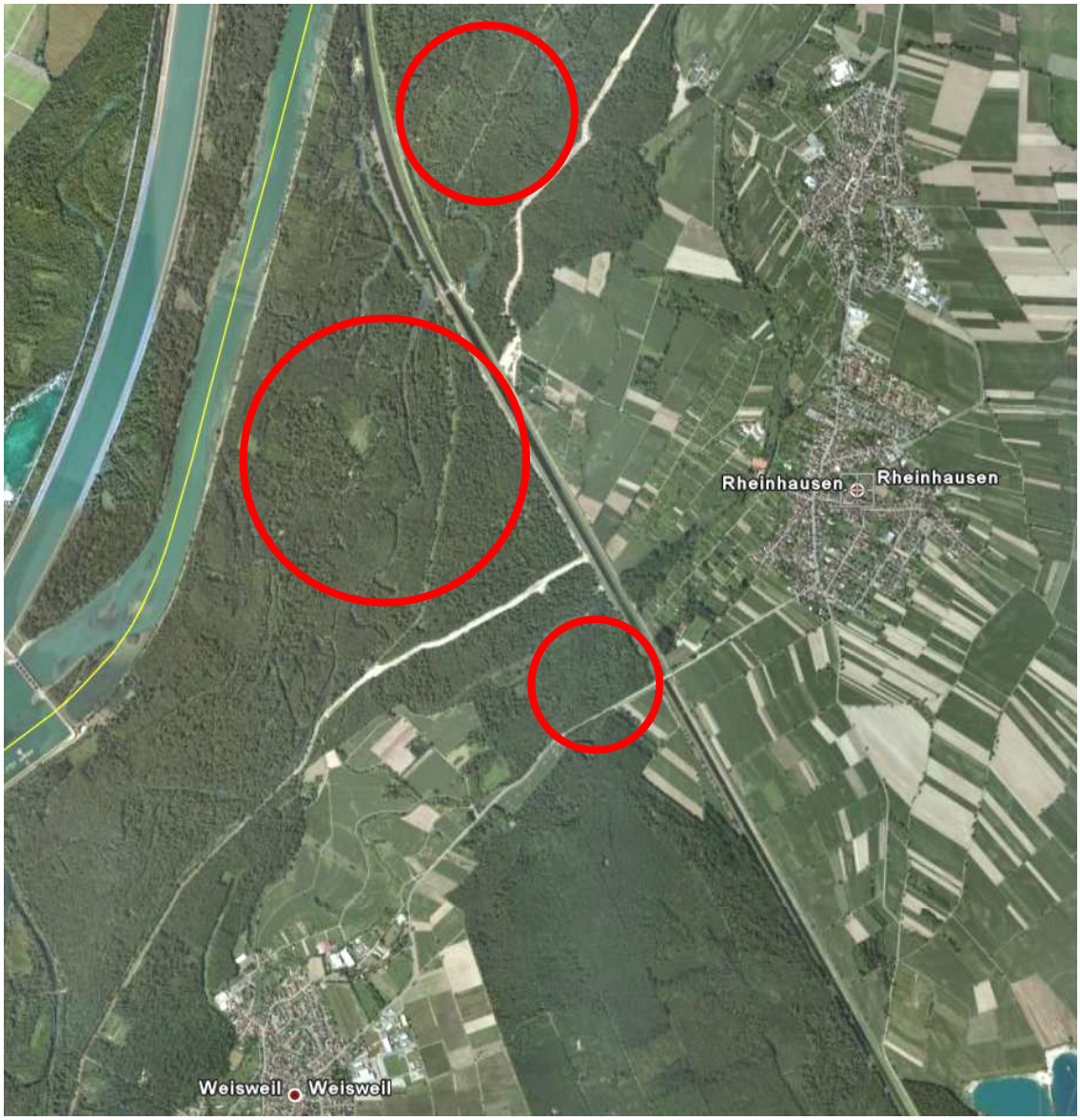
Gehölzmaßnahmen

- Herausnahme des bestehenden Auwaldes (Teilbereich) nördlich der L 104 aus der Bewirtschaftung

Die erforderliche Maßnahme in Höhe von 13.747€ wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert, der zwischen der Gemeinde Rheinhausen und der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen wird.

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Maßnahmen im o.g. Umfang bis zum 31.12.2012 endgültig festzulegen und in der folgenden Zeit umzusetzen.

Übersichtsplan mit den Waldgrundstücken (ohne Maßstab)



8.8 Resümee

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt werden, soweit wie möglich, im Sinne des Vermeidungsgebotes minimiert und durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert bzw. ausgeglichen.
Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG und des § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen.

9 VORHANDENE INFORMATIONEN/PLANGRUNDLAGEN

- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Bodenkarte von Baden-Württemberg
- Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim
- Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LFUBW) Umweltdatenbank
- Regionalverband südlicher Oberrhein; Regionalplan 1995
- Bewertung nach Heft 31 UM Baden-Württemberg, Reihe: Luft, Boden, Abfall „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“.
- LfU Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ Karlsruhe 2002
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ Abgestimmte Fassung, August 2005
- Landesvermessungsamt; Topografische Karten
- Umweltbericht und FFH Vorprüfung zum Bebauungsplan „Zentrum für kommunale Infrastruktur“, Büro Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde in Karlsruhe März 2007

Rheinhausen, den

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

Dr. Louis
Bürgermeister

Der Planverfasser