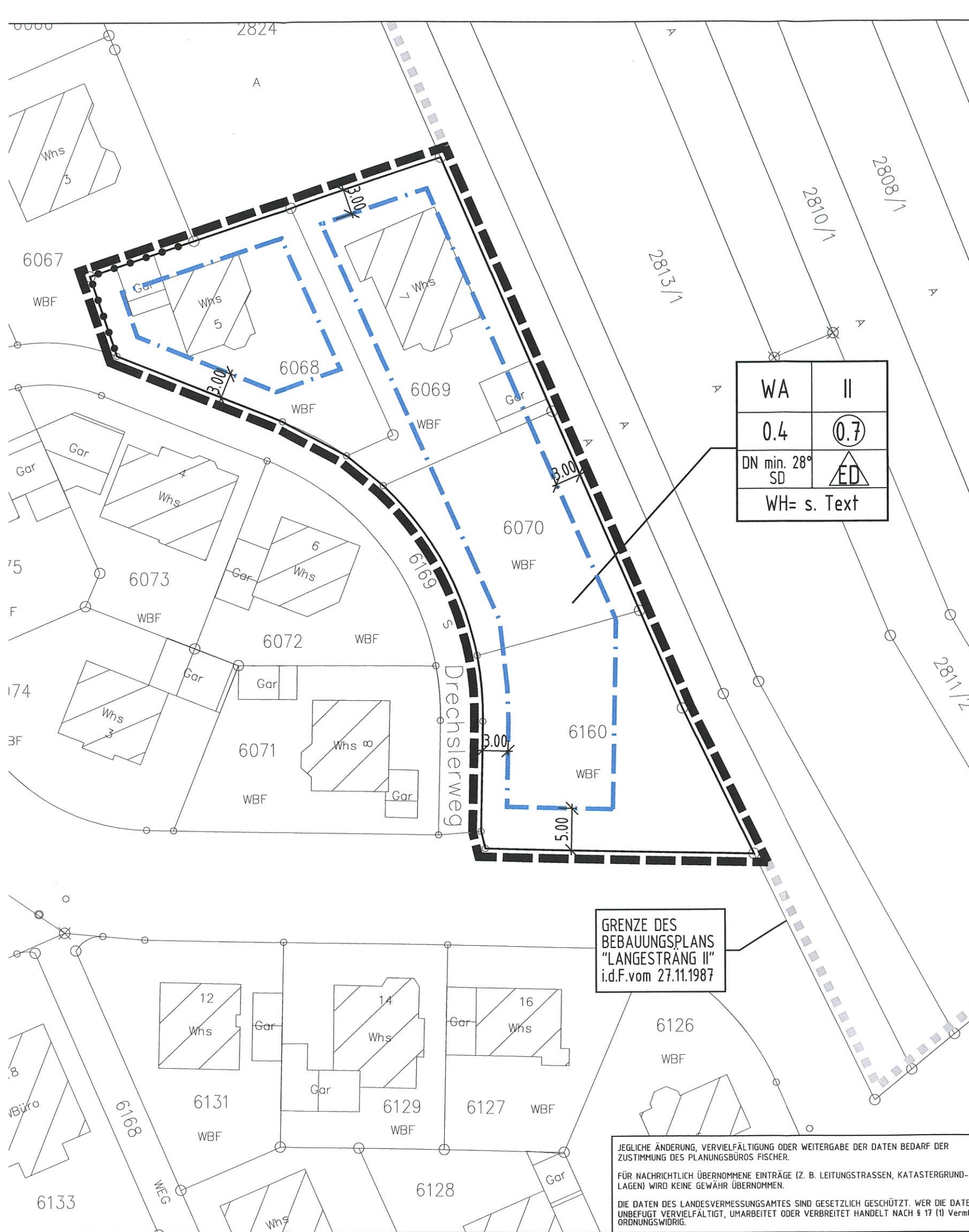




LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- (0,7)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ED** OFFENE BAUWEISE
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- mind.28°** DACHNEIGUNG ALS MINDESTMASS

3. HINWEISE

- Whs** BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER

- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | |
- NUTZUNGSSCHABLONE
- 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)
4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
5= DACHFORMEN/ DACHNEIGUNG DN
6= BAUWEISE
7= WANDHÖHE WH

GRENZE DES
BEBAUUNGSPLANS
"LANGESTRANG II"
i.d.F.vom 27.11.1987

JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

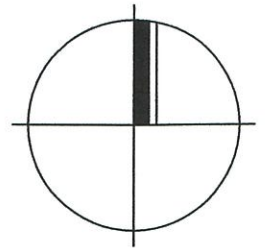
STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN

"LANGESTRÄNG II" - 6. ÄND.

ZEICHNERISCHER TEIL

NACH §13a BauGB



AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 03.11.2017
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 30.01.2019
AM 05.04.2019

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 03.11.2017
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 15.04.2019
BIS 16.05.2019
AM 05.04.2019

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 03.11.2017
§ 74 LBO VOM 21.11.2017
§ 4 Abs. 1 GemO VOM 19.06.2018

AM 23.02.2022

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.

RHEINAU, DEN 04.04.2022

DER BÜRGERMEISTER



RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 03.11.2017
DURCH BEKANNTMACHUNG

VOM 08.04.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de



ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 500

0 5 10 15 20

PLAN NR.:

DATUM: 25.03.2019

GEÄNDERT: 20.05.2019

FERTIGUNG: 1

PROJ. NR.: 0919119

BEARB.: BU/WAG

ANLAGE: _____

BLATT: _____

Fertigung:¹.....
Anlage:.....1.....
Blatt:.....1 - 3.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

über die 6. Änderung

des Bebauungsplans "Langesträng II"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 23.02.2022 die 6. Änderung des Bebauungsplans "Langesträng II"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile der 6. Änderung

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:
- | | | |
|------------------------------------|------------|---------------------|
| 1. Zeichnerischem Teil (Deckblatt) | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 20.05.2019 |
|------------------------------------|------------|---------------------|
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zur 6. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:
- | | | |
|--|------------|---------------------|
| 1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil (Deckblatt) | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 20.05.2019 |
|--|------------|---------------------|
- c) Beigefügt sind:
- | | | |
|--|--------------|---------------------|
| 1. Begründung mit Umweltbelangen zur 6. Änderung | | i.d.F.v. 20.05.2019 |
| 2. Übersichtsplan | M. 1 : 5.000 | |

§ 3 Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen

Ziff. 1.1.2 der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird gestrichen.

Für den Bereich des Deckblatts wird folgende bauplanungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) aufgenommen:

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließenden Straße, gemessen in Straßenmitte vor der Grundstückszufahrt.

Die max. zulässige Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. der Dachaufkantung) wird festgesetzt mit 5,40 m. Die Wandhöhe wird gemessen ab dem unteren Bezugspunkt.

§ 4 Überlagerung des Bebauungsplans "Langesträng II" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften i.d.F. v. 27.11.1987

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der "Zeichnerische Teil" des rechtsgültigen Bebauungsplans "Langesträng II" i.d.F. v. 27.11.1987 im Geltungsbereich dieser 6. Änderung durch die 6. Änderung des Bebauungsplans "Langesträng II" überlagert.

Die Schriftlichen "Planungsrechtlichen Festsetzungen" und die "Örtlichen Bauvorschriften" des Bebauungsplans "Langesträng II" bleiben i.d.F. v. 27.11.1987 gültig, auch für den Änderungsbereich – soweit sie nicht durch das Deckblatt zum Zeichnerischen Teil oder § 3 dieser Satzung geändert werden.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,-- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften zur 6. Änderung des Bebauungsplans treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 04.04.2022

Michael Welsche, Bürgermeister



119Sat04.doc

Fertigung:.....1.....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 - 13.....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zur 6. Änderung

- **des Bebauungsplans "Langesträng II" und**
 - **den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**
- der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)**

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Langesträng II" im Kernort Freistett wurde 1987 aufgestellt und ist bis auf wenige Flächen bebaut.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch nach einer etwas höheren Bebauung mit einer Traufhöhe von 5,40 m statt der bisher zulässigen 4,75 m.

Die Änderung umfasst 4 Grundstücke am nordöstlichen Ortsrand von Freistett mit den Flst.Nrn. 6160, 6070, 6069 und 6068 am Drechslerweg. Diese sind derzeit nur zur Hälfte bebaut.

Mit der Änderung werden diese Grundstücke am Drechslerweg mit insgesamt ca. 2.354 m² weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wie die westlich, nördlich und südlich angrenzenden bereits bebauten Flächen.

Neben der Erhöhung der Traufhöhe wird auch eine Änderung / Reduzierung der Mindestdachneigung vorgesehen.

Damit kann auch bei Erhöhung der Traufhöhe die Gesamthöhe des Gebäudes beibehalten werden. Ein einheitliches Ortsbild wird erhalten.

Da die Erhöhung der Traufhöhe und die Reduzierung der mindestens herzustellenden Dachneigung dem Bebauungsplan widerspricht, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans "Langesträng II" von 1987 zu ändern.

Der Zeichnerische Teil wird im Deckblattverfahren geändert.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine sogenannte Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

1.1 Verfahren

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch § 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gem. dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel, "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. § 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anwendbar.

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird eine höhere und damit verdichtete Bebauung im Geltungsbereich der 6. Änd. des Bebauungsplans von 1987 ermöglicht. Eine bessere Ausnutzung der Flächen wird ermöglicht.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nutzung der Baugrundstücke geschaffen. Insbesondere werden die Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt bzw. die bisher schon zulässige Grundfläche von 2.354 m² x 0,4 = 942 m² nicht erhöht wird
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Änderung

Das Änderungsgebiet mit ca. 2.354 m² befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Freistett und ist seit 1987 rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung umfasst die Flächen der Flst.Nrn. 6160, 6070, 6069 und 6068.

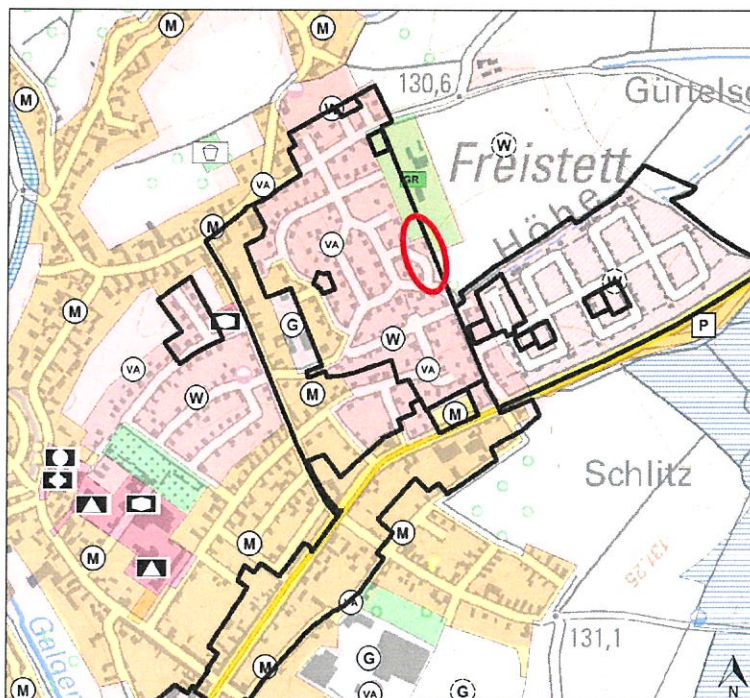


(Quelle: LUBW, 2019)

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Ausweisung als Wohnbaufläche wird beibehalten.



(Quelle: Geoportal Raumordnung Ba-Wü, 2019)

Die Bebauungsplanänderung kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.

4 Planungskonzept

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch nach einer intensiveren Bebauung des Flst.Nr. 6160 am Drechslerweg im Baugebiet "Langesträng II".

Im Zuge der Prüfung des Bauantrags wurde vom Baurechtsamt des Landratsamts Ortenaukreis mitgeteilt, dass für die beabsichtigte Traufhöhenüberschreitung von 0,65 m eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Langesträng II“ nicht in Aussicht gestellt werden kann.

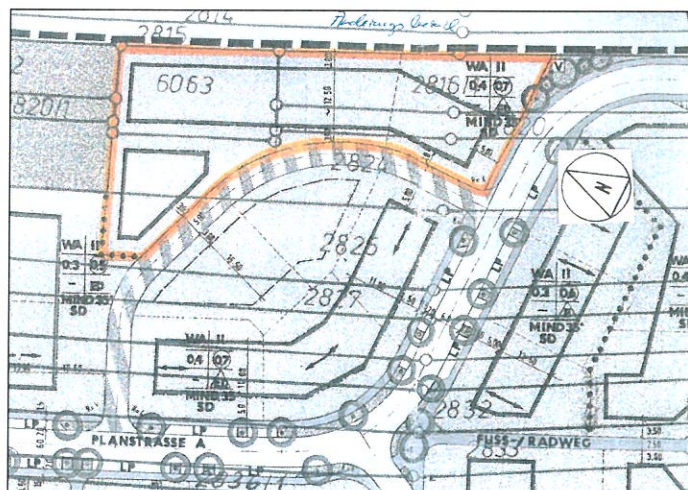
Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans "Langesträng II" wäre mit Anrechnung der Sockelhöhe von 1,00 m und der festgesetzten Traufhöhe von 3,75 m maximal eine Traufhöhe von 4,75 m zulässig.

Auch aufgrund der gestiegenen energetischen Anforderungen ist speziell bei Gebäuden in der Fertigbauweise eine höhere Traufhöhe erforderlich.

Damit sich das beabsichtigte Bauvorhaben trotz der höheren Traufhöhe in die vorhandene Bebauung einfügt, soll das Dach nicht mit einer Mindestdachneigung von 36° entsprechend dem Bebauungsplan von 1987, sondern mit einer Dachneigung ab 28° ausgeführt werden können.

Die Stadt Rheinau beabsichtigt deshalb, den Bebauungsplan in Anwendung von § 13a Abs. 1 S. 2 Ziff. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern.

Im beschleunigten Verfahren soll die Traufhöhe auf 5,40 m mit Bezugspunkt "Straßenmitte" sowie die Mindestdachneigung von 36° auf 28° reduziert werden.



(Quelle: Bebauungsplan "Langesträng II" von 1987 - Ausschnitt)

Da die Erhöhung der Traufhöhe ebenso wie die großzügigere Festlegung der Dachneigung dem heutigen Wunsch und auch der übergeordneten Zielsetzung nach einer effektiveren, verdichteten und wirtschaftlichen Bauweise entsprechen, werden auch angrenzende Baugrundstücke in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen. Dabei handelt es sich insbesondere um das direkt angrenzende unbebaute Grundstück Flst.Nr. 6070.

Mit der zeichnerischen Darstellung der Baufläche im Plan (Deckblatt) können die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Die Textteile von 1987 gelten auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung mit Ausnahme der Ziff. 1.1.2 der "Baurechtlichen Festsetzungen" von 1987.

Ziff. 1.1.2 von 1987:

Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird wie folgt festgelegt:

1-geschossig: 3,25 m über OK-Erdgeschossfußboden

2-geschossig: 3,75 m über OK-Erdgeschossfußboden

3-geschossig: 6,00 m über OK-Erdgeschossfußboden

Ziff. 1.1.2 entfällt für den Geltungsbereich des Deckblatts.

Dafür wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung mit § 3 der Satzung folgende planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) aufgenommen:

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließenden Straße, gemessen in Straßenmitte vor der Grundstückszufahrt.

Die max. zulässige Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. der Dachaufkantung) wird festgesetzt mit 5,40 m. Die Wandhöhe wird gemessen ab dem unteren Bezugspunkt.

Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten außerhalb der festgelegten HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Bereiche.

4.1 Inhalt der 6. Änderung

Mit dieser 6. Änderung werden im Zeichnerischen Teil die Festsetzungen von 1987 weitgehend übernommen, aber in folgenden Punkten geändert:

1. Erhöhen der max. zulässigen Traufhöhe von 4,75 m auf 5,40 m.
2. Die zulässige Minstdachneigung wird reduziert von 35° auf 28°.

Diese Änderungen werden durch Darstellung im Zeichnerischen Teil festgelegt, ergänzt um die textliche Festsetzung von:

- Wandhöhe: max. 5,40 m

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans "Langesträng II" von 1987 werden mit dieser Bebauungsplanänderung beibehalten, u.a.:

- Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet WA
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,7
- Bauweise: offene Bauweise – nur Doppel- und Einzelhäuser
- Baugrenzen

5 Umweltbelange

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Da es sich bei der 6. Änderung des B-Plans "Langesträng II" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

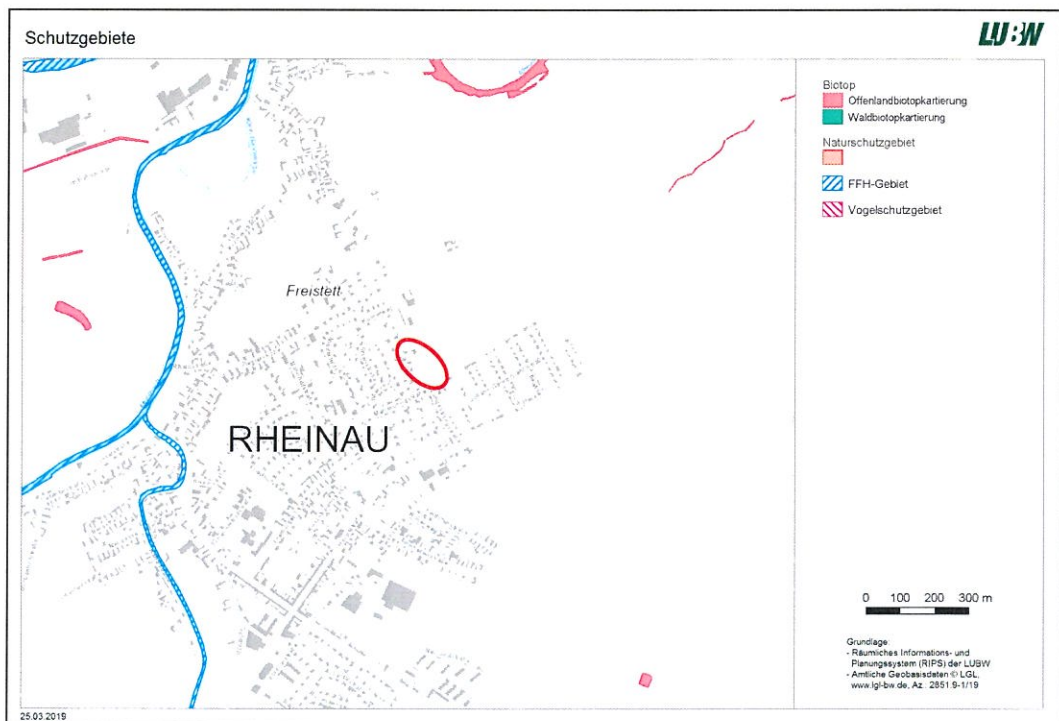
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Planerische Vorgaben

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage März 2019)

Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß LUBW-Abfrage liegen derzeit direkt für den Vorhabensbereich bzw. in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.2 Belange des Artenschutzes

Nach § 44 BNatSchG besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind aus den vorhandenen Daten nicht ersichtlich. Auch von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten ergangen.

Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen wurde verzichtet, da mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Langesträng II" lediglich eine Erhöhung der Traufhöhe und eine Reduzierung der Mindestdachneigung vorgesehen ist. Da die GRZ beibehalten wird, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Aspekte ergibt sich die Einschätzung, dass artenschutzrechtliche Belange durch die 6. Änderung des B-Plans "Langesträng II" nicht betroffen sind.

5.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: Büro Fischer, 2019)

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	☐ ja	☒ nein*1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	☐ ja	☒ nein*2
	Versiegelung	☐ ja	☒ nein*3
	Zerschneidung	☐ ja	☒ nein*4
*1 Im rechtskräftigen FNP der Stadt Rheinau ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. *3 Mit Realisierung der Bebauung findet keine Versiegelung statt, da die GRZ unverändert bleibt. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um bereits bebaute bzw. bebaubare Grundstücke am Ortsrand handelt.			
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	☐ ja	☒ nein*5
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	☐ ja	☒ nein*5
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	☐ ja	☒ nein*5
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte/ Bodendenkmale	☐ ja	☒ nein*6
	Altlasten	☐ ja	☒ nein*7
*5 Mit der 6. Änd. des B-Plans wird eine Erhöhung der Traufhöhe und eine Reduzierung der Mindestdachneigung ermöglicht. Da die GRZ unverändert bleibt, kommt es zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen findet nicht statt. *6 Angaben zu Denkmälern liegen nicht vor. *7 Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.			
Grundwasser			
	Neubildung	☐ ja	☒ nein*8
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	☐ ja	☒ nein*8
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*8
*8 Mit der 6. Änd. des B-Plans wird eine Erhöhung der Traufhöhe und eine Reduzierung der Mindestdachneigung ermöglicht. Da die GRZ unverändert bleibt, kommt es zu keiner zusätzlichen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und die Dynamik und Qualität verändert sich nicht.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	☐ ja	☒ nein*9
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	☐ ja	☒ nein*9
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*9
*9 Oberflächengewässer sind direkt im Gebiet nicht vorhanden.			

Schutzgut		Funktion und Werte		Beeinträchtigung	
Luft/Klima					
	Luftqualität	[ja	[x] nein*10		
	Kaltluftentstehung und –bahnen	[ja	[x] nein*10		
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	[ja	[x] nein*10		
*10 Mit der 6. Änd. des B-Plans wird eine Erhöhung der Traufhöhe und eine Reduzierung der Minstdachneigung ermöglicht. Da die GRZ unverändert bleibt, kommt es zu keinen zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigungen.					
Arten und Biotope					
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand März 2019):</u> - bebaute Grundstücke mit Wohnhäusern u. Gärten - bisher nicht bebaute Bauplätze mit grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation	[] ja	[x] nein*11		
	<u>Artenschutz:</u> Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen wurde verzichtet, da nur Festsetzungen zum Gebäude verändert wurden.	[] ja	[x] nein*12		
*11 Mit der 6. Änd. des B-Plans wird eine Erhöhung der Traufhöhe und eine Reduzierung der Minstdachneigung ermöglicht. Da die GRZ unverändert bleibt, kommt es zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung.					
*12 Durch die geänderten Festsetzungen zum Gebäude, die die Traufhöhe und Minstdachneigung betreffen, sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen.					
Landschafts-/Ortsbild					
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	[] ja	[x] nein*13		
	Vielfalt und Naturnähe	[] ja	[x] nein*13		
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	[] ja	[x] nein*13		
*13 Mit den geänderten Festsetzungen zu Traufhöhe und Minstdachneigungen entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.					
Mensch					
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[] ja	[x] nein*14		
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[] ja	[x] nein*14		
*14 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation bekannt.					
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	[] ja	[x] nein*15		
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	[] ja	[x] nein*15		
*15 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.					

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Erschütterungen	Kann der B-Plan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein*16
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	☐ ja	☒ nein*16
*16 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen bekannt.			
Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	☐ ja	☒ nein*17
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	☐ ja	☒ nein*17
*17 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf elektromagnetische Felder bekannt.			

Die 6. Änderung des Bebauungsplans "Langesträng II" hat zum Ziel die Erhöhung der Traufhöhe und die Reduzierung der Mindestdachneigung. (s. Kapitel 1). Da die GRZ unverändert bleibt, kommt es zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans "Langesträng II" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

5.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 6. Änderung des B-Plans "Langesträng II" um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass durch die geänderten Festsetzungen zum Baukörper artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind und daher mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans "Langesträng II" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

6 Erschließung

Durch diese Änderung wird die Erschließung über den tangierenden Drechslerweg nicht geändert, weder bezüglich der verkehrlichen Erschließung noch bezüglich der Ver- und Entsorgung.

7 Flächenbilanz • Statistik

Gesamtfläche:	ca. 2.354 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2.354 m ²

8 Hinweise

8.1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

8.2 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutsand, Kiese und Schotter der Ortenau-Formation) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

8.4 Entwässerung

Das LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Daher ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z. B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer).

Freiburg, den 20.03.2019 BU-ta
25.03.2019 BU-FEU-ba
20.05.2019 BU-FEU-ba

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

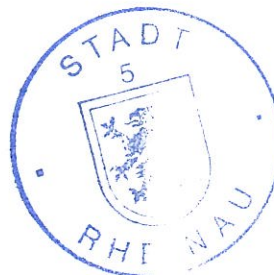
119Beg05.doc

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 04.04.2022

.....
Michael Welsche, Bürgermeister





FREISTETT

STADT RHEINAU - OT. FREISTETT

B-PLAN "LANGESTRÄNG II" - 6. ÄND.
ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.:

DATUM:

GEÄND.:

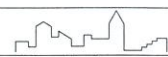
PROJ. NR.: 0919119

BEARB.: BU/WAG

MAßST.: 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de


Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung