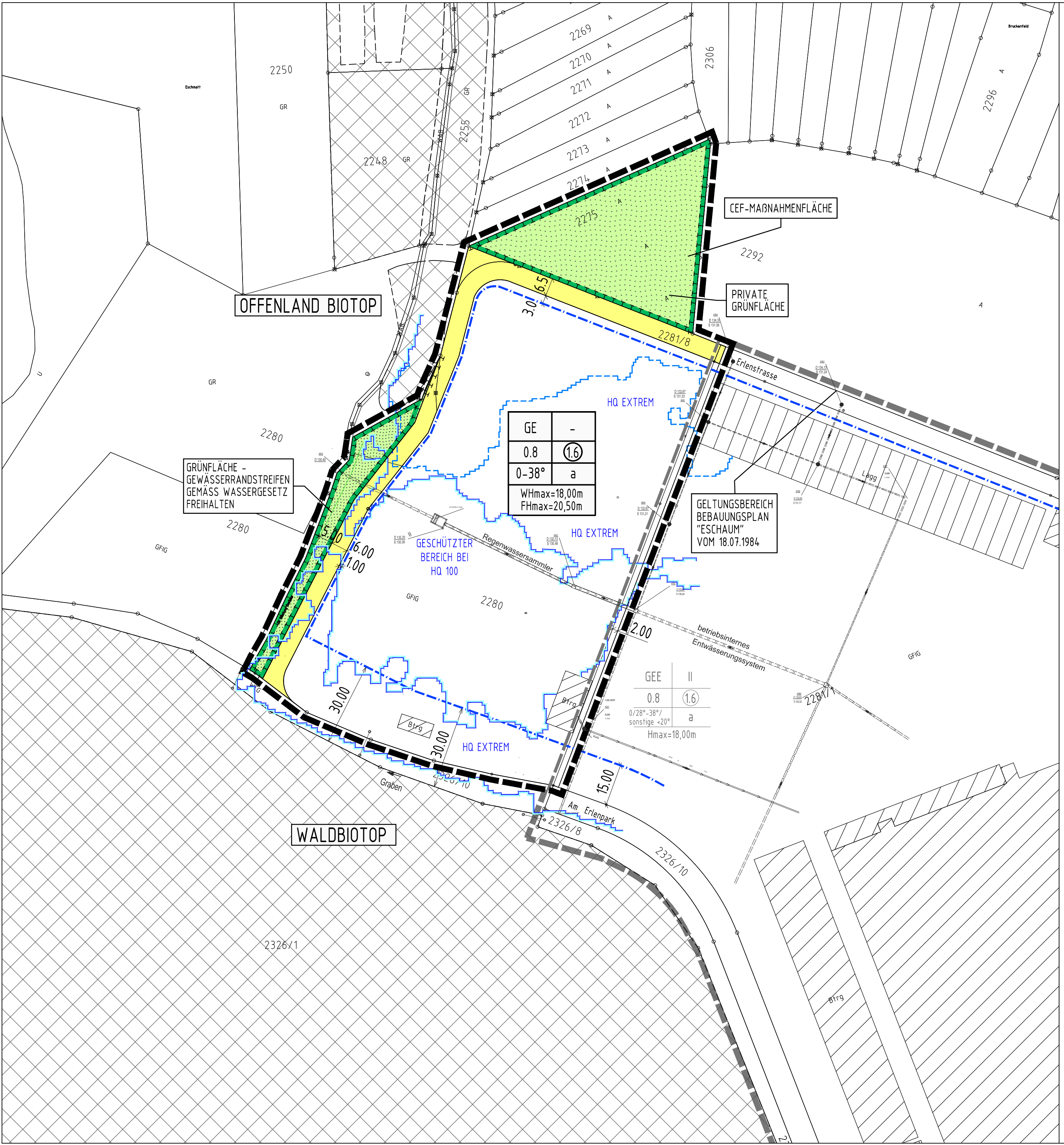




LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- GE

GEWERBEGEBIET GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH

WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH

FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- a

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - GESCHÜTZTER BEREICH BEI HQ 100 - ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - HQ extrem - RISIKOGEBIET AUßERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB)
- GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
NUTZUNG LT. EINSCHRIEB
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 0-38°

DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

- Bfzg Gar

BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRNZE
3	4	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
5	6	5 = DACHNEIGUNG	6 = BAUWEISE
7		7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRNZE IN M FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTGRNZE IN M	

STADT RHEINAU - LINX
BEBAUUNGSPLAN
"ESCHAUM - 2. ÄND. U. ERWEITERUNG"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 08.08.2020
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

NACH § 3 Abs. 1 BauGB VOM 08.08.2020

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 08.08.2020
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 14.06.2021
§ 74 LBO VOM 18.07.2019,
§ 4 Abs. 1 GemO VOM 02.12.2020

GENEHMIGT

NACH § 10 Abs. 2 BauGB VOM 14.06.2021

AUSFERTIGUNG

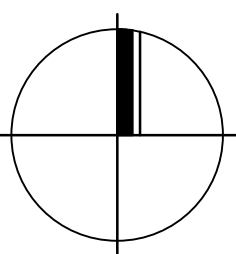
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES
VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN
BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMEN.
RHEINAU, DEN

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 14.06.2021
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU, DEN

DER BÜRGERMEISTER



VOM _____
AM _____

AM _____

VOM _____
BIS _____
AM _____

AM _____

AM _____

VOM _____

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuero-fischer.de, www.planungsbuero-fischer.de



ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 1000
0 10 20 30 40

PLAN NR.:

DATUM: 30.01.2018

GEÄNDERT: 20.03.18/02.07.18/
12.07.18/16.03.20/25.05.20/
02.07.20/03.08.20/17.09.20/
25.02.21/31.01.22/10.03.23

FERTIGUNG: _____
ANLAGE: _____
BLATT: _____

PROJ. NR.: 0916137

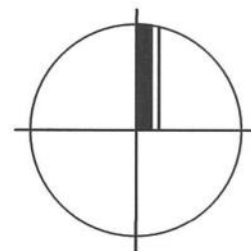
BEARB.: BU/WAG

STADT RHEINAU - LINX

BEBAUUNGSPLAN

"ESCHAUM - 2. ÄND. U. ERWEITERUNG"

ZEICHNERISCHER TEIL



AUFGESTELLT

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

VOM 01.08.2018
AM 10.08.2018

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

NACH § 3 Abs. 1 BauGB VOM 03.11.2017
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 20.08.2018
BIS 03.09.2018
AM 10.08.2018

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 08.08.2020
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 25.05.2021
BIS 28.06.2021
AM 14.05.2021

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 08.08.2020
§ 74 LBO VOM 18.07.2019,
§ 4 Abs. 1 GemO VOM 02.12.2020

AM 24.05.2023

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES
VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN
BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMEN.

RHEINAU, DEN 30.05.2023

DER BÜRGERMEISTER



RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 08.08.2020
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU, DEN ~~02.06.2023~~

09.06.2023

DER BÜRGERMEISTER



VOM 09.06.2023
~~02.06.2023~~

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 1000

0 10 20 30 40

PLAN NR.:

DATUM: 30.01.2018

GEÄNDERT: 20.03.18/02.07.18/
12.07.18/16.03.20/25.05.20/
02.07.20/03.08.20/17.09.20/
25.02.21/31.01.22/10.03.23

FERTIGUNG: _____

PROJ. NR.: 0916137

BEARB.: BU/WAG

ANLAGE: _____

BLATT: _____

Fertigung:

Anlage:.....1

Blatt:1 - 3

SATZUNGEN

der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

über

- **den Bebauungsplan
"Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" und**
- **die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am
den Bebauungsplan "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" und die zugehörigen
örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften
als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021
(BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert
durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch
Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt
geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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 des Bebauungsplans

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1:1000 i.d.F. v. 10.03.2023
2. Schriftliche Festsetzungen i.d.F. v. 10.03.2023
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
mit Artenliste

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1:1000 i.d.F. v. 10.03.2023
2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) i.d.F. v. 10.03.2023

Beigefügt sind:

1. Begründung i.d.F. v. 10.03.2023
2. Umweltbericht i.d.F. v. 10.03.2023
3. Hinweise und Empfehlungen i.d.F. v. 10.03.2023
4. Übersichtsplan
5. Natura 2000-Vorprüfung,
Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf i.d.F. v. Juli 2018
6. Artenschutzrechtliche Bewertung,
Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf i.d.F. v. Juli 2018
7. Ausführungsplanung zur Herstellung
der CEF-Maßnahmenfläche
Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf i.d.F. v. April 2020
8. Schalltechnische Untersuchung
Fichtner Water &Transportation, Freiburg i.d.F. v. Dez. 2020
9. Entwässerungskonzeption - Kurzerläuterung
Zink Ingenieure, Lauf i.d.F. v. 08.07.2020
10. Zwischen-Protokoll der Kampfmittelsondierungen
HB-Nr. 7210388,
Hettmannsperger Bohrgesellschaft mbH, Ötigheim i.d.F. v. 10.12.2021

§ 3 - Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der östlich angrenzende Bebauungsplan "Eschaum" von 1984 auf einer Teilfläche (Geländestreifen von 2,00 m Breite) durch den Bebauungsplan "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" überlagert.

§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 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 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. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,-- EUR geahndet werden.

§ 5 - Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: _____

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

Rheinau, den _____

30.05.2023

Michael Welsche, Bürgermeister



137Sat09.doc

Fertigung:

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 7

Schriftliche Festsetzungen

a) zum Bebauungsplan

"Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" und

b) den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

- 1.1.1 Einzelhandelsflächen und Ladenflächen sind nur in Verbindung mit dem Gewerbebetrieb und bis maximal 150 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 1.1.2 Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.3 Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.2.1 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes, festgelegt mit +133,00 m +NN.
- 2.2.2 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

- 2.2.3 Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Höhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Dachaufkantung.
- 2.2.4 Größere Höhen sind zulässig, wenn es sich um betriebstechnisch erforderliche Anlagen (z.B. Kranbahn, Aufzug, Klimageräte etc.) handelt. Die Summe der Grundflächen derartiger Anlagen darf die zulässige Wandhöhe auf max. 10 % des Gesamtbaukörpers um max. 2,50 m überschreiten.
- 2.2.5 Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Höhe wird gemessen zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem höchsten Punkt des Baukörpers.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß den Eintragungen im Plan werden festgesetzt:

a = abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen von über 50 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintragung der Baugrenzen im Plan definiert. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach Maßgabe der Ziff. 5 und 7 zulässig.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Abstandsflächen zum Wald zulässig. Mit Nebenanlagen i.S.v. Hochbauten ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche längs des Wassergrabens dient als Gewässerrandstreifen.

6.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs ermöglicht die Anlage einer CEF-Maßnahmenfläche für den Artenschutz.

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 7.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und können auch direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden.
- 7.2 Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen einschließlich der Abstandsflächen zum Wald zulässig, zu öffentlichen Verkehrsflächen ist aber ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Bewertung, erstellt vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, Juli 2018, und der Ausführungsplanung zur Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche, erstellt vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, April 2020, durchzuführen.

8.1 Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen

Im Frühjahr (je nach Witterung frühestens ab Mitte März) sind die Zauneidechsen zur Vermeidung von Individuenverlusten abzufangen und auf ein artgerecht aufgewertetes Ersatzhabitat zu bringen.

Die gefangenen Zauneidechsen werden ohne Zwischenhaltung möglichst vor Ende Mai auf der Umsiedlungsfläche wieder ausgesetzt.

Wenn nach mehrfach wiederholtem intensivem Absuchen der Fangfläche keine Individuen mehr festgestellt werden, ist der Eingriffsbereich durch flächendeckendes Abmähen der Vegetation und Beseitigung von Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse bis spätestens Mai zu entwerten. Dieser Zustand ist bis zur vollständigen Freimachung der Baufelder aufrecht zu erhalten.

Nach Abschluss des Fangs ist eine Dokumentation des Fangerfolgs mit Angabe von Altersklasse, Größe und Geschlecht der gefangenen Zauneidechsen durchzuführen.

8.2 Anlage eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen und Brutvögel

Auf den bisher ackerbaulich genutzten Flurstücken (Flst. Nrn. 2292/2, 2276 und 2275) ist vor Beginn der Vegetationsperiode ein Ersatzhabitat anzulegen und mit einem Reptilienschutzzaun zu versehen.

Es sind nachfolgende Habitatstrukturen anzulegen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

- 11 Wurzelstubben auf Sandbett mit Häckselgut in einem Mindestabstand von 10 m zu der Grenze der Maßnahmenfläche
- 2 Strauchgruppen mit je 3 Einzelpflanzen Weißdorn (*crataegus monogyna*)
- 2 Strauchgruppen mit je 3 Einzelpflanzen Hartriegel (*cornus sanguinea*)

- Einsaat mit Regiosaatgut
- Erhalt des vorhandenen Kratzbeergestrüpps

Zur Pflege ist eine jährliche zweimalige Mahd mit einem Balkenmähergerät durchzuführen. Die Mahd hat zeitlich abgestuft auf jeweils 50 % der Flächen (Staffelmahd mit insgesamt 4 Mähterminen) zu erfolgen. Auf eine Düngung der Fläche ist in den ersten Jahren zur Ausmagerung des Standorts zu verzichten.

Die Entwicklung des Ersatzhabitats für die Zauneidechsenpopulation ist durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu erfassen. Hierzu sind jährlich im Rahmen von sechs Begehungen im Zeitraum von April bis August die Zauneidechsenindividuen zu zählen und dabei nach Geschlecht und Alter (adult, subadult und juvenil) zu unterscheiden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. In Abhängigkeit von der Zielerreichung der Maßnahmen kann auf die Bestandserfassung im dritten und vierten Jahr verzichtet werden.

Die Anlage des Ersatzhabitats ist entsprechend den Vorgaben der Ausführungsplanung zur Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche des Büros Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, April 2020, durchzuführen.

8.3 Gewässerrandstreifen am Graben

Entlang des Grabens, der im Westen an den Bebauungsplan direkt anschließt, ist entsprechend dem Planeintrag ein Geländestreifen als Grünfläche "Gewässerrandstreifen" ausgewiesen. Bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind nicht zulässig. Die entsprechenden Bestimmungen sind dem Wassergesetz zu entnehmen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die vorhandenen Ufergehölze zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher zu ergänzen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die vorhandene Saum-/Wiesenvegetation ist zu erhalten bzw. durch Ansaat zu ergänzen und zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher umfassen auch die dauerhafte Erhaltung und ggf. das Ersetzen der Gehölze.

Je angefangene 1.500 m² Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und zu bepflanzen. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Erforderliche Betonstützen für Randsteine etc. sowie Hydranten, Verteilerkästen oder Kandelaber werden ebenfalls auf den privaten Grundstücken angelegt auf einem Geländestreifen von max. 1,0 m Tiefe ab dem Rand der Verkehrsfläche und sind zu dulden.

11 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Im Bereich der ausgewiesenen HQ_{extrem}-Flächen sind die Gebäude unter Berücksichtigung einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten.

12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Den nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Boden und Pflanzen-/Tierwelt, die durch die Bebauung entstehen, in Höhe von insgesamt 92.667 Ökopunkten werden Maßnahmen mit einem ökologischen Aufwertungspotential, die durch den Erwerb von Ökopunkten über die Flächenagentur Baden-Württemberg erbracht werden, zugeordnet.

Bei der Kompensationsmaßnahme handelt es sich um einen Maßnahmenkomplex, dessen Aufwertungspotential vollständig bzw. z.T. für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan "Eschaum - 2. Änd. u. Erw." vorbereitet werden, verwendet wird.

Maßnahme O1

Waldumbau von Hybridpappel-Bestand zu standorttypischem Auwald auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau mit einem Aufwertungspotential von 78.746 Ökopunkten.

→ Es erfolgt eine vollständige Zuordnung.

Maßnahme O2

Aufwertung eines Stieleichen-Ulmen-Auwalds auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau mit einem Aufwertungspotential von 41.317 Ökopunkten.

→ Es erfolgt eine Zuordnung von 13.921 Ökopunkten.

13 Artenliste

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei Neuanpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Rheinau entnommen.

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SEr	<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
Bi	<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)
Es	<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gewöhnliche Esche)
SP	<i>Populus alba</i>	(Silber-Pappel)
SEi	<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
FUI	<i>Ulmus minor</i>	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
EWd	<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	<i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel, Espe)
VKi	<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
TKi	<i>Prunus padus</i>	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SiW	<i>Salix alba</i>	(Silber-Weide)
SaW	<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
FW	<i>Salix rubens</i>	(Fahl-Weide)
KW	<i>Salix viminalis</i>	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
Ha	<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
ZWd	<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Pf	<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewöhl. Pfaffenhütchen)
Fb	<i>Frangula alnus</i>	(Faulbaum)
Lig	<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
Sc	<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
HRo	<i>Rosa canina</i>	(Echte Hunds-Rose)
GW	<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
PW	<i>Salix purpurea</i>	(Purpur-Weide)
MW	<i>Salix triandra</i>	(Mandel-Weide)
SHo	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
WS	<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
GS	<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)

Freiburg, den 08.02.2018 BU-ta

12.07.2018

16.03.2020

25.02.2021

31.01.2022 BU-FEU-ta

10.03.2023 BU-ta

Rheinau, den 30.05.2023

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer

Michael Welsche, Bürgermeister

137Beg07.doc

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

UMWELTBERICHT

mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan

"Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung"

der Stadt Rheinau, OT Linx



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2018)

**PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG
STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPANUNG**

Stand: 10.03.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ausgangssituation.....	1
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2	Verfahrensstand	1
1.3	Lage im Raum / Geltungsbereich	3
2	Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Umweltziele	6
2.3	Methodik – Anwendung Eingriffsregelung	7
3	Planerische Vorgaben	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Schutzgebiete.....	10
3.3	Europäisches Netz "Natura 2000"	11
3.4	Hochwassergefahrenkarte.....	12
4	Natura 2000-Vorprüfung	13
4.1	Rechtliche Vorgaben	13
4.2	Vorprüfung	13
5	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	14
5.1	Rechtliche Vorgaben	14
5.2	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung	15
5.3	CEF-Maßnahmenfläche	16
6	Umweltzustand und Prognose der Umweltauswirkungen der Planung	19
6.1	Schutzgüter	19
6.1.1	Schutzgut Mensch	20
6.1.2	Schutzgut Fläche	22
6.1.3	Schutzgut Boden.....	23
6.1.4	Schutzgut Wasser	26
6.1.5	Schutzgut Klima	28
6.1.6	Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt	29
6.1.7	Schutzgut Landschaftsbild	33
6.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	34
6.1.9	Wechselwirkungen	34
6.2	Weitere Aspekte.....	34
6.2.1	Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung etc.	34
6.2.2	Auswirkungen durch erzeugte Abfälle	35
6.2.3	Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	35

6.2.4	Kumulierung mit anderen Vorhaben	36
6.2.5	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima/ Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	36
6.2.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe	37
7	Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes	37
7.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz	37
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Eingriffsregelung	38
8	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	39
8.1	Ausgleichsbedarf Artenschutz	39
8.2	Ausgleichsbedarf Schutzgüter	39
9	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets	39
9.1	Artenschutzrechtlicher Ausgleich	39
9.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	39
10	Umweltprüfung	41
11	Planungsalternativen	44
11.1	Nullvariante	44
11.2	Alternativenprüfung	44
12	Monitoring	44
13	Zusammenfassung	45
14	Quellenverzeichnis	49

Anhang:

- Maßnahme 01
- Maßnahme 02

Gutachten als Anlage:

- Natura 2000-Vorprüfung,
erstellt von Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, Juli 2018
- Artenschutzrechtliche Bewertung
erstellt von Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, Juli 2018
- Ausführungsplanung zur Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche
erstellt von Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, April 2020

Hinweis:

Vor Satzungsbeschluss erfolgte eine Änderung der Flurstücksbezeichnungen im Norden des Planungsgebiets. Da sich dadurch keine Auswirkungen auf die Aussagen der Umweltprüfung ergeben, wurden die Abbildungen im Umweltbericht beibehalten.

1 Anlass und Ausgangssituation

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" der Stadt Rheinau gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Ausweisung des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. WeberHaus geschaffen werden (s. Begründung B-Plan).

1.2 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" beschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Vorfeld der Erstellung einer Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat.

Dieser Verfahrensschritt "Scoping" wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nachfolgende umweltrelevante Anregungen und Bedenken sind in der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.

Der Regionalverband Südlicher Oberrhein, stellte fest,

- dass südlich und westlich des Baugebiets ein Regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen sind. In diesen Bereich hinein ist eine weitere Siedlungsentwicklung nicht möglich.

Das Amt für Umweltschutz, LRA Ortenaukreis, stellte fest,

- eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets „Westliches Hanauer Land sowie der Vogelschutzgebiete "Kammach-Niederung" und "Rheinniederung Kehl-Helmlingen" nicht zu befürchten ist. Eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung ist damit nicht erforderlich.
- dass die erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zeigt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. 5 14 ff. BNatSchG in Höhe von 60.627 Ökopunkten entstehen. Diese sind durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen zu kompensieren.
- dass im Vorhabengebiet Individuen der Zauneidechse und verschiedene Brutvögel nachgewiesen wurden. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände gem. 5 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sind entsprechende CEF- und Vermeidungsmaßnahmen fest- und umzusetzen.
- dass je nach Gestaltung des Ersatzhabitats die vom Gutachter bilanzierte Ersatzfläche von 2.640 m² naturschutzfachlich nachvollzogen werden kann.
- dass Monitoringberichte der Unteren Naturschutzbehörde umgehend vorzulegen sind und eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen hat.

Das Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz, LRA Ortenaukreis, stellte fest,

- dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Altstandort bekannt ist. Es handelt sich um Altstandort „Kieswerk Glaser mit EV-Tankstelle“, Eschweg 12, Flst.-Nr. 2280, Obj.-Nr. 01968, der nach durchgeführter Erkundung als nicht mehr als Altlastverdachtsfläche einzustufen ist.
- dass zur Kompensation des mit 51.728 Ökopunkten bezifferten Ausgleichsdefizits auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche der Gemarkung Rheinau-Linx eine Bodenfeuchtestation finanziert und installiert werden könnte. Da der vorgenannten Maßnahme wegen der nicht berechenbaren Verbesserung von Bodenfunktionen keine Ökopunktesumme zugeordnet werden kann, muss dies über den Kaufpreis und die Installationskosten erfolgen (1,- EUR = 4 ÖP). Im vorliegenden Einzelfall wäre eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis erforderlich.

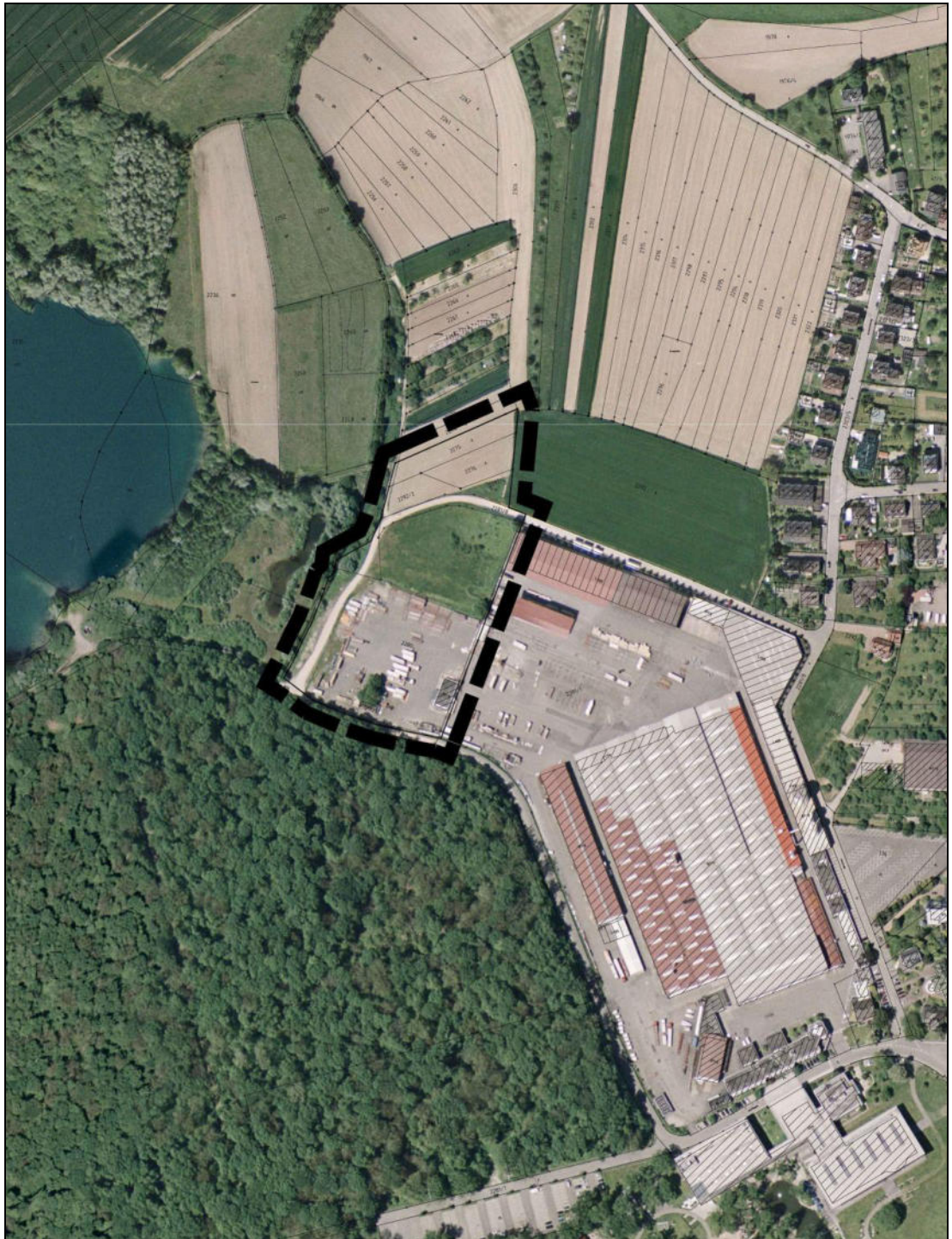
Vom Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg gingen zu nachfolgenden Themen Stellungnahmen ein:

- Europäische Brutvogelarten
- Zauneidechsen
- CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen
- Besonders geschützte Arten

Da im Rahmen der Offenlage vom Amt für Umweltschutz, LRA Ortenaukreis, gefordert wurde, dass die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG zu konkretisieren sind, wurde das Kapitel 9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und die Umweltprüfung in Kapitel 10 sowie die Zusammenfassung in Kapitel 13 entsprechend überarbeitet.

1.3 Lage im Raum / Geltungsbereich

Planausschnitt: Luftbild



(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü, 2018 und Büro Fischer 2020)

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" besitzt insgesamt eine Größe von ca. 2,18 ha und befindet sich westlich des bereits bestehendem Werksgeländes der Fa. WeberHaus auf Gemarkung des Ortsteils Linx der Stadt Rheinau.

Überlagerungsbereich

Wie dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden kann, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" von dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Eschaum" im Osten überlagert.

Dieser schmale Geländestreifen des bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes wird mitaufgenommen, um die hier am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschaum" von 1984 ausgewiesene Baugrenze aufzuheben.

Der Geltungsbereich beinhaltet auch eine aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche CEF-Maßnahmenfläche und wurde diesbezüglich nach der Frühzeitigen Behördenbeteiligung vergrößert.

Gesamtfläche

B-Plan "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" ca. 2,18 ha

davon

- Überlagerungsbereich B-Plan "Eschaum" (gelb) ca. 0,03 ha
- Neuausweisung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (oliv) ca. 2,15 ha

Übersichtsplan:



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2020)

2 Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltschutzes

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (i.d.F. v. 03.11.2017)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, zu ermitteln.

In einem Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, werden die umweltrelevanten Belange dargestellt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung.

In der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung sind als Ergebnisse der Umweltprüfung der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen. In einer Zusammenfassenden Erklärung (Umwelterklärung) ist nach Abschluss des Bauleitverfahrens darzulegen, inwieweit die Anregungen der Behörden berücksichtigt wurden.

Nach Realisierung der Planung sind gemäß § 4ac BauGB die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen frühzeitig entgegenwirken zu können.

Der Umweltbericht trifft gemäß § 34 BNatSchG Aussagen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt. Des Weiteren werden auch Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG getroffen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2011 gemäß § 1a Abs. 5 BauGB *soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.* Entsprechende Maßnahmen wie Begrünung, Reduzierung des Versiegelungsgrades werden im Umweltbericht innerhalb der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser behandelt. Technische Maßnahmen für den Klimaschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (**Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**) in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen im Bebauungsplan oder auch an anderer Stelle. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.2 Umweltziele

Mensch	- Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB) - Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) BauGB) - Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung (§ 1 (6) BauGB) - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) BauGB) - Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Fläche	- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB) - Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2017, Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf max. 30 ha/Tag bis 2030
Boden	- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB) - Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie von Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§§ 1 u. 2 BBodSchG)
Wasser	- Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (§ 1 WHG) - Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen (§ 6 (1) WHG) - Erhalt der Grundwasserneubildung (§ 12 WHG) - Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen (§ 1 (3) BNatSchG) - Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 55 WHG) - Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässer Ausbau (§ 67 WHG)
Klima/Luft	- Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG) - Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a (5) BauGB) - Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2017, Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 gegenüber 1990
Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt	- Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen / Eingriffen von Natur und Landschaft (§§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG) - Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen (§ 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG) - Schutz der Natura 2000-Gebiete (§ 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG) - Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG - Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, Nationalpark, Biosphärenreservat, LSG, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope (§§ 23 - 30 BNatSchG)
Landschaftsbild	- Berücksichtigung des Landschaftsbildes (§§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB) - Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts (§ 1 (4) BNatSchG)

Kultur- und Sachgüter	- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) - Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege (§ 1 (6) BauGB) - Schutz/Erhalt der Kulturdenkmale (§§ 1, 2, 6 u. 8 DSchG)
-----------------------	--

2.3 Methodik – Anwendung Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die Schutzgüter getrennt bewertet.

Das Schutzgut **Boden** wird gemäß dem Leitfaden "Bewertung von Boden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, Stand 2010, und der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", Heft Bodenschutz 24, Stand 2012, unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1 : 50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) bearbeitet.

Der Bewertung der vier Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf", "Filter und Puffer für Schadstoffe" und "Standort für naturnahe Vegetation" erfolgt entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit gemäß der Ökokontoverordnung (ÖKVO), Stand 2010 für den IST-Zustand (Bestandswert) und den Planungszustand (ÖKVO).

Für das **Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt** wird bei der Bewertung das Biotoptypenmodell der Ökokontoverordnung verwendet. Nach dem Bewertungsmodell wird jedem vorhandenen Biotoptyp eine Wertigkeit in Form eines Punktwerts zugeordnet. Je höher der Punktwert ist, desto wertvoller ist der Biotoptyp. Durch Multiplikation des Biotopwerts mit der Fläche, die der Biotoptyp einnimmt, und Addition der einzelnen Flächenwerte ergibt sich ein Gesamtwert für das Untersuchungsgebiet.

Anschließend werden aufbauend auf den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die zu erwartenden Biotoptypen nach der ÖKVO bilanziert.

Es erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandwerts mit dem Planungswert bei den Schutzgütern Boden und Pflanzen-/Tierwelt. In der Regel ergibt sich ein Ausgleichsdefizit, das durch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans auszugleichen ist.

Für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt werden entsprechende Bestandskarten erstellt.

Die Eingriffe in die Schutzgüter **Mensch, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild** sowie **Kultur- und Sachgüter** werden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" (August 2016) sowie die "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umgebung" (Oktober 2015), Prof. Chr. Küpfer, bewertet.

3 Planerische Vorgaben

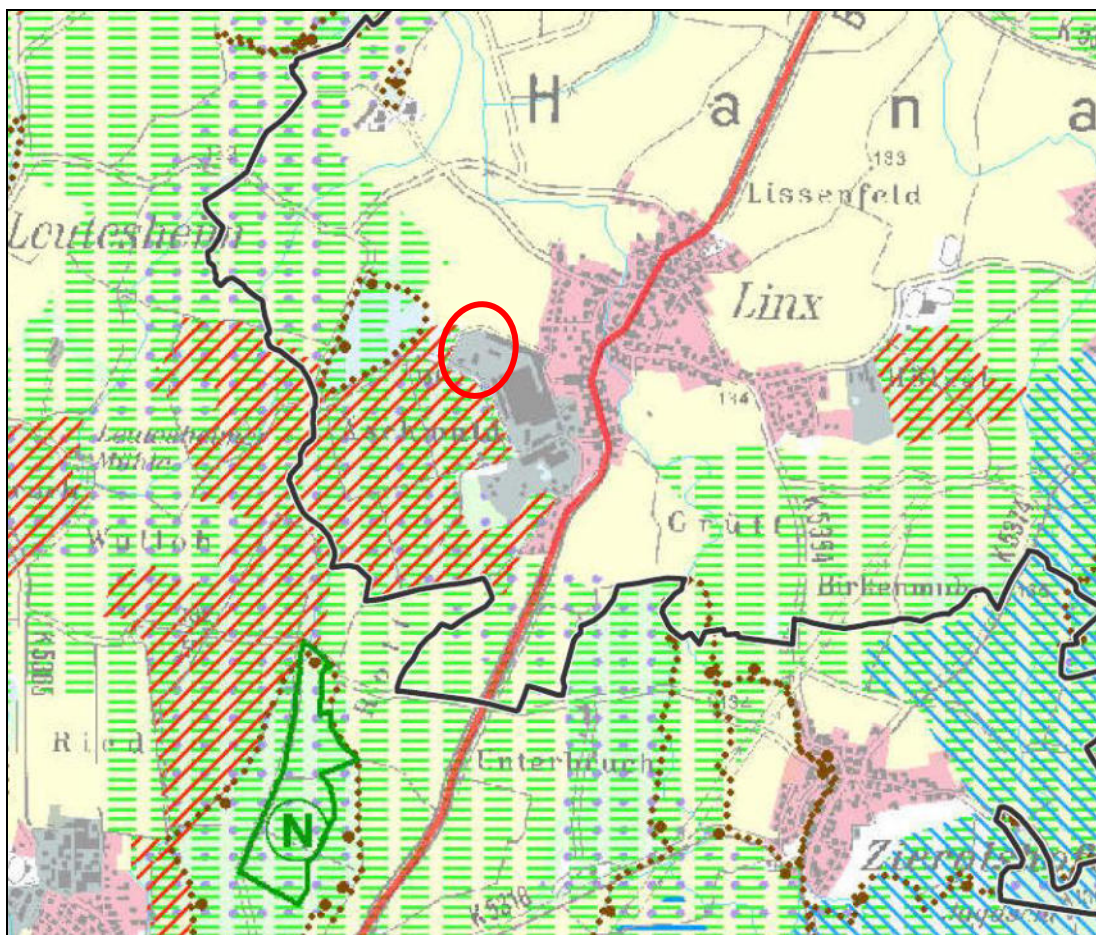
3.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Südlicher Oberrhein

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2017) handelt es sich bei dem Planungsgebiet "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" nach der Regionalen Siedlungsstruktur um eine Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe sowie um Landwirtschaftsfläche.

Im Westen und Süden grenzt direkt der Regionale Grünzug und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Bei dem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 18 handelt es sich bei dem Wald-Offenland-Komplex Kollmerstadt/Äschwald um einen überwiegend naturnahen Waldkomplex mit angrenzendem strukturreichen und grünlandgeprägten Offenland. Das Gebiet hat Kerngebietsfunktion im Waldbiotopverbund und ist ein Lebensraum für Fledermausarten.

Planausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein

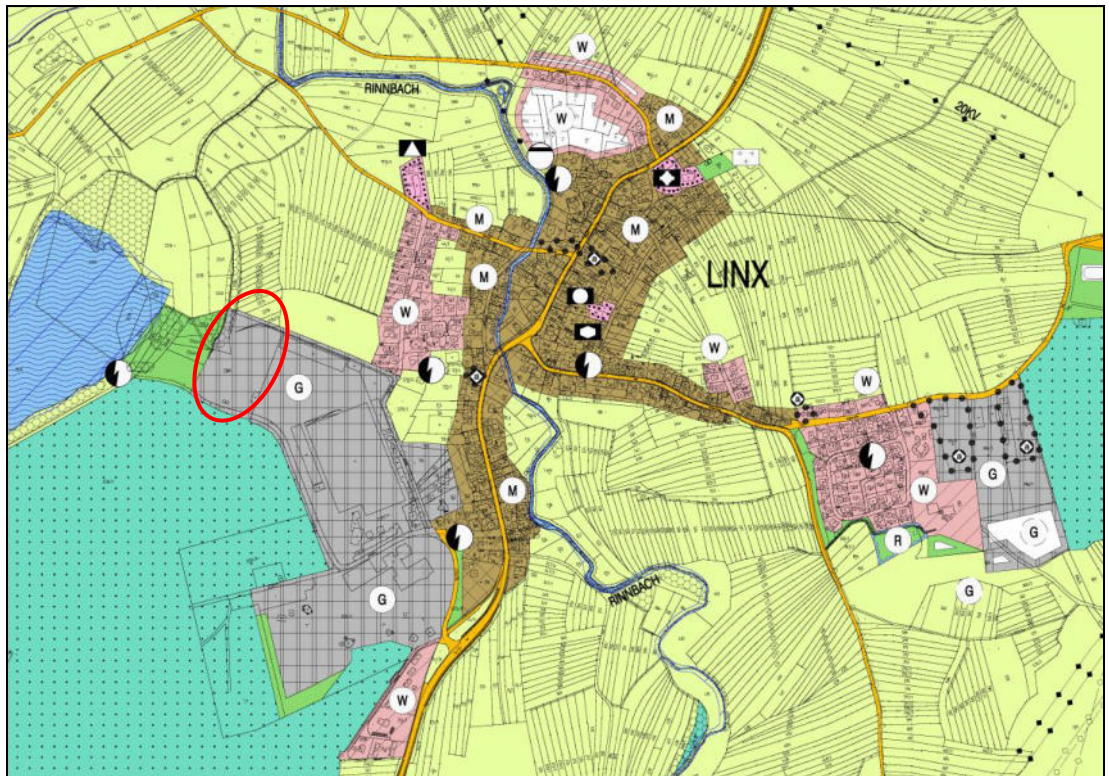


(Quelle: RVSO, 2017)

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als gewerbliche Baufläche und Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 22.01.2014 genehmigt.

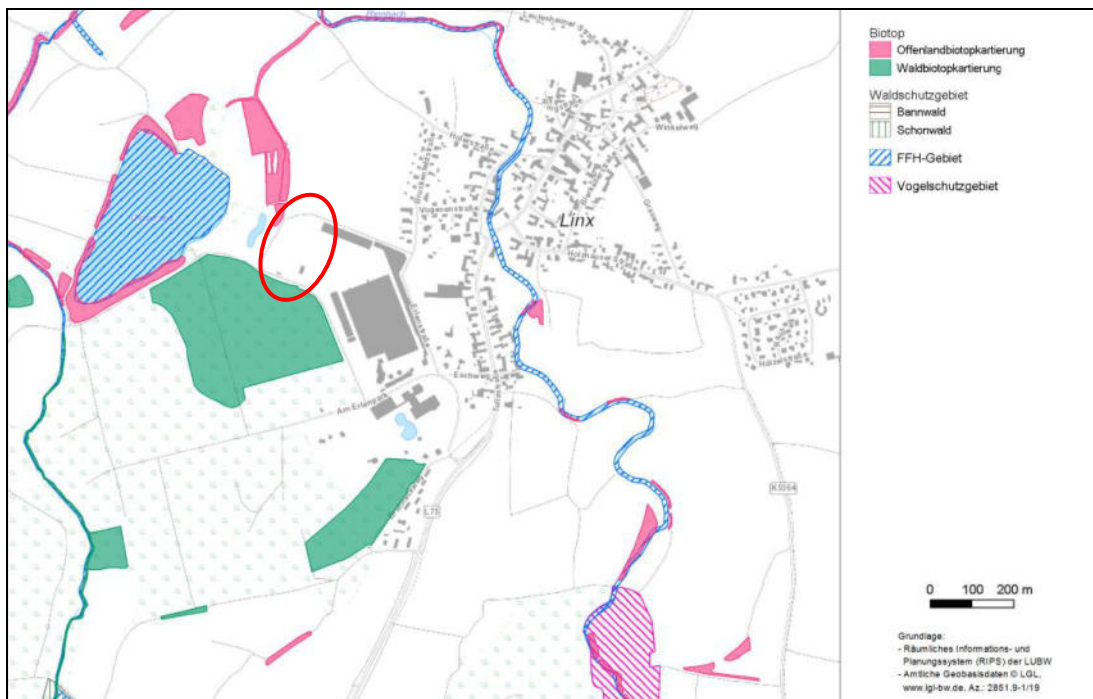
Planausschnitt: Flächennutzungsplan 2025 Stadt Rheinau, OT Linx



(Quelle: Flächennutzungsplan 2025 Stadt Rheinau, Planungsbüro Fischer, Freiburg)

3.2 Schutzgebiete

Planausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2018)

Tabelle:

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Westliches Hanauer Land / Nr.: 7313341 Teilfläche ca. 115 m westlich, weitere Teilflächen über 400 m entfernt	○
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Kamm bach - Niederung / Nr.: 74131441 , über 1 km entfernt Name: Rheinniederung Kehl-Helmlingen / Nr.: 7313401 , über 2 km entfernt	/
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: Schilfröhrich im Gewann Äschmatt W Linx / Nr. 173133172234 nordöstlich angrenzend	○
Name: Nasswiese im Gewann Äschmatt W Linx / Nr. 173133179072 ca.40 m nordöstlich	/
Name: Feldgehölz am Linxer Baggersee / Nr. 173133179072 ca. 180 m östlich	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name: Eichenwald im Äschwald SW Linx / Nr. 273133171179 im Süden angrenzend	○
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/

Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG 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 HQ_{Extrem} und HQ₁₀₀ geschützter Bereich	●
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 , westlich und südlich direkt angrenzend	○
Grünzäsur lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO , westlich und südlich direkt angrenzend	○
Regionaler Grundwasserschonbereich lt. Regionalplan	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

3.3 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 kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

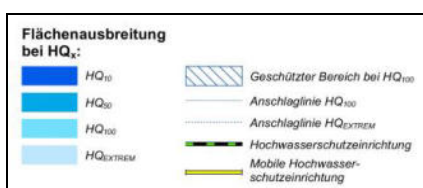
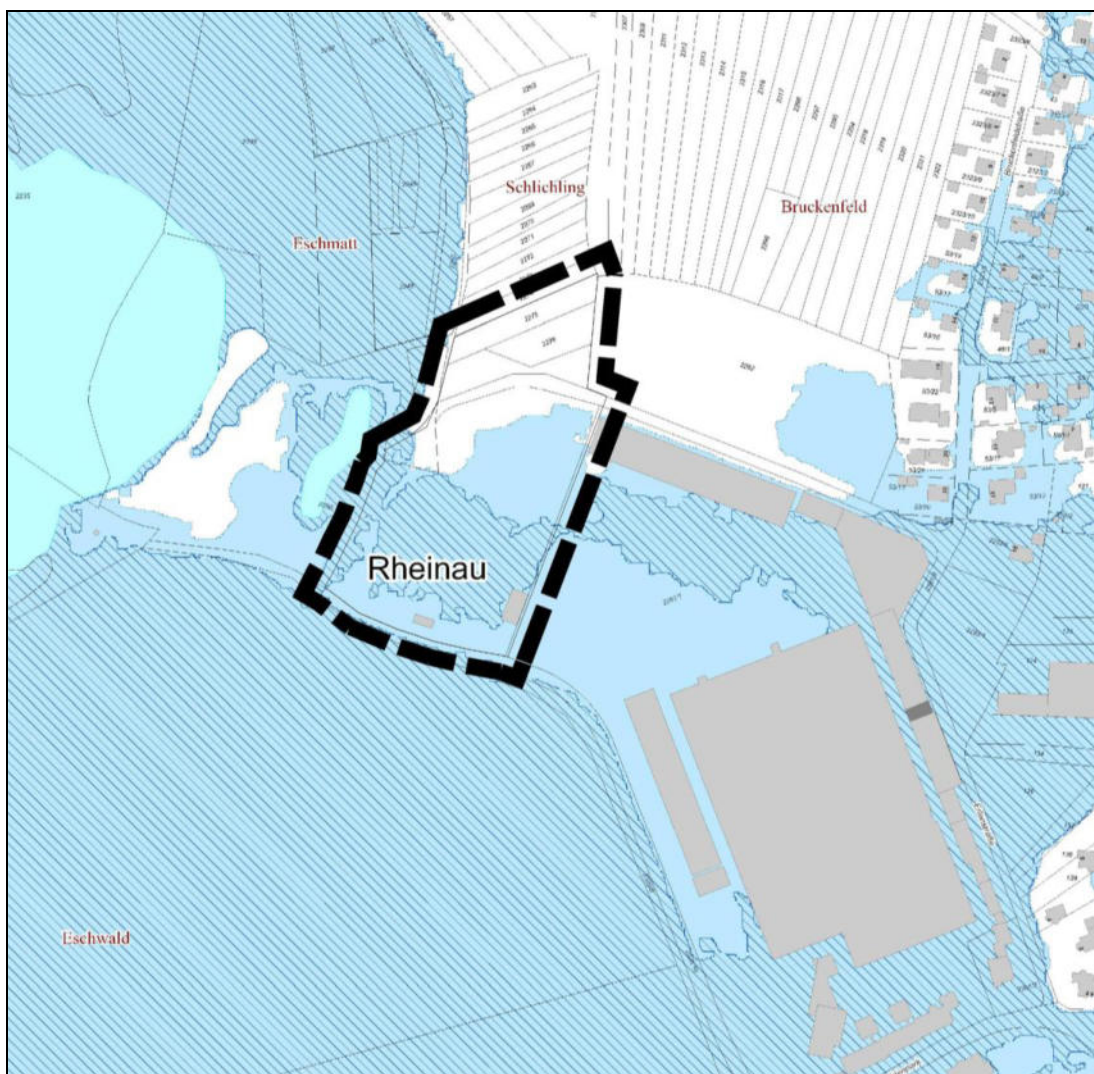
Der Glasersee, die nächstgelegene Teilfläche des **FFH-Gebiets "Westliches Hanauer Land"** (Nr.: 7313341) liegt in einem Abstand von ca. 115 m zum Planungsgebiet. Weitere Teilflächen des FFH-Gebiets befinden sich in über 400 m Entfernung.

Das nächstgelegene **Vogelschutzgebiet "Kammbach - Niederung"** (Nr.: 73131441) befindet sich in einem Abstand von mehr als 1 km und das **Vogelschutzgebiet "Rheinniederung Kehl - Helmlingen"** (Nr.: 7313401) in einem Abstand von über 2 km zum Planungsgebiet.

Aufgrund der Nähe des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" zu Natura 2000-Gebieten ist die Durchführung einer Natura 2000-Vorprüfung erforderlich (s. Kapitel 4).

3.4 Hochwassergefahrenkarte

Kartenausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: Hochwasserrisikomanagement – Abfrage, LUBW, 2018)

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte (LUBW Abfrage Juni 2018) befindet sich der Bereich südlich des bestehenden Wirtschaftswegs größtenteils in einem HQ_{extrem}-Bereich, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet wird. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes liegt in einer HQ₁₀₀-geschützten Fläche.

Eine Bebauung der Fläche ist aufgrund von Schutzanlagen möglich.

4 Natura 2000-Vorprüfung

4.1 Rechtliche Vorgaben

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 Abs. 1 + 2 BNatSchG).

Eine Natura 2000-Vorprüfung hat zum Ziel zu ermitteln, ob die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes möglicherweise durch das geplante Baugebiet "Kirchkopf" beeinträchtigt werden. Falls dies eintritt, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten können nicht nur durch Projekte und Pläne, die innerhalb der Gebiete vorgesehen sind, hervorgerufen werden, sondern insbesondere auch von solchen außerhalb dieser Gebiete, indem aus solchen Projekten oder Plänen entsprechende Auswirkungen auf die Gebiete in ihren für die Erhaltungsziel maßgeblichen Bestandteile resultieren.

Der Glasersee, die nächstgelegene Teilfläche des **FFH-Gebiets "Westliches Hanauer Land"** (Nr.: 7313341), liegt in einem Abstand von ca. 115 m zum Planungsgebiet. Weitere Teilflächen des FFH-Gebiets befinden sich in über 400 m Entfernung.

Das nächstgelegene **Vogelschutzgebiet "Kammbach - Niederung"** (Nr.: 73131441) befindet sich in einem Abstand von mehr als 1 km und das **Vogelschutzgebiet "Rheinniederung Kehl - Helmlingen"** (Nr.: 7313401) in einem Abstand von über 2 km zum Planungsgebiet.

4.2 Vorprüfung

WeberHaus GmbH & Co. KG beauftragte das Büro Spang.Fischer. Natzschka, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Vorprüfung.

Die **Natura 2000-Vorprüfung vom Juli 2018** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. In der Nähe befinden sich Teilflächen der Gebiete

- **FFH-Gebiet "Westliches Hanauer Land" (Nr. 7313341)**
- **Vogelschutzgebiet "Kammbach-Niederung" (Nr. 73131441).**
- **Vogelschutzgebiet "Rheinniederung Kehl-Helmlingen" (Nr. 7313401).**

Die Gutachter kamen zu folgenden Ergebnissen:

- *Aufgrund der großen Entfernung von über einem Kilometer wird eine Betroffenheit der Vogelschutzgebiete durch das Vorhaben ausgeschlossen und daher nicht weiter geprüft.*
- *Die Flächeninanspruchnahme auf Grundlage des Bebauungsplans wird nicht zum Verlust von Flächen führen, die für das FFH-Gebiet "Westliches Hanauer Land" bedeutend sind.*
- *Vorkommen von FFH-Arten sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden und werden auch im FFH-Gebiet nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.*
- *Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens auf den westlich des Vorhabensbereichs gelegenen Glasersee, als nächstgelegene Teilfläche des FFH-Gebiets "Westliches Hanauer Land", sind aufgrund der abschirmenden Wirkung des dazwischenliegenden Waldbestands auszuschließen.*
- *Baubedingte Wirkungen sind lediglich temporär und werden ebenfalls durch den Waldbestand vom Glasersee abgeschirmt.*
- *Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf weitere Teilflächen des FFH-Gebiets "Westliches Hanauer Land" sind aufgrund der großen Entfernung von über 400 m zum Vorhabensbereich auszuschließen.*

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen erheblichen Eingriff für die Natura 2000-Gebiete darstellt. Somit ist die Durchführung einer Natura 2000-Vorprüfung nicht erforderlich.

5 Artenschutzrechtliche Prüfung

5.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) 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.

Nach einer Bestandserhebung ist im Rahmen der **artenschutzrechtlichen Prüfung** eine Prognose möglicher Beeinträchtigungen zu erstellen.

Es ist zu prüfen, ob

- durch die Planung eine **erhebliche Störung** während der in Satz Nr. 2 genannten Zeiten eintritt, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- es zu einer **Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten** der Art (bei regelmäßig benutzten Stätten auch dann, wenn sie aktuell nicht besetzt sind) kommt. Die Zerstörung von Nahrungs- und Jagdhabitaten ist nur dann relevant, wenn sie einen essentiellen Bestandteil des Habitats darstellen und z.B. für die betroffenen Individuen nicht an anderer Stelle zur Verfügung stehen.
- es zur Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen kommt, und ob diese unvermeidbar sind.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu führen, dass Verbotsstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen, es keine zumutbaren Alternativen gibt und der günstige Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffsgewährleistet bleibt.

5.2 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung

WeberHaus GmbH & Co. KG beauftragte das Büro Spang.Fischer. Natzschka, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Bewertung.

Die **artenschutzrechtliche Bewertung vom Juli 2018** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die artenschutzrechtliche Bewertung kam zu nachfolgendem Ergebnis:

- *Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" wurden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der europarechtlich streng geschützten **Zauneidechse** festgestellt. Aufgrund der Ergebnisse der Bestanderfassungen im Jahr 2015 sowie der Beobachtungen im Rahmen von zwei Begehungen im Jahr 2018 wird der für die Art geeignete Lebensraum im Geltungsbereich auf 2.640 m² geschätzt. Den Mindesthabitatanspruch einer adulten Zauneidechse von 120 m² zugrunde gelegt, ist von einem Vorkommen von insgesamt 22 adulten Tieren im Geltungsbereich auszugehen.*

Hinsichtlich des Vorkommens der Zauneidechse im Geltungsbereich ist die Auslösung der Verbotstatbestände gemäß

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Fang, Verletzung oder Tötung von streng oder besonders geschützten Arten beziehungsweise Entnahme, Beschädigung und Zerstörung ihrer Entwicklungsformen) und

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten) infolge der Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Weber Haus nicht auszuschließen.

- *Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer **Brutvogelarten** sind vom Vorhaben nicht betroffen. Für die im Jahr 2015 festgestellten Brutvögel an Gehölzen bestehen nach der erfolgten Fällung umfangreiche Möglichkeiten zum Ausweichen ohne Beeinträchtigung. Für sie sind durch die Fällung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eingetreten. Den in Gehölzen südlich und westlich des Vorhabenbereichs brütenden Arten stehen bei möglichen baubedingten Störungen ebenfalls Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung.*
- *Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Inanspruchnahme der ca. 5.900 m² großen nördlichen Freifläche zum Funktionsverlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führt, weil sie als Nahrungsstätte von Vogelarten, die am Boden nach Nahrung suchen, essentiell sein kann. Daher ist die Auslösung des Verbotstatbestands der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht von vornherein auszuschließen.*

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass

Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sowie zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich sind, damit die ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von 22 adulten Zauneidechsen und möglicherweise essentieller Nahrungshabitate von Vögeln (hier: Gartenrotschwanz, Goldammer) bei Umsetzung des Vorhabens gewahrt bleiben.

Die hierfür notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen incl. CEF-Maßnahmen, die die Gutachter vorschlugen, wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen und sind dem Kap. 7.1 und 9.1 zu entnehmen.

5.3 CEF-Maßnahmenfläche

WeberHaus GmbH & Co. KG beauftragte das Büro Spang.Fischer. Natzschka, Walldorf, mit der Ausführungsplanung zur Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche.

Der Bericht vom April 2020 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Nach Aussage des Berichts

- werden die CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen im Vorhabenbereich unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich auf den Flurstücken-Nrn. 2275, 2276 sowie auf einem Teil des Flurstücks-Nr. 2292 / 2 umgesetzt (Abbildung 1-1).
- Gemäß der artenschutzrechtlichen Bewertung (siehe SFN 2018) wurde die Anzahl adulter Zauneidechsen im Vorhabenbereich auf 22 adulte Individuen geschätzt. Bei einer Mindestgröße des Lebensraums adulter Zauneidechsen von 120 m² (HAFNER & ZIMMERMANN 2007) ist ein Ersatzhabitat von 2.640 m² für die umzusiedelnden Zauneidechsen anzulegen.
- Mit insgesamt 2.920 m² ist die CEF-Maßnahmenfläche nördlich des Geltungsbereichs um 280 m² größer als erforderlich und bietet damit zusätzliche Kapazitäten für den Fall, dass sich mehr Zauneidechsen als geschätzt im Vorhabenbereich befinden.
- Zudem soll die CEF-Maßnahmenfläche die Sicherung der Funktion der Grünfläche im Geltungsbereich als Nahrungshabitat für Brutvögel gewährleisten. Eine größere CEF-Maßnahmenfläche bietet entsprechend mehr Platz für die Nahrungssuche von Brutvögeln.

Zwischenzeitlich wurde die nachfolgend dargestellte CEF-Fläche zur rechtlichen Sicherung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Lageplan: CEF-Fläche**Legende**

Geltungsbereich des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung"



CEF-Maßnahmenfläche



Flurstücksgrenzen und -nummern

(Quelle: Ausführungsplanung zur Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche, sfrn, April 2020)

Nach Aussage der Gutachter sind auf den bisher ackerbaulich genutzten Flurstücken nachfolgende Habitatstrukturen anzulegen:

- 11 Wurzelstubben auf Sandbett mit Häckselgut in einem Mindestabstand von 10 m zu der Grenze der Maßnahmenfläche
- 2 Strauchgruppen mit je 3 Einzelpflanzen Weißdorn (*crataegus monogyna*)
- 2 Strauchgruppen mit je 3 Einzelpflanzen Hartriegel (*cornus sanguinea*)
- Einsaat mit Regiosaatgut
- Erhalt des vorhandenen Kratzbeergestrüpps



Abbildung: Ausstattung der CEF-Maßnahmenfläche**Legende**

0 12,5 25 50 Meter

- Reptilienschutzzaun
- Wieseneinsaat
- Wurzelstubben auf Sandbett mit Häckselgut (3,0 x 3,0 m)
- vorhandenes Kratzbeergestrüpp (kann bleiben)
- ✿ Strauchgruppe aus Weißdorn
- ✿ Strauchgruppe aus Hartriegel

(Quelle: Ausführungsplanung zur Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche, sfm, April 2020)

Die Anlage der Maßnahmenfläche erfolgt im Beisein und/oder in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung, die vom Büro sfm durchgeführt wird.

Nachfolgende Punkte sind entsprechend dem Bericht nach der Anlage der Maßnahmenfläche zu beachten:

- *Die Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Vorhabenbereich ist möglich, sobald sich eine annähernd geschlossene Vegetationsdecke auf der Fläche gebildet hat, die den Eidechsen sowohl eine ausreichende Nahrungsgrundlage als auch Versteckmöglichkeiten bietet.*
- *Die CEF-Maßnahmenfläche wird durch eine jährlich durchzuführende zweimalige Streifenmahd mit einem Balkenmähergerät offengehalten. Die Mahd erfolgt zeitlich abgestuft auf jeweils 50 % der Fläche (Staffelmahd mit insgesamt 4 Mähterminen) zur Entwicklung eines kleinräumigen Vegetationsmosaiks aus kurzgrasigen Pflanzenbeständen und höheren Krautschichten (siehe SFN 2018).*
- *Die Strauchgruppen werden im Jahr der Pflanzung im Rahmen einer Fertigstellungspflege mindestens 10 x gewässert. Sollte der Sommer sehr trocken werden, sind womöglich weitere Wässerungsgänge erforderlich. Gegebenenfalls ist eine Entwicklungspflege der Strauchgruppen im zweiten und dritten Jahr nach der Pflanzung nötig. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.*
- *Der **Reptilienschutzzaun** kann nach der Eiablage im Jahr nach der Umsiedlung (voraussichtlich Juni 2021) entfernt werden. Die CEF-Maßnahmenfläche sollte im Anschluss an die Beseitigung des Schutzzauns durch die Platzierung von Holzstämmen in regelmäßigen Abständen entlang der Grenzen vor nicht erlaubter Inanspruchnahme geschützt werden.*
- *Die Entwicklung der Zauneidechsenpopulation wird durch ein **Monitoring** über einen Zeitraum von fünf Jahren erfasst. Hierzu wird die Umsiedlungsfläche jährlich im Rahmen von sechs Begehungen im Zeitraum von April bis September kontrolliert und alle Zauneidechsenindividuen gezählt sowie nach Geschlecht und Alter (adult, subadult und juvenil) unterschieden. Die Ergebnisse jedes Monitorings werden in Form eines kurzen Berichts dokumentiert. In Abhängigkeit von der Zielerreichung der Maßnahme kann auf die Bestandserfassungen im dritten und vierten Jahr verzichtet werden (siehe SFN 2018).*
- ***Die Maßnahme ist über einen Zeitraum von 25 Jahren durch den Vorhabenträger zu sichern.***

6 Umweltzustand und Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Schutzgüter

In den nachfolgenden Kapiteln wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter für die Erweiterungsfläche des B-Plans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung", dargestellt und die Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, beurteilt.

In die Bewertung des derzeitigen Umweltzustands fließen die Art der heutigen Nutzung, die Nutzungsintensität und ggf. daraus resultierende Vorbelastungen sowie die natürlichen Ausgangsfaktoren ein.

Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt erfolgt, wie bereits in Kap. 2.3 aufgeführt, nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung, Stand 2010. Für die restlichen Schutzgüter erfolgt die Bewertung des Bestands verbal-argumentativ.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen sind zu berücksichtigen:

- **Baubedingte Wirkfaktoren**

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung
- Lärm, Stäube und Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge und sonstige Geräte im Gebiet und ggf. angrenzend
- Unfälle während der Bauarbeiten (Leckagen von Tanks etc.)

- **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

- Beseitigung von Vegetation durch Flächenumwandlung
- Verlust von Erholungsraum
- Bodenverdichtung und Bodenversiegelung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
- Veränderung des Mikroklimas durch Temperaturanstieg aufgrund von Versiegelung
- Auswirkungen auf Biotopstrukturen und die Tierwelt
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds

- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

- Schadstoff- und Lärmbelastung durch Verkehr
- Treibhausgasemissionen durch Verkehr
- Lichtemissionen und Blendung durch Spiegelung
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch fehlende Einbindung zur freien Landschaft

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar. Daher wurde in die nachfolgenden Kapiteln eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den neu ausgewiesenen Bereich des B-Plans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" integriert. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" mit Stand vom 03.08.2020 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

6.1.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten. Zu betrachten sind - im Besonderen - bestehende und künftige Belastungen in den Bereichen "Lärm", "Lufthygiene", "Erschütterungen" und "elektromagnetische Felder".



Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der südliche Bereich des Planungsgebiets wird derzeit bereits von der Firma WeberHaus als Lagerfläche genutzt. Die Lagerfläche ist asphaltiert und eingezäunt.

Bei den Flächen südlich des Wirtschaftswegs handelt es sich um eine Wiesenfläche, die im Böschungsbereich Brombeer- und Robinien-Aufwuchs besitzt.

Die Flächen nördlich des Wirtschaftswegs werden durch die Landwirtschaft ackerbaulich genutzt.

Für den Erholungssuchenden ist der mit wassergebundener Decke befestigte Wirtschaftsweg von Bedeutung. Von hier aus kann die Wiesenfläche und der im Westen verlaufende Entwässerungsgraben mit Ufergehölzen und Saum-/Wiesenvegetation sowie die nördlich angrenzenden Ackerflächen erlebt werden.

Vorbelastungen gibt es für den Spaziergänger durch eine nicht in die Landschaft eingegrünte Lagerfläche.

Des Weiteren entsteht Lärm und Schadstoffbelastungen durch die bestehende Lagerfläche und durch das angrenzende Betriebsgelände der Firma WeberHaus.

Dem **Schutzgut Mensch** wird aufgrund der Vorbelastungen eine **mittlere** Wertigkeit zugeordnet.

Auswirkungen der Planung

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche "Lärm", "Lufthygiene", "Erschütterungen" und "elektromagnetische Felder" festgelegt, die im Hinblick auf das Schutzgut "Mensch" einzuhalten sind (TA Luft, TA Lärm etc.).

Bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen temporär visuelle und akustische Beeinträchtigungen (anlagebedingte Beeinträchtigungen), die jedoch mit Abschluss der Baumaßnahme abklingen.

Mit der Bebauung und Versiegelung der Wiesenfläche reduziert sich die freie Landschaft für Erholungssuchende. Aufgrund von Lärmbelastungen ist der zukünftig als Straße ausgebaute Weg für Spaziergänger weniger attraktiv. Es ist mit zusätzlicher Lärm- und Schadstoffbelastung durch das neue Gewerbegebiet zu rechnen.

Eine Bereicherung kann die CEF-Maßnahmefläche mit den unterschiedlichen Habitatstrukturen darstellen.

Da das Planungsgebiet kein bedeutendes Naherholungsgebiet darstellt, ist der Verlust durch die Erweiterung der Firma WeberHaus vernachlässigbar.

6.1.2 Schutzgut Fläche

Durch die Beanspruchung von Flächen für Siedlungsentwicklung erfolgt eine Nutzungsumwandlung, Versiegelung und ggf. Zerschneidung.

Da sich diese Aspekte wie der nachfolgenden Mind-Map zu entnehmen ist, auf die anderen Schutzgüter in vielfältiger Weise auswirken, wird dies bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet.

Mind-Map: Schutzgut Fläche:



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2017)

Beispielsweise wird auf die Aspekte Nutzungsumwandlung bereits bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs beim Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt nach der ÖKVO eingegangen. Auch die Versiegelung wird beim Schutzgut Boden nach der ÖKVO bilanziert. Bei den anderen Schutzgütern werden verbal die Auswirkungen durch Nutzungsumwandlung und Versiegelung berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" werden insgesamt 2,18 ha in Anspruch genommen. Das Firmengelände der Fa. WeberHaus soll erweitert werden (vgl. Begründung Kap. 1).

Bei der gewerblichen Baufläche handelt es sich nach der Regionalen Siedlungsstruktur um eine Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als gewerbliche Baufläche bereits ausgewiesen ist. Somit werden keine Landwirtschaftsflächen mit hochwertigen Böden (Flurbilanz I) für eine Bebauung neu beansprucht.

Der Flächenverbrauch ist vertretbar, da ca. die Hälfte des Geländes bereits asphaltiert ist und als Lagerfläche genutzt wird und ein entsprechender Bedarf für die Erweiterung des Betriebsgeländes besteht.

6.1.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet ist bereits teilversiegelt und wird im Süden als Lagerfläche genutzt.

Nach Aussage des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, LRA Ortenaukreis, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Altstandort bekannt. Es handelt sich um den **Altstandort „Kieswerk Glaser mit EV-Tankstelle“, Eschweg 12, Flst.-Nr. 2280, Obj.-Nr. 01968.**

Durch das Ingenieurbüro Beller Consult fand eine Erkundung statt. Auf Grundlage der Ergebnisse konnte der Altstandort "Kieswerk Glaser mit EV-Tankstelle" als keine Altlastverdachtsfläche eingestuft werden. Eine entsprechende Dokumentation im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfolgte.

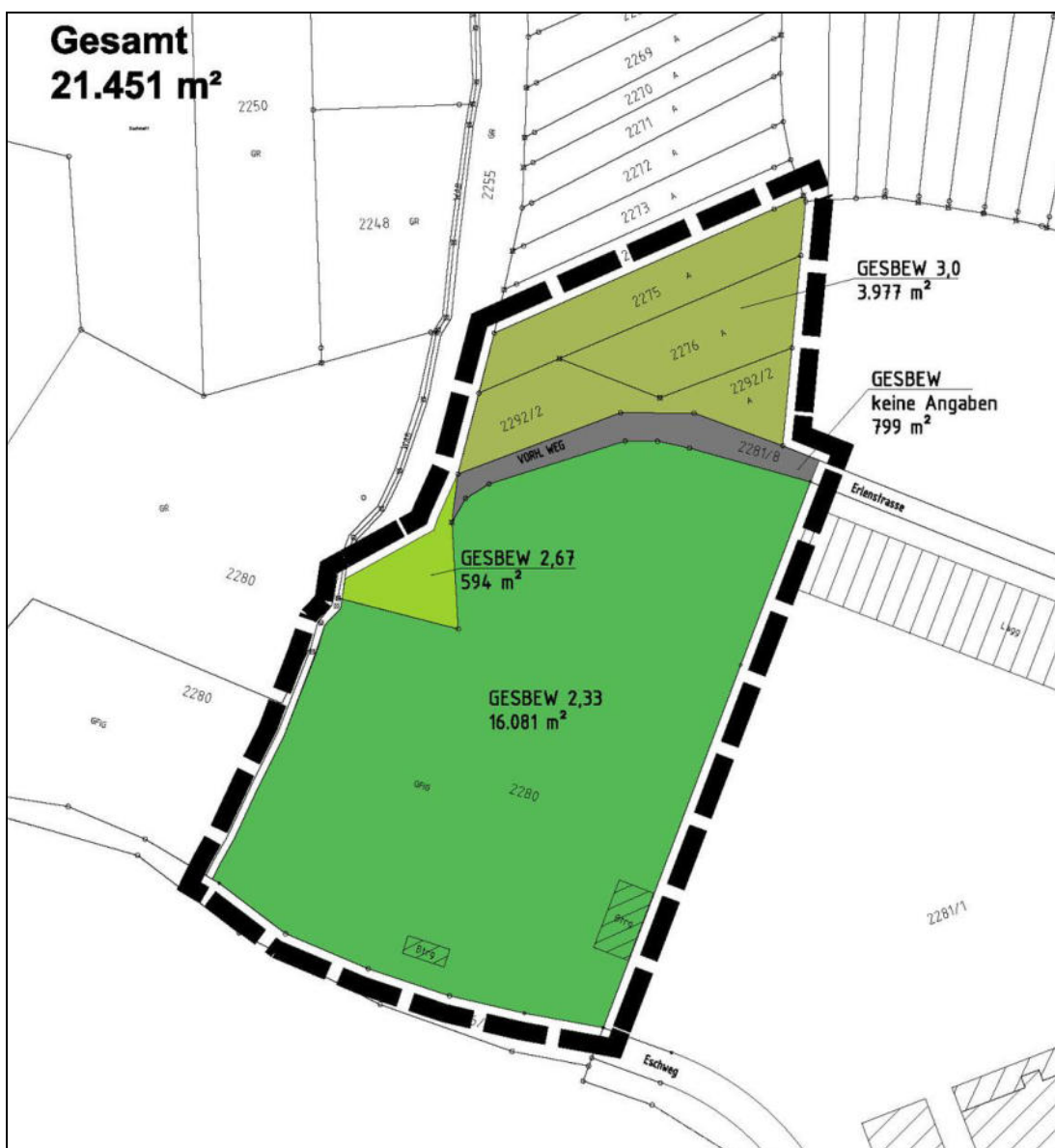
Im Bereich des Untersuchungsgebiets besteht die Bodengesellschaft aus Auengley - Brauner Auenboden, kalkhaltigem Auengley - Brauner Auenboden und Auengley. Es handelt sich um schluffigen Lehm über schluffig-tonigem Lehm und lehmigen Ton, im Wechsel mit schwach kiesigem schluffigem Lehm über Sand und Kies, vereinzelt Niedermoortorf über schluffig-tonigem Lehm.

Nach Aussage der Bodenübersichtskarte befindet sich diese Bodengesellschaft im Verzahnungsbereich zwischen Kinzig und Rheinau bei Kehl.

Das Schutzgut Boden erfüllt wichtige Funktionen im Ökosystem. Boden ist der Standort für Arten und Lebensräume und schützt das Grundwasser. Das Schutzgut ist wichtig für die Regulierung des Wasserhaushalts und dient als Filter und Puffer für Stoffeinträge.

Die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebietes erfolgt nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010 unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme).

Die Abgrenzung für die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebiets, die uns das RP zur Verfügung gestellt hat, ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Plan: Schutzgut Boden - Bestand

(Quelle: GeoLa des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 2020)

Bei der Bilanzierung des Schutzguts Boden nach der Ökokontoverordnung wurde der tatsächliche Versiegelungsgrad berücksichtigt. Dies bedeutet, dass die bereits im Süden vorhandene Versiegelung und Bebauung gemäß dem tatsächlichen Bestand im Bereich der dunkelgrünen Fläche bei der Bilanzierung mit 0 ÖP/m² bilanziert wurde.

Bewertung der Bodenfunktion – Bestandnach Heft "Bodenschutz 23"¹

Flächen im Plan Boden-Bestand	Flächen-größe	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				Gesamt-bewert.	ÖP lt. ÖKVO/m²	Summe ÖP	Bemerkungen
	m²	NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
oliv	3.977	3 bzw. 2	3 bzw. 4	3		3,00	12,00	47.724	Landwirtschafts-fläche
grau	799	0	0	0	0		0	0	keine Angaben, vorh. Weg
hellgrün	594	2	3	3		2,67	10,66	6.332	nicht versiegelt
dunkelgrün	8.534	2	3	2		2,33	9,33	79.622	nicht versiegelt
dunkelgrün	7.547 *	0	0	0	0		0	0	bereits asphaltiert bzw. bebaut
Gesamt-größe	21.451					Gesamtsumme:		133.678	

* Angaben lt. Biotoptypenkartierung



Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"



keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"



Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von **133.678 Ökopunkten**¹.

Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des B-Plans werden insgesamt ca. 2,18 ha überplant. Da der Bebauungsplan "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" auch einen Geländestreifen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans "Eschaum" mit einer Größe von 339 m² umfasst, wird dies bei der nachfolgenden Beurteilung der Auswirkungen nicht mehr berücksichtigt.

Es wird die Möglichkeit geschaffen, wie die nachfolgende Rechnung belegt, ca. 15.966 m², ausgewiesen als Gewerbegebiet, neu zu überbauen bzw. durch Nebenanlagen (GRZ 0,8 für eingeschränktes Gewerbegebiet) zu versiegeln. Ca. 1.687 m² beanspruchen Verkehrsflächen.

GE - neu = ca. 15.966 m² x 0,8 = ca. 12.773 m² (überbaute Fläche)
= Restfläche = ca. 3.193 m² (nicht versiegelte Fläche)

Verkehrsfläche - neu = ca. 1.673 m² (versiegelt)

Öffentl. Grünfl./Gewässerschutz = ca. 878 m² (nicht versiegelt)

Private. Grünfl./CEF-Fläche = ca. 2.934 m² (nicht versiegelt)

max. versiegelbare Fläche/Planung = ca. 14.446 m²

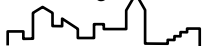
versiegelte Fläche / Bestand* = ca. 7.746 m²

Neuversiegelung: = ca. 6.700 m²

* Angaben lt. Biotoptypenkartierung

¹ vgl. Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010

¹ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anl. 2



Bewertung der Bodenfunktion – Planungnach Heft "Bodenschutz 23"²

Flächen im Zeichn. Teil des B-Plans	Flächen-größe m ²	Wertigkeit der Bodenfunktionen nach Eingriff				Gesamt bewert.	ÖP lt. ÖKVO/m ²	Summe ÖP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
Private Grünfläche	2.934	3 (2)	3 (4)	3		3,00	12,00	35.208	CEF-Fläche, nicht versiegelt
Straße	1.687	0	0	0	0		0	0	versiegelt (Asphalt)
GE: GRZ 0,8	12.773	0	0	0	0		0	0	überbaute Fläche
Restfläche	3.193	2	3	2		2,33	9,33	29.791	nicht versiegelt
Öffentl. Grünfläche	95	2	3	3		2,67	10,66	1.013	Gewässer-schutz
Öffentliche Grünfläche	439	2	3	2		2,33	9,33	4.096	Gewässer-schutz
Gesamtgröße	21.121					Gesamtsumme:		70.107	

* gemittelter Gesamtwert s. Bestandseinzelwerte



Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"



keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"



Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

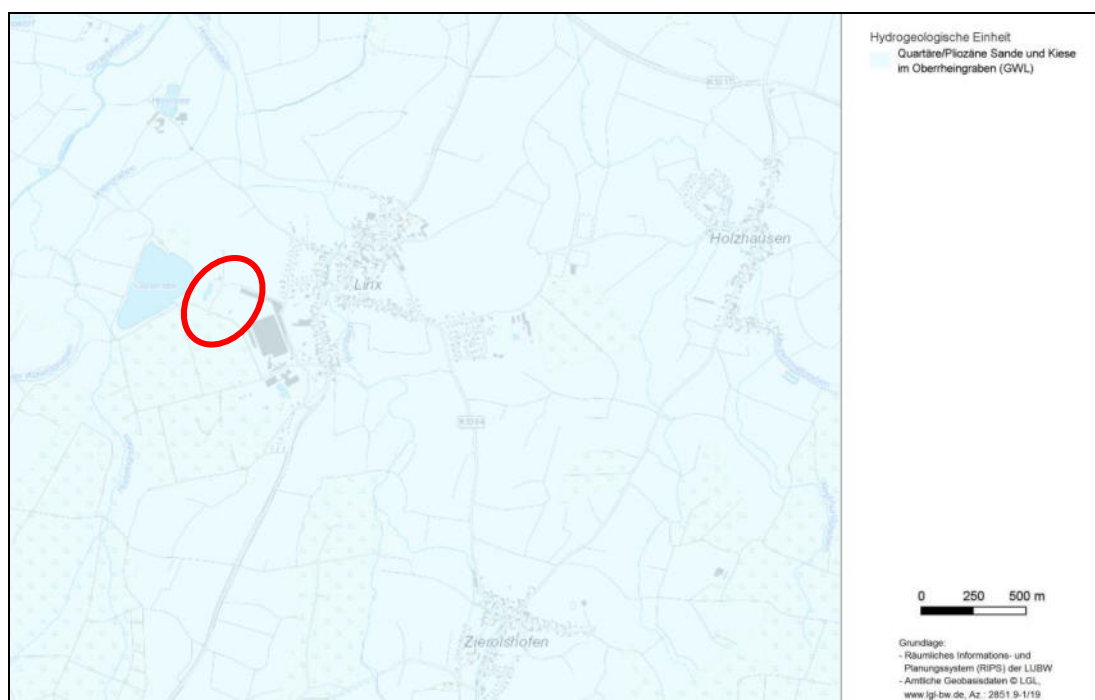
Bestand	133.678 Ökopunkte
Planung	70.107 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	63.571 Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Boden** ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 63.571 Ökopunkten** (in Anlehnung an ÖKVO).

6.1.4 Schutzgut Wasser**Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserleiters "Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben" mit hoher Bedeutung für das Grundwasserdargebot.

² vgl. Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010

Kartenausschnitt: Hydrogeologische Einheiten

(Quelle: LUBW, 2018)

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Laut Bodenkarte (GeoLa BK 50) wird die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe des Bodens von mittlerer bis hoher Wertigkeit eingestuft.

Vorbelastungen für das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund der reduzierten Grundwasserneubildungsrate im südlichen Teil, der bereits asphaltiert ist, gegeben. Aufgrund der extensiven Nutzung der nördlichen Wiesenfläche ist hier von keinen Vorbelastungen, die durch eine unsachgemäße Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln entstehen könnte, auszugehen.

Dem **Schutzgut Grundwasser** wird für das Planungsgebiet aufgrund der bereits vorhandenen Teilversiegelung eine **mittlere** Wertigkeit (Stufe **C**) zugeordnet³.

Westlich angrenzend verläuft ein Graben mit Ufergehölzbestand und Saum/Wiesenvegetation. Der Gehölzbestand, der größtenteils aus Weiden besteht, ist lückig.

Dem **Schutzgut Oberflächengewässer** wird aufgrund des tangierenden Grabens eine **mittlere** Wertigkeit (Stufe **C**) zugeordnet.

³ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung der derzeit noch als Wiese genutzten Fläche entstehen Beeinträchtigungen, die sich durch eine Reduzierung der Grundwasserneubildung und durch eine erhöhte Abflussrate auf das Schutzgut Wasser auswirken.

Insgesamt führt das Vorhaben zum Verlust des Rückhaltevermögens sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 6.700 m².

Durch die Ausweisung eines 5,00 m breiten Gewässerrandstreifens kann sichergestellt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des angrenzenden Grabens kommt.

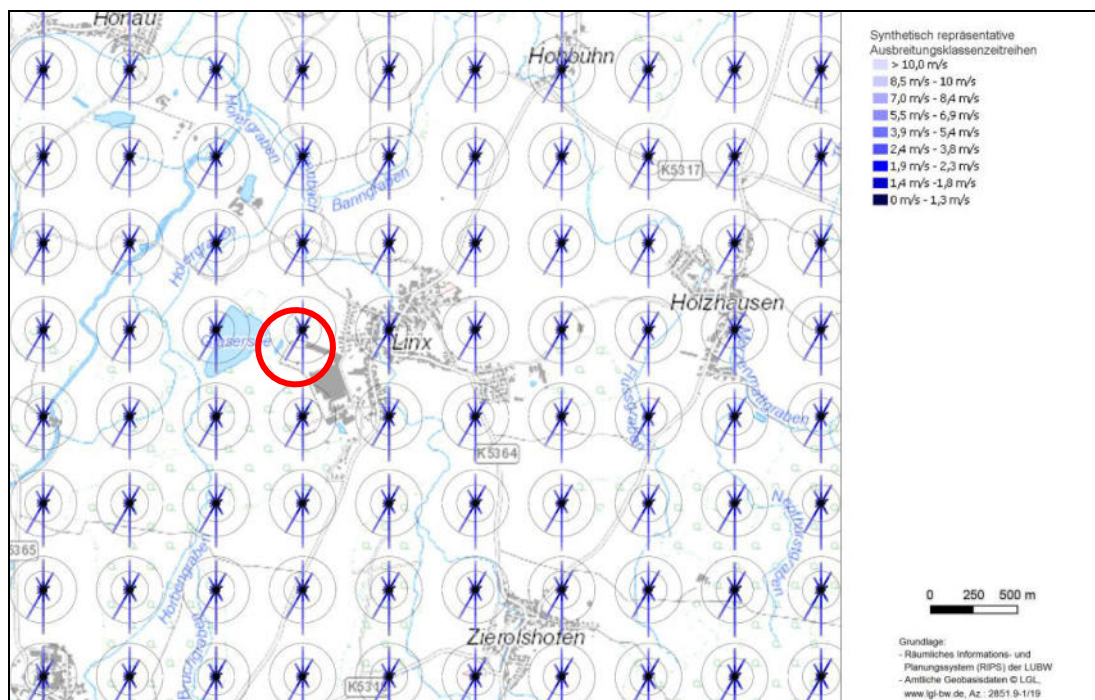
6.1.5 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nicht versiegelte Freiflächen wirken sich sehr positiv auf das Kleinklima aus und stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Ein Teil der geplanten Fläche ist bereits versiegelt. Die andere Hälfte des Planungsgebiets, die für eine Bebauung beansprucht wird, besteht aus einer Wiese, welche eine lufthygienisch und bioklimatisch aktive Fläche darstellt.

Die hier gebildete Kalt- bzw. Frischluft hat aufgrund der Hauptwindrichtung aus Südwesten wenig Einfluss auf die Siedlungsfläche des Ortsteil Linx. Dies ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

Kartenausschnitt: Windrose



(Quelle: LUBW, 2018)

Das **Schutzgut Klima** wird aufgrund der Vorbelastungen in eine **mittlere** Wertigkeit (Stufe **C**) eingestuft.⁴

Auswirkungen Planung

Das Schutzgut Klima wird durch die Flächenversiegelung im Hinblick auf das Kleinklima beeinträchtigt. Versiegelte Flächen heizen sich gegenüber der freien Landschaft stärker auf und die kühlende Verdunstung von Vegetationsflächen fehlt. Abgase aus Verkehr und Hausbrand vom Gewerbegebiet ausgehend sind weitere Belastungsfaktoren.

6.1.6 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Bestandsbeschreibung und -bewertung

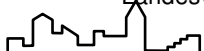
Tierökologische Erhebungen

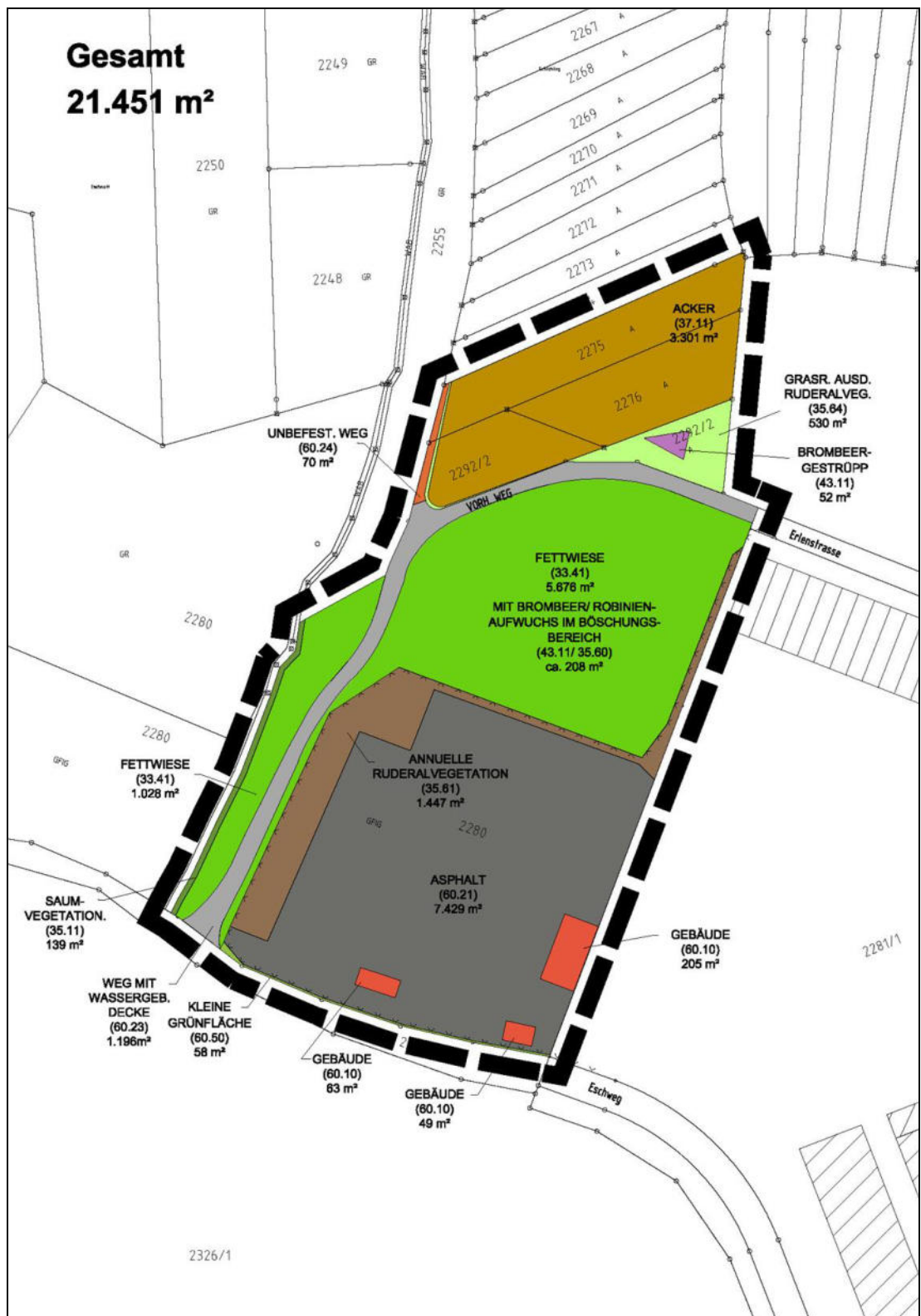
Die Ergebnisse tierökologischer Untersuchungen sind der artenschutzrechtlichen Bewertung, erstellt vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, zu entnehmen. Das Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Biotoptypenkartierung

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung des Planungsbüros Fischer wurde eine Bilanzierung nach Ökokontoverordnung erstellt.

⁴ vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002



Plan: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Bestand

(Quelle: Bestandsplan Büro Fischer, 2020)

Tabelle: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Bewertung des Bestands⁵

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Ökopunkte
1	Gebäude (60.10)	1		1	317	317
2	Asphaltierte Straße / Fläche (60.21)	1		1	7.429	7.429
3	Weg mit wassergeb. Decke (60.23)	2 - 4		2	1.196	2.392
4	Unbefestigter Weg (60.24)	3 - 6		3	70	210
5	Annuelle Ruderalvegetation (35.61)	9 - 11 - 15	*1	9	1.447	13.023
6	kleine Grünfläche (60.50)	4 - 8		4	58	232
7	Fettwiese mittl. Sto (33.41)	8 - 13 - 18	*2	10	6.704	67.040
	mit Brombeer-/Robinien-Aufwuchs im Böschungsbereich (43.11/35.60)	7 - 9 - 18 / 9 - 11 - 18	*2	8	208	1.664
8	Saumvegetation (35.11)	10 - 12 - 21		12	139	1.668
9	Acker (37.10)	4 - 8		4	3.301	13.204
10	grasr. ausd. Ruderalveg. (36.64)	8 - 11 - 15		11	530	5.830
11	Brombeergestrüpp (43.11)	7 - 9 - 18		9	52	468
	Summe				21.451	113.477*

*1 stark beansprucht

*2 Fettwiese artenarm, beeinträchtigt
Brombeer-/Robinien-Aufwuchs nach Rodung des Gehölzbestandes im Febr. 2016
derzeit regelmäßige Mulchmahd

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 113.477 Ökopunkten**.

Auswirkungen der Planung

Tierökologische Konfliktanalyse

Die Ergebnisse der tierökologischen Konfliktanalyse sind der artenschutzrechtlichen Bewertung, erstellt vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, zu entnehmen. Das Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Eingriffsbilanzierung Biotoptypen

Im Rahmen der Schriftlichen Festsetzungen zum B-Plan "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" wurden grünordnerische bzw. artenschutzrechtlich erforderlichen Festsetzungen getroffen, die eine Minimierung der Eingriffe zum Ziel haben.

Für das Planungsgebiet wurden aufbauend auf den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die zukünftigen Biooptypen nach der Ökokontoverordnung bilanziert. Anschließend erfolgte eine Gegenüberstellung mit dem Bestandswert des Gebiets, um das rechnerisch zu bilanzierende Ausgleichsdefizit ermitteln zu können.

Plan: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Planung



(Quelle: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Büro Fischer, i.d.F. v. 03.08.2020)

Tabelle: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Bewertung der Planung⁶

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Planungsmodul		Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Ökopunkte
1	Gebäude / bef. Flächen (60.10/60.21)	1		1	12.773	12.773
2	Asphaltierte Straße (60.21)	1		1	1.673	1.673
3	kleine Grünfläche (60.50)	4 - 8		4	3.193	12.772
4	Saumvegetation / Bestand (35.11)	10 - 12 - 21	*1	12	139	1.668
5	Fettwiese mittl. Sto / Bestand (33.41)	8 - 13 - 18	*2	13	739	9.607
6	Magerwiese mittl. Sto (33.43)	12 - 21 - 27	*3	21	2.120	44.520
7	Wurzelstrukturen auf Sandbett mit Häckselgut (60.22)	2 - 4	*3	4	99	396
8	Feldgehölz (41.10)	10 - 14 - 17	*3	14	36	504
9	gras. ausd. Ruderalveg. (36.64)	8 - 11 - 15		11	627	
10	Brombeergestrüpp / Bestand (33.63)	7 - 9 - 18		9	52	468
	Summe				21.451	84.381

* 1 Erhalt im Bereich der Grünfläche "Gewässerschutz" (Bestandswert)

* 2 Erhalt bzw. Entwicklung im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Gewässerschutz"

* 3 Entwicklung gemäß Ausführungsplanung vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, April 2020

Bestand	113.477	Ökopunkte
Planung	84.381	Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	29.096	Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 29.096 Ökopunkten** (Ökokontoverordnung) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

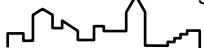
6.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und -bewertung

An das Planungsgebiet grenzt im Osten das Betriebsgelände der Firma WeberHaus an. Im Süden schließen Waldflächen bzw. im Westen ein Ufergehölzbestand an das Baugebiet an und bilden eine Gehölzkulisse. Im Norden des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg, an den sich Ackerflächen anschließen.

⁶

vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005



Aufgrund der angrenzenden Gehölzbestände kann von einer eingerahmten Fläche gesprochen werden, die vom angrenzenden Gewerbegebiet bzw. der bereits vorhandenen Lagerfläche im Süden geprägt ist.

Dem **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der Vorbelastungen eine **geringe bis mittlere** Wertigkeit (Stufe **dc**) zugeordnet⁷.

Auswirkungen der Planung

Der geplante Eingriff stellt eine Beeinträchtigung des vorbelasteten Landschaftsbildes dar. Durch die CEF-Maßnahmenfläche findet eine Grüneinbindung nach Norden statt.

Bei der Einfriedung des Firmengeländes sollte auf eine dezente Zaunanlage mit möglichst vorgelagerter Gehölzpflanzung geachtet werden.

6.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Da das Vorkommen von Kultur- und sonstigen Schutzgütern nicht bekannt ist, ergeben sich durch die geplante Bebauung keine Auswirkungen.

6.1.9 Wechselwirkungen

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 Wechselwirkungen wurden bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits berücksichtigt.

6.2 Weitere Aspekte

6.2.1 Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung etc.

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Auf bestehende Emissionen wird im Kapitel Schutzgut Mensch eingegangen.

Auswirkungen der Planung

Emissionen, die durch den Bebauungsplan verbreitet werden, werden unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen.

Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Emissionen, insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Staubbelastrungen sowie Erschütterungen, hervorgerufen durch die Bauaktivität, zu rechnen. Im sehr ungünstigen Fall kann es zu Belastungen durch Leckagen von Tanks bei Unfällen auf der Baustelle kommen.

⁷ vgl. Tabelle 3, Seite 21, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Da sich die anlagebedingten Auswirkungen auf die Flächenumwandlung mit Bodenversiegelung bezieht, entstehen hierbei keine Schadstoffemissionen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen betreffen die fertiggestellten Gebäude und Lagerflächen der Firma WeberHaus. Durch Hausbrand sowie durch den Verkehr entstehen hier Schadstoff- und Lärmbelastungen. Mit einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts und eines Temperaturanstiegs aufgrund von Flächenversiegelung ist zu rechnen.

6.2.2 Auswirkungen durch erzeugte Abfälle

Die im Bereich des Bebauungsplans erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Ortenaukreises entsorgt werden. derzeit ist nicht absehbar, dass über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinaus Sonderabfälle entstehen, die entsorgt werden müssen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt für das Planungsgebiet über ein entsprechendes Entwässerungssystem zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands (s. Begründung).

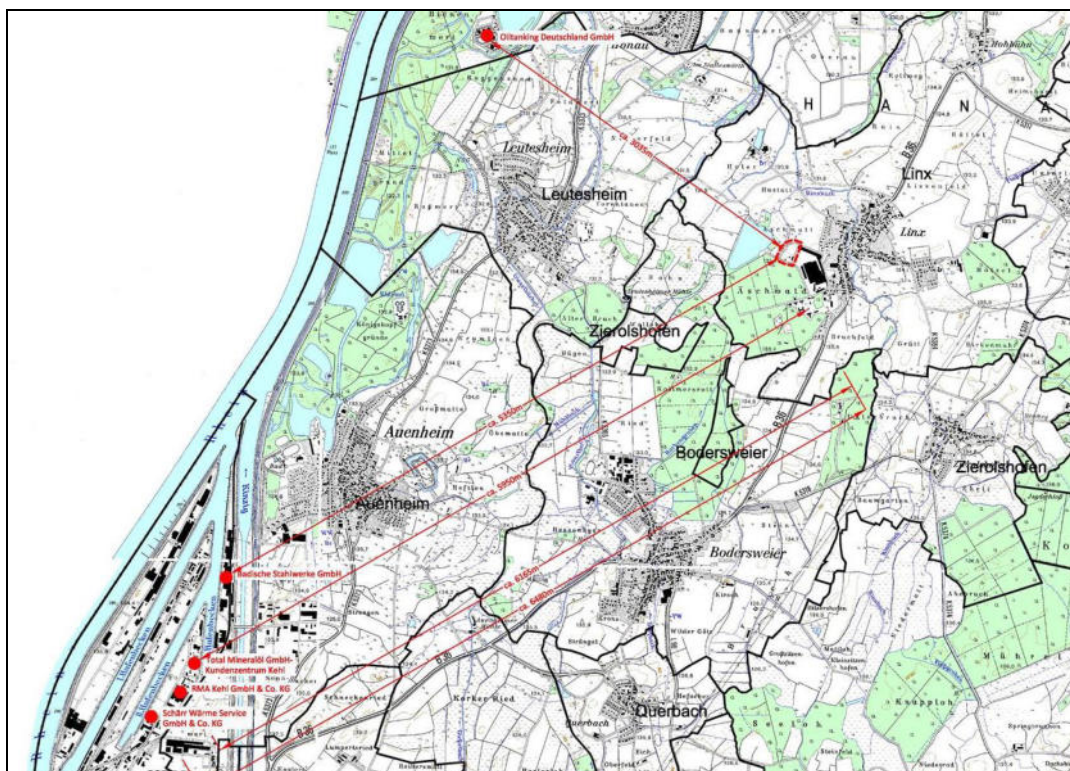
6.2.3 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie muss zwischen einem Störfallbetrieb und schutzbedürftigen Nutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand bestehen.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken durch Unfälle oder Katastrophen für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt abzusehen.

Wie dem nachfolgenden Plan zu entnehmen ist, befinden sich Störfallbetriebe nach Angabe des RP Freiburg in einem ausreichenden Sicherheitsabstand.

Planausschnitt: Störfallbetriebe im Ortenaukreis



(Quelle: Regierungspräsidium Freiburg, 2018)

6.2.4 Kumulierung mit anderen Vorhaben

Derzeit ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Erlenpark - 1. Änderung und Erweiterung" im OT Linx der Stadt Rheinau geplant. Es ist vorgesehen, das vorhandene Musterhauszentrum nach Westen zu erweitern.

Da der B-Plan "Erlenpark - 1. Änderung und Erweiterung" Waldflächen beansprucht und der B-Plan "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" zum Teil bereits durch asphaltierte Lagerflächen genutzt wird und zum Teil aus Wiesenvegetation und Ackerfläche besteht, werden durch die beiden B-Pläne unterschiedliche Biotoptypen und damit unterschiedliche Lebensräume für die Fauna beansprucht. Daher ist davon auszugehen, dass es zu keiner Kumulierung kommt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind darüber hinaus keine Vorhaben bekannt, die zu einer Kumulierung auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen führen.

6.2.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima/ Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Umsetzung der Planung werden Wiesenflächen, die zur Frischluftproduktion beitragen, in einem moderaten Umfang beansprucht. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung vor allem auf das direkte Umfeld und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren und sind vernachlässigbar.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

6.2.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Durchführung des geplanten Vorhabens werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

7 Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz

In der artenschutzrechtlichen Bewertung, erstellt vom Büro Spang.Fischer. Natzschka, Walldorf, wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Planungsgebiet, die eine Auslösung von Tatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindern. Zur rechtlichen Absicherung wurden diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Planungsrechtlichen Festsetzungen für das Planungsgebiet als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist die Ausführungsplanung des Büros Spang.Fischer. Natzschka, Walldorf, April 2020 zu beachten.

Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen

Im Frühjahr (je nach Witterung frühestens ab Mitte März) sind die Zauneidechsen zur Vermeidung von Individuenverlusten abzufangen und auf ein artgerecht aufgewertetes Ersatzhabitat zu bringen.

Die gefangenen Zauneidechsen werden ohne Zwischenhaltung möglichst vor Ende Mai auf der Umsiedlungsfläche wieder ausgesetzt.

Wenn nach mehrfach wiederholtem intensivem Absuchen der Fangfläche keine Individuen mehr festgestellt werden, ist der Eingriffsbereich durch flächendeckendes Abmähen der Vegetation und Beseitigung von Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse bis spätestens Mai zu entwerten. Dieser Zustand ist bis zur vollständigen Freimachung der Baufelder aufrecht zu erhalten.

Nach Abschluss des Fangs ist eine Dokumentation des Fangerfolgs mit Angabe von Altersklasse, Größe und Geschlecht der gefangenen Zauneidechsen durchzuführen.

Anlage eines Ersatzhabitates

Auf den bisher ackerbaulich genutzten Flurstücken (Flst. Nr. 2292/2 und auf Teilbereichen der Flst. Nrn. 2275 und 2275) ist vor Beginn der Vegetationsperiode ein Ersatzhabitat anzulegen und mit einem Reptilienschutzzaun zu versehen.

Es sind nachfolgende Habitatstrukturen anzulegen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

- 11 Wurzelstubben auf Sandbett mit Häckselgut in einem Mindestabstand von 10 m zu der Grenze der Maßnahmenfläche
- 2 Strauchgruppen mit je 3 Einzelpflanzen Weißdorn (*crataegus monogyna*)
- 2 Strauchgruppen mit je 3 Einzelpflanzen Hartriegel (*cornus sanguinea*)
- Einsaat mit Regiosaatgut
- Erhalt des vorhandenen Kratzbeergestrüpps

Zur Pflege ist eine jährliche zweimalige Mahd mit einem Balkenmähergerät durchzuführen. Die Mahd hat zeitlich abgestuft auf jeweils 50 % der Flächen (Staffelmahd mit insgesamt 4 Mähterminen) zu erfolgen.

Die Entwicklung des Ersatzhabitats für die Zauneidechsenpopulation ist durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu erfassen. Hierzu sind jährlich im Rahmen von sechs Begehungen im Zeitraum von April bis August die Zauneidechsenindividuen zu zählen und dabei nach Geschlecht und Alter (adult, subadult und juvenil) zu unterscheiden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. In Abhängigkeit von der Zielerreichung der Maßnahmen kann auf die Bestandserfassung im dritten und vierten Jahr verzichtet werden.

Die Anlage des Ersatzhabitats ist entsprechend den Vorgaben der Ausführungsplanung zur Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche des Büros Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, April 2020, durchzuführen.

Gewässerrandstreifen am Graben

Entlang des Grabens, der im Westen an den Bebauungsplan direkt anschließt, ist entsprechend dem Planeintrag ein Geländestreifen als Grünfläche "Gewässerrandstreifen" ausgewiesen. Bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind nicht zulässig. Die entsprechenden Bestimmungen sind dem Wassergesetz zu entnehmen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die vorhandenen Ufergehölze zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher zu ergänzen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die vorhandene Saum-/Wiesenvegetation ist zu erhalten bzw. durch Ansaat zu ergänzen und zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen.

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Eingriffsregelung

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 15 (1) BNatSchG). Die nachfolgend aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen haben zum Ziel die Eingriffe zu minimieren.

Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Weiterverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (wassergebundene Decke, Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

8 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

8.1 Ausgleichsbedarf Artenschutz

In Kap. 7.1 wurden die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes, die in der artenschutzrechtlichen Bewertung vom Büro Spang.Fischer, Natzscha, Walldorf aufgeführt sind und in der Ausführungsplanung zur Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche präzisiert werden, dargestellt.

Darüber hinaus besteht kein Bedarf an weiteren vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Planungsgebiets.

8.2 Ausgleichsbedarf Schutzgüter

Ein vollständiger naturschutzrechtlicher Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	63.571 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	29.096 Ökopunkte
gesamt	92.667 Ökopunkte

9 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

9.1 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Da ein vollständiger artenschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets möglich ist, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Wie in Kap. 7 dargestellt, werden Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz innerhalb des B-Planes durchgeführt, die zur ökologischen Aufwertung beitragen.

Ein vollständiger Ausgleich für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt ist jedoch nicht möglich. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 92.667 Ökopunkten, das durch den Erwerb von Ökopunkten über die Flächenagentur Baden-Württemberg ausgeglichen wird.

Dabei handelt es sich um einen Maßnahmenkomplex, dessen Aufwertungspotential vollständig bzw. z.T. für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan "Eschaum - 2. Änd. u. Erw." vorbereitet werden, zugeordnet wird.

Maßnahme O1

Waldumbau von Hybridpappel-Bestand zu standorttypischem Auwald auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau mit einem Aufwertungspotential von 78.746 Ökopunkten.

→ Es erfolgt eine vollständige Zuordnung.

Maßnahme O2

Aufwertung eines Stieleichen-Ulmen-Auwalds auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau mit einem Aufwertungspotential von 41.317 Ökopunkten.

→ Es erfolgt eine Zuordnung von 13.921 Ökopunkten.



Lageplan: Kompensationsflächen



(Quelle: Flächenagentur Baden-Württemberg, Büro Fischer Januar 2022)

Die ausführliche Beschreibung der Kompensations-Maßnahmen kann dem Anhang des Umweltberichts entnommen werden.

Durch die Kompensationsmaßnahmen erfolgt ein ausreichender Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt.



10 Umweltprüfung

In Kapitel 6 des Umweltberichts wurde der Umweltzustand des Planungsgebiets bzgl. der Schutzgüter dargestellt und die Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, beurteilt.

In den Kapiteln 7 und 9 des Umweltberichts wurden die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets aufgeführt, die die Vermeidung und Minimierung sowie den Ausgleich der Eingriffe zum Ziel haben.

Die Natura 2000-Vorprüfung, die aufgrund der Nähe von Natura 2000-Gebieten durchgeführt wurde, ergab, dass das Vorhaben keine erheblichen Eingriffe darstellt und die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Eine Betroffenheit der Schutzgebiete ist nicht gegeben.

In der nachfolgenden Tabelle werden gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Tabelle: Umweltbilanzierung Schutzgüter

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
Mensch	• Verlust von freier Landschaft, die kein bedeutendes Naherholungsgebiet darstellt • Visuelle Störung des Landschaftsbilds • Beeinträchtigung durch Maschinenlärm • Beeinträchtigung durch Schadstoff- u. Lärmbelastungen	• Festsetzungen zu - Gewässerrandstreifen am Graben		Es verbleiben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die Ausarbeitung eines Lärmschutzgutachtens war nicht erforderlich.
Fläche	• Realisierung einer bereits im Regionalplan sowie im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen gewerblichen Baufläche, somit keine Beanspruchung von Vorrangflur Stufe I			Da die Fläche im FNP ausgewiesen ist, Bedarf an Erweiterungsfläche für die Fa. WeberHaus besteht und die Fläche bereits zur Hälfte genutzt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche vertretbar.

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
Boden	• Zunahme versiegelter Fläche (Neuversiegelung max. ca. 6.700 m²) • Veränderung der Bodenstrukturen • Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen	• Festsetzungen zu - Fachgerechter Behandlung des Oberbodens während der Bauzeiten - Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten	• Ausgleichsdefizit von 63.571 ÖP nach ÖKVO <i>Wird erbracht durch Realisierung des Maßnahmenkomplexes auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau</i>	Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Dachbegrünungsmaßnahmen würden die Eingriffe minimieren. <u>Anmerkung:</u> Da keine schutzgutspezifischen Ausgleichsmaßnahmen ausreichend zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation schutzgutübergreifend.
Oberflächengewässer	• Flächenversiegelung und Beseitigung von Ufergehölzen in Graben Nähe • Abflussrate durch verminderte Oberflächenwasserversickerung erhöht	• Festsetzungen zu - Gewässerrandstreifen am Graben		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächengewässer. Dachbegrünungsmaßnahmen würden die Abflussrate des Oberflächenwassers reduzieren.
Grundwasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Neuversiegelung ca. 6.700 m²)	• Festsetzungen zu - Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß - Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser.
Klima	• Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung und Bebauung • Verlust von klimatisch ausgleichenden Vegetationsflächen	• Festsetzungen zu - Reduzierung des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß - Erhalt von Ufergehölzen im Bereich des Gewässerrandstreifens - Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Brutvögel		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima. Dachbegrünungsmaßnahmen würden die Eingriffe minimieren.

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
Pflanzen-/Tierwelt	- Verlust von Biotop-typen mittlerer Wertigkeit (Wiesenfläche mit Brombeer-/Robinienaufwuchs im Böschungsbereich) - Beeinträchtigung der Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen	- Festsetzungen zu - Erhalt von Ufergehölzen im Bereich des Gewässerrandstreifens - Festsetzungen für die Fauna - Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen - Ersatzhabitat für Zauneidechse und Brutvögel	Ausgleichsdefizit von 29.096 ÖP nach ÖKVO <i>Wird erbracht durch Realisierung des Maßnahmenkomplexes auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau</i>	Ein ausreichender Ausgleich für den Eingriff in das Biotop wird durch Anlage der Gewässer mit Initialpflanzung von Schilfröhricht erbracht Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt
Orts- /Landschaftsbild	Verlust einer Wiesenfläche, die von angrenzendem Gewerbegebiet und den Waldflächen geprägt ist	- Festsetzungen zu - Erhalt von Ufergehölzen im Bereich des Gewässerrandstreifens - Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Brutvögel		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Orts-/Landschaftsbild. Weitere Eingriffsmaßnahmen würden die Eingriffe minimieren.
Kultur- und Sachgüter				Da keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt sind, ergeben sich durch die geplante Bebauung keine Auswirkungen.

In Kapitel 6.2 werden die "Weiteren Aspekte" wie

- Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung etc.
- Auswirkungen durch erzeugte Abfälle
- Risiken durch Unfälle oder Katastrophen
- Kumulierung mit anderen Vorhaben
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima/ Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

betrachtet. Mit negativen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

11 Planungsalternativen

11.1 Nullvariante

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

11.2 Alternativenprüfung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau wurde das Baugebiet "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan mit Umweltbericht aus dem Flächennutzungsplan.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Fa. WeberHaus. Zur Sicherung einer zukunftsorientierten Entwicklung beabsichtigt die Firma, das Betriebsgelände auf die angrenzenden Flächen auszudehnen. Aus Gründen der innerbetrieblichen Abläufe ist ein Alternativstandort nicht möglich.

Für den Standort spricht, dass die geplante Baufläche eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes darstellt und bereits im südlichen Teil als Lagerfläche genutzt wird.

Für den Standort spricht aus naturschutzfachlicher Sicht, dass die Flächen aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im südlichen Bereich über eine geringe Wertigkeit verfügen. Auch der nördliche Teil, der ökologisch wertvoller ist, kann aus naturschutzrechtlicher Sicht realisiert werden, da die Eingriffe ausgleichbar sind.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG innerhalb des Planungsgebietes vorhanden und die Natura 2000-Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der in räumlicher Nähe liegenden Natura 2000-Gebiete zu rechnen ist.

Auch artenschutzrechtliche Belange sprechen nicht gegen eine Ausweisung, da durch Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vermieden werden kann.

12 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Im 1. Jahr der Herstellung, zusätzlich im 2. und 5. Jahr nach der Herstellung ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Insbesondere sind zu überprüfen:

- Versiegelungsgrade, Umgang mit Boden und Oberboden
- Gewässerrandstreifen im Bereich der Grünfläche
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Artenschutz

- Umsetzung des Maßnahmenkomplexes auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau als Ausgleich für das Schutzgut Boden und Pflanzen-/Tierwelt

Bei der Überprüfung der festgesetzten Maßnahmen ist bei Beginn besonders auf deren fachlich richtige Realisierung zu achten. In den darauf folgenden Kontrollen steht die Erfolgskontrolle im Vordergrund.

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

13 Zusammenfassung

Anlass

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" der Stadt Rheinau gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. WeberHaus geschaffen werden.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,18 ha und befindet sich westlich des bereits bestehendem Werksgeländes der Fa. WeberHaus auf Gemarkung des Ortsteils Linx der Stadt Rheinau. Es handelt sich um eine Fläche, die im südlichen Bereich als Lagerfläche bereits genutzt wird. Bei der nördlichen Fläche handelt es sich um eine Wiese.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. In der Nähe befinden sich Teilflächen der Gebiete

FFH-Gebiet "Westliches Hanauer Land" (Nr. 7313341)

Vogelschutzgebiet "Kammbach-Niederung" (Nr. 73131441).

Vogelschutzgebiet "Rheinniederung Kehl-Helmlingen" (Nr. 7313401).

Mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Vorprüfung wurde von der Stadt Rheinau das Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, beauftragt. Das Gutachten vom Juli 2018 befindet sich im Anhang.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen erheblichen Eingriff für die Natura 2000-Gebiete darstellt. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Aussagen der Hochwassergefahrenkarte

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte (LUBW Abfrage Juni 2018) befindet sich fast das gesamte Planungsgebiet in einem HQ_{extern}-Bereich, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet wird. Der südliche Bereich des Bebauungsplans liegt in einer HQ₁₀₀-geschützten Fläche.

Dies bedeutet, dass eine Bebauung der Fläche aufgrund von Schutzanlagen möglich ist.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Für das geplante Baugebiet "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" wurde vom Büro Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf, eine artenschutzrechtliche Bewertung erstellt. Das Gutachten vom Juli 2018 befindet sich im Anhang.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sowie zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich sind, damit Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

Bei der Anlage der CEF-Maßnahmenfläche im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Ausführungsplanung zur Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche, erstellt vom Büro sfm, im April 2020 zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mensch

Die Beeinträchtigung durch Baulärm ist temporär. Mit Schadstoff- und Lärmbelastung während des Betriebs ist zu rechnen. Die Ausarbeitung eines Lärmschutzgutachtens war jedoch nicht erforderlich.

Da die Fläche kein bedeutendes Naherholungsgebiet darstellt, ist der Verlust vernachlässigbar.

Fläche

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2017) handelt es sich bei dem Planungsgebiet "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" nach der Regionalen Siedlungsstruktur um eine Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe. Somit werden keine Landwirtschaftsflächen mit hochwertigen Böden (Flurbilanz I) für das Gewerbegebiet neu beansprucht.

Im Westen und Süden grenzt direkt der Regionale Grünzug und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.

Der Flächenverbrauch ist vertretbar, da ca. die Hälfte des Geländes bereits asphaltiert ist und als Lagerfläche genutzt wird und ein entsprechender Bedarf für die Erweiterung des Betriebsgeländes besteht.

Boden

Die Bewertung der Bodenfunktionen ergab im Bereich, der bisher nicht als Lagerfläche asphaltiert ist, eine mittlere Funktionserfüllung.

Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung werden schutzgutübergreifend nach der Ökokontoverordnung ausgeglichen. Der Ausgleich wird erbracht durch Realisierung des Maßnahmenkomplexes auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau.

Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Westlich angrenzend verläuft ein Graben mit Ufergehölzbestand und Saum/Wiesenvegetation.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen bzgl. anfallenden Niederschlagswassers und damit zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Durch die Ausweisung eines 5,00 m breiten Gewässerrandstreifens kann sichergestellt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des angrenzenden Grabens kommt.

Klima

Vorbelastungen sind gegeben, da ein Teil der geplanten Fläche bereits versiegelt ist.

Die Überplanung des gesamten Gebietes führt durch Bebauung und Neuversiegelung zu Beeinträchtigungen des Kleinklimas. Da sich jedoch klimatisch wertvolle Frischluftflächen direkt im Westen und Süden anschließen sind die Eingriffe nicht erheblich.

Es kann bei einem Gewerbegebiet davon ausgegangen werden, dass das geplante Vorhaben nicht anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels ist.

Pflanzen-/Tierwelt

Durch das Baugebiet ist mit einem Verlust von Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit im Bereich der bisher nicht durch die Fa. WeberHaus genutzten Fläche zu rechnen.

Am westlichen Rand des Planungsgebiets wurde eine Grünfläche "Gewässerrandstreifen" ausgewiesen.

Im Norden des Geltungsbereichs wird auf einer ehemaligen Ackerfläche ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Brutvögel geschaffen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt nach der Ökokontoverordnung ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Der Ausgleich wird erbracht durch Realisierung des Maßnahmenkomplexes auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau.

Orts-/Landschaftsbild

Die Eingriffe in das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild werden durch den Erhalt von Gehölzbeständen im Bereich der Grünfläche "Gewässerrandstreifen" und die Anlage des Ersatzhabitats für Zauneidechsen und Brutvögel minimiert.

Kultur- und Sachgüter

Da keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt sind, ergeben sich durch die geplante Bebauung keine Auswirkungen.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Da der Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" von dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Eschaum" im Osten überlagert wird, wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur für den westlichen Teil erstellt und in den Umweltbericht integriert.

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" mit Stand vom 03.08.2020 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	63.571 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	29.096 Ökopunkte
gesamt	92.667 Ökopunkte

Der Ausgleich wird erbracht durch den Erwerb von Ökopunkten über die Flächenagentur Baden-Württemberg. Dabei handelt es sich um einen Maßnahmenkomplex, dessen Aufwertungspotential vollständig bzw. z.T. für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan "Eschaum - 2. Änd. u. Erw." vorbereitet werden, zugeordnet wird.

Maßnahme O1

Waldumbau von Hybridpappel-Bestand zu standorttypischem Auwald auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau mit einem Aufwertungspotential von 78.746 Ökopunkten.

→ Es erfolgt eine vollständige Zuordnung.

Maßnahme O2

Aufwertung eines Stieleichen-Ulmen-Auwalds auf Flst.Nr. 815/0 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau mit einem Aufwertungspotential von 41.317 Ökopunkten.

→ Es erfolgt eine Zuordnung von 13.921 Ökopunkten.

Die ausführliche Beschreibung der Kompensations-Maßnahmen kann dem Anhang des Umweltberichts entnommen werden.

Durch die Kompensationsmaßnahmen erfolgt ein ausreichender Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt.

14 Quellenverzeichnis

- Gutachten zum Artenschutz und Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung (s. Auflistung am Anfang)
- Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg): <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/>
- Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (1994): Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000. Blatt CC 7910 Freiburg Nord und Blatt CC 8710 Freiburg Süd
- Geoportal Baden-Württemberg: <https://www.geoportal-bw.de/kartenviewer>
- Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Stuttgart: Amtliche topographische Karten 1:25.000. Ausgabe 2002
- LFU (2002) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg
- LFU (2005) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung August 2005. Bearbeitung: Vogel / Breunig
- LFU (2005) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. Teil A und Teil B. Abgestimmte Fassung Oktober 2005. Bearbeitung: Prof. Dr. C. Küpfer
- LFU (2009) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 4. Auflage
- LFU (2000) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Naturschutz - Praxis, Eingriffsregelung 3. 1. Auflage
- LGRB (2013) Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg: Bodenkarte von Baden-Württemberg, M 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme)
- LUBW (2010) Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bodenschutz 23 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit
- LUBW (2012) Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bodenschutz 24 - Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- ÖKVO (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Fassung vom 19.12.2010
- RVSO (2017) Regionalverband Südlicher Oberrhein: Raumnutzungskarte, Umweltbericht, etc.

Freiburg, den 12.07.2018 FEU
14.07.2020 FEU
03.08.2020 FEU
31.03.2021 FEU
31.01.2022 FEU
10.03.2023

Rheinau, den 30.05.2023

137Umw07_mit Kompensation.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

D. Fensch

Planer



[Signature]
Michael Welsche, Bürgermeister



Anhang - Kompensationsflächen

Maßnahmenträger

Angaben zum Maßnahmenträger	
Konto-Nr.	6448803
Vorname / Präfix	Reiner
Nachname / Firma	Graf
Zusatz	
Straße, Hausnr.	Fischerstraße 13
Postfach	
Postleitzahl Ort	77866 Rheinau
Ansprechperson	
Telefon	
Fax	
E-Mail	
Internetadresse	

Angaben zur Fachlichen Betreuung	
Institution	Flächenagentur Baden-Württemberg
Anrede	Herr
Name	Dr. Martin Maier
Straße, Hausnr.	Gerhard-Koch-Straße 2
Postfach	
Postleitzahl Ort	73760 Ostfildern
Telefon	
Fax	
E-Mail	maier@flaechenagentur-bw.de

Maßnahmenkomplex

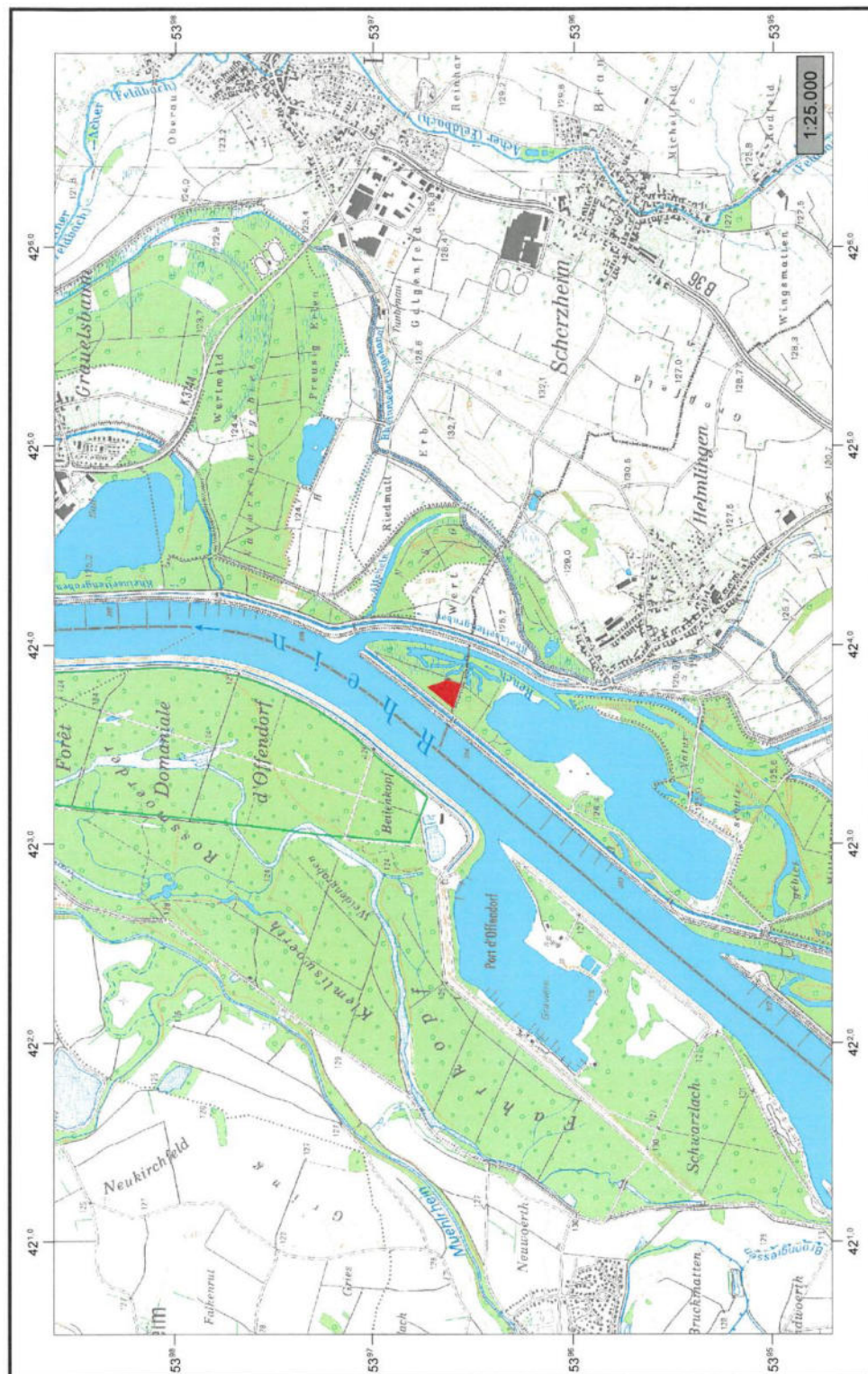
Maßnahmenkomplex

Stammdaten	
Aktenzeichen	
Bezeichnung	Ökokonto-Maßnahme Auenentwicklung Scherzheim
Beschreibung	Durch die Maßnahme findet ein Umbau von Hybridpappelbeständen hin zu naturnahen, arten- und strukturreichen Weich- und Hartholzauenwäldern statt. Die Umwandlung von gleichaltrigen Hybridpappelbeständen hin zu strukturreichen Auenwäldern führt zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung hinsichtlich vorhandener Biotope, aber auch zur Aufwertung der Fläche als Lebensraum für Arten. Auch im Hinblick auf den landesweiten Biotopverbund für feuchte Standorte, sowie als Erweiterungsfläche für das angrenzende FFH-Gebiet „westliches Hanauer Land“ wirkt sich die Maßnahme positiv aus.
Wert	120.063 Ökopunkte
Status	neu angelegt
Fläche	12.598 m ²
Naturraum	Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland
genehmigende Behörde	Rastatt
angelegt am	02.12.2020
zuletzt geändert am	02.11.2021
beantragt am	
genehmigt am	
in Umsetzung seit	
Öffentliche Fördermittel	Ich versichere, dass keine öffentlichen Fördermittel entgegen §2 Abs. 3 Nr. 3 ÖKVO in Anspruch genommen wurden.
Genehmigungen	Eine Genehmigung nach anderen Rechtsvorschriften ist nach meiner Kenntnis nicht erforderlich.
Verfügbarkeit der Flächen	Verfügbarkeit der Maßnahmenfläche (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 ÖKVO): Eigentum oder Dingliche Berechtigung: Grundbuchauszug ist dem Antrag beigelegt.
Kohärenzsicherungsmaßnahme nach § 34 Abs. 5 BNatSchG	
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach §44 Abs.5 Satz 3 BNatSchG	

Flurstücke					
Flst-Kennz.	Gemeinde	Gemarkung	Flur-Nr.	Flurst.Nr.	Fläche [m ²]
3773-000-00815/000	Lichtenau	Scherzheim	0	815/0	12.598

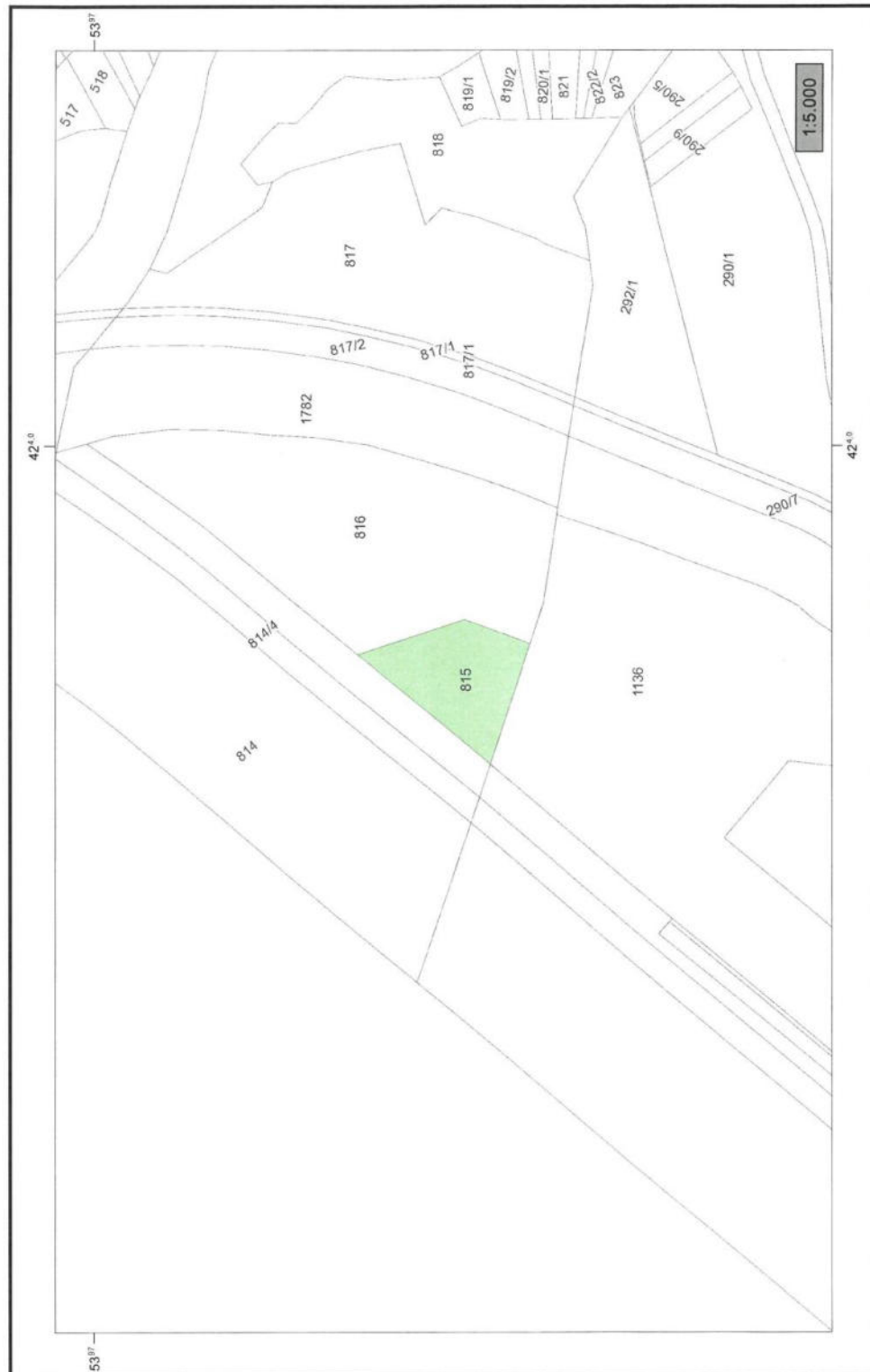
Maßnahmenkomplex

Übersichtskarte



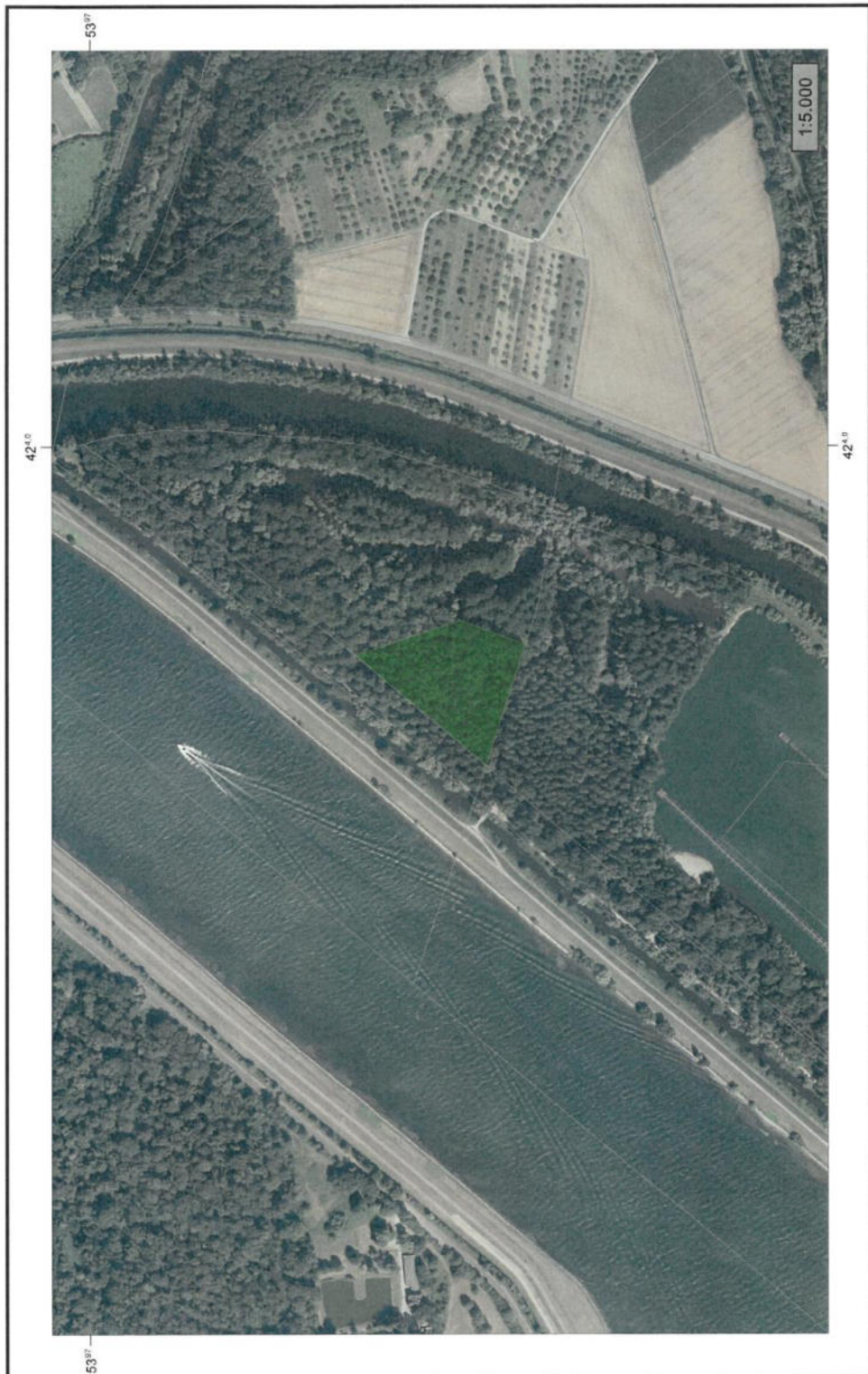
Maßnahmenkomplex

Flurstückskarte

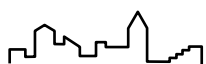


Maßnahmenkomplex

Luftbildkarte



5



Maßnahmenkomplex

Maßnahme 01

Stammdaten	
Bezeichnung	Waldumbau von Hybridpappel-Bestand zu standorttypischem Auwald
Aktenzeichen	01
Fläche	9.843 m ²
Aktueller Wert	78.746 Ökopunkte
Wert	78.746 Ökopunkte

Durchführungsbeschreibung	
Durchführung der Maßnahme	Entnahme der vorhandenen Hybridpappeln. Standorttypische Baumarten werden auf der Fläche belassen und dienen als Samenbäume. Vorhandene Samenbäume der Stieleiche und Esche werden freigestellt. Dadurch kann bei der Eiche eine Teilmast eingeleitet werden. Ist eine Eichen Teil- oder Vollmast abzusehen, sollte der Boden der Maßnahmenfläche für den Sameneintrag vorbereitet werden. Da bereits Samenbäume vorhanden sind, kann mit wenigen waldbaulichen Maßnahmen eine natürliche Verjüngung entsprechend der Mastzyklen eingeleitet werden. Zusätzlich zur Naturverjüngung sollten soweit erforderlich Ergänzungspflanzungen ausgebracht werden. Es sollte lediglich forstliches Vermehrungsgut, dessen Ausgangsmaterial zugelassen ist, verwendet werden. Bei der Auswahl der Pflanzen ist auf das Herkunftsgebiet zu achten. Daher ist bereits bei der Angebotseinholung sowie der Beauftragung darauf hinzuweisen, dass nur Samen mit genetisch überprüfbarer Herkunft mit entsprechendem Zertifikat verwendet werden. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Vorkommensgebiet „Oberrheingraben“.

Flurstücke					
Flst-Kennz.	Gemeinde	Gemarkung	Flur-Nr.	Flurst.Nr.	Fläche [m ²]
3773-000-00815/000	Lichtenau	Scherzheim	0	815/0	9.843

Bewertung Wirkungsbereich Biotope				
Ausgangszustand				
ID	Biotoptyp	Wert [ÖP/m ²]	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
01.A1	59.10 Laubbaum-Bestand	20	9.843,29	196.865,7
				196.866
Zielzustand				
ID	Biotoptyp	Wert [ÖP/m ²]	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
01.Z1	52.50 Stieleichen-Ulmen-Auwald (Hartholz-Auwald)	28	9.843,29	275.612,0
				275.612
Aufwertung: Zielzustand (275.612 Ökopunkte) - Ausgangszustand (196.866 Ökopunkte) = 78.746 Ökopunkte				

Maßnahmenkomplex

Detailbeschreibung der Ausgangs- und Zielzustände	
Ausgangszustand 01.A1	
Biotoptyp	59.10 Laubbaum-Bestand
Fläche	9.843,29 m ²
Biotopwert	20 Ökopunkte/m ²
Beschreibung Ausgangszustand/Begründung	Hybridpappeln nehmen den größten Anteil ein, durchsetzt mit Eichen und Eschen (<i>Fraxinus excelsior</i>). Zu mehr als 50% wird die bestandsbildende Schicht von Hybridpappeln aufgebaut, Eichen und Eschen sind zu jeweils ca. 25% vertreten. Vereinzelt verjüngen sich Eschen in der Stangenholzphase. Eine standorttypische Strauchschicht war kleinräumig vertreten. Hier wuchs das Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>). In der Krautschicht dominiert die Brennessel, eine standorttypische Waldbodenflora war nicht vorhanden. Vor dem Hintergrund, dass der Bestockungsanteil in diesem Bereich von > 40% - 60% nicht standortheimischer Arten aufgebaut ist, jedoch in Teilen eine standorttypische Strauchschicht vorhanden war, wird der Biotoptyp (59.10 „Laubbaumbestand“) mit 20 ÖP/ m ² bewertet.
Flächenwert	196.865,7 Ökopunkte
Zielzustand 01.Z1	
Biotoptyp	52.50 Stieleichen-Ulmen-Auwald (Hartholz-Auwald)
Fläche	9.843,29 m ²
Biotopwert	28 Ökopunkte/m ²
Begründung	Normalwert Planungsmodul. Da bereits auf angrenzender Teilfläche ein Stieleichen-Ulmen-Auwald vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass eine schnelle Entwicklung hin zum Zielzustand (aufgrund der günstigen Standortbedingungen) erfolgen wird.
Flächenwert	275.612,0 Ökopunkte



Maßnahmenkomplex

Maßnahme 02

Stammdaten	
Bezeichnung	Aufwertung Stieleichen-Ulmen-Auwald
Aktenzeichen	02
Fläche	2.754 m ²
Aktueller Wert	41.317 Ökopunkte
Wert	41.317 Ökopunkte

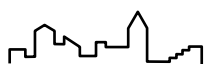
Durchführungsbeschreibung	
Durchführung der Maßnahme	Entnahme der vorhandenen Hybridpappeln. Standorttypische Baumarten werden auf der Fläche belassen und dienen als Samenbäume. Vorhandene Samenbäume der Stieleiche und Esche werden freigestellt. Dadurch kann bei der Eiche eine Teilmast eingeleitet werden. Ist eine Eichen Teil- oder Vollmast abzusehen, sollte der Boden der Maßnahmenfläche für den Sameneintrag vorbereitet werden. Da bereits Samenbäume vorhanden sind, kann mit wenigen waldbaulichen Maßnahmen eine natürliche Verjüngung entsprechend der Mastzyklen eingeleitet werden. Zusätzlich zur Naturverjüngung sollten soweit erforderlich Ergänzungspflanzungen ausgebracht werden. Es sollte lediglich forstliches Vermehrungsgut, dessen Ausgangsmaterial zugelassen ist, verwendet werden. Bei der Auswahl der Pflanzen ist auf das Herkunftsgebiet zu achten. Daher ist bereits bei der Angebotseinholung sowie der Beauftragung darauf hinzuweisen, dass nur Samen mit genetisch überprüfbarer Herkunft mit entsprechendem Zertifikat verwendet werden. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Vorkommensgebiet „Oberrheingraben“.

Flurstücke					
Fst-Kennz.	Gemeinde	Gemarkung	Flur-Nr.	Flurst.Nr.	Fläche [m ²]
3773-000-00815/000	Lichtenau	Scherzheim	0	815/0	2.754

Bewertung Wirkungsbereich Biotope				
Ausgangszustand				
ID	Biotoptyp	Wert [ÖP/m ²]	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
02.A1	52.50 Stieleichen-Ulmen-Auwald (Hartholz-Auwald)	28	2.754,45	77.124,7
				77.125
Zielzustand				
ID	Biotoptyp	Wert [ÖP/m ²]	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
02.Z1	52.50 Stieleichen-Ulmen-Auwald (Hartholz-Auwald)	43	2.754,45	118.441,6
				118.442
Aufwertung: Zielzustand (118.442 Ökopunkte) - Ausgangszustand (77.125 Ökopunkte) = 41.317 Ökopunkte				

Maßnahmenkomplex

Detailbeschreibung der Ausgangs- und Zielzustände	
Ausgangszustand 02.A1	
Biototyp	52.50 Stieleichen-Ulmen-Auwald (Hartholz-Auwald)
Fläche	2.754,45 m ²
Biotopwert	28 Ökopunkte/m ²
Beschreibung Ausgangszustand/Begründung	Es dominieren im sStiel-Eichen (<i>Quercus robur</i>) den Baumbestand (insgesamt ca. 15 Individuen). Die Eichen weisen im Durchschnitt einen Brusthöhendurchmesser von ca. 20 - 40 cm auf und sind im Schnitt 10 m hoch. Vereinzelt wachsen Hybridpappeln, welche bis in die dominierende Bestandsschicht präsent sind und somit Licht-, Nahrungs- und Platzkonkurrenz für die Eichen darstellen. Letztgenannte waren dadurch z.T. wenig belaubt. Die Waldbodenflora entsprach nicht einer standorttypischen, so dominierte die Brennessel (<i>Urtica dioica</i>) als Stickstoffzeiger und Brombeeren (<i>Rubus fruticosus</i> agg.) als Störungszeiger (Abbildung 6). Aufgrund der Gleichaltrigkeit der bestandsbildenden Eichen-Oberschicht und der damit einhergehenden Strukturarmut sowie einer nicht standorttypischen Ausprägung der Waldbodenflora wurde der Biototyp mit 28 OP/ m ² bewertet.
Flächenwert	77.124,7 Ökopunkte
Zielzustand 02.Z1	
Biototyp	52.50 Stieleichen-Ulmen-Auwald (Hartholz-Auwald)
Fläche	2.754,45 m ²
Biotopwert	43 Ökopunkte/m ²
Begründung	Der bestehende Stieleichen-Ulmen-Auwald wird durch die Entnahme der noch vorhandenen Hybridpappeln aufgewertet und die Naturverjüngung gefördert. Da bereits Samenbäume vorhanden sind, kann mit wenigen waldbaulichen Maßnahmen eine natürliche Verjüngung entsprechend der Mastzyklen eingeleitet werden. Zusätzlich zur Naturverjüngung sollten soweit erforderlich Ergänzungspflanzungen ausgebracht werden. Es bildet sich innerhalb von 25 Jahren ein strukturreicher Altersklassenwald heraus der mit einem Zielwert von 43 OP/m ² . Dies entspricht dem Normalwert im Feinmodul.
Flächenwert	118.441,6 Ökopunkte



Fertigung:

Anlage:4

Blatt:.....1 - 7

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan

"Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung"

der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 m³ übersteigt. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der LBOVVO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstücks für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwenden, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen, oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

2 Bauen im Grundwasser • Grundwasserschutz

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstands wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 142/113-6 und 137/113-3. Für diese wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1965 bis 2018 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchste Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
142/113-6	130,67 (am 27.03.1972)	131,55	132,80 (am 11.05.1970)
137/113-3	130,61 (am 27.03.1972)	131,38	132,37 (am 11.04.1983)

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Hinweise:

- Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
- Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

3 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.99 ist bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.

4 Altlasten

Altstandort „Kieswerk Glaser mit EV-Tankstelle“, Eschweg 12, Flst.-Nr. 2280, Obj.-Nr. 01968

Das Kieswerk wurde von 1974 bis 1990 betrieben.

Das Ingenieurbüro Beller Consult, 79110 Freiburg, hat im Auftrag des Landratsamts Ortenaukreis auf dem o. g. Grundstück eine Gefahrverdachtserkundung nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchgeführt.

Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom Januar 2005 dokumentiert und wurden im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 20. April 2005 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - bewertet.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse konnte der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeräumt werden.

Der Ausschluss des Verdachts gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung

Der Altstandort „Kieswerk Glaser mit EV-Tankstelle“ ist im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.

Die Fläche wurde beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 2“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft und entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung).

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Wir weisen darauf hin, dass trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen im Bereich des Altstandortes bisher noch nicht bekannte Bodenverunreinigungen vorhanden sein können.

Weiterer Handlungsbedarf besteht aus Sicht der Altlastenbearbeitung im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Eschaum" nicht.

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

5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6 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 - Archäolog. Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7 Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet überwiegend Schluffe und Sande der Holozänen Altwasserablagerung sowie des Holozänen Auensediments mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im Nordosten des Plangebietes sind Sande und Kiese der Ortenau-Formation an der Oberfläche vorhanden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 Waldabstand

Die überplante Fläche grenzt im Süden an den Gemeindewald von Rheinau an. Der Sicherheitsabstand von Wohngebäuden zu Wald beträgt i.d.R. mindestens 30 m.

9 Gewässerrandstreifen

Entlang des Wassergrabens sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m (Innenbereich) ausgewiesen.

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen

10 Hochwassergefährdung

Die Planflächen werden nach derzeitiger Einschätzung des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken.

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind im Bebauungsplan auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich gekennzeichnet als "Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind".

Die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist sicherzustellen durch eine hochwasserangepasste Bauweise und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers.

11 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

12 Kampfmittelbelastungen

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Eine Kampfmittelerkundung wurde von der Bauherrschaft bei der Hettmannsperger Bohrgesellschaft in Auftrag zu geben und das Ergebnis der Auswertung liegt mit Schreiben vom 10.12.2022 vor.

Gemäß dem Protokoll über die Kampfmittelsondierung sind die lt. Auftrag untersuchten Flächen nicht freigegeben. Aufgrund der massiven Störungen im Bereich der Auffüllung (siehe Protokoll, S.5, rot unterlegt), wird in diesem Bereich eine baubegleitende Kampfmittelerkundung beim Abziehen des Oberbodens auf das Niveau der randlichen Flächen dringend empfohlen. Danach muss eine weitere Oberflächensondierung auf diesen abgezogenen Flächen durchgeführt werden, um eventuelle Kampfmittelbelastungen nicht nur im Bereich der Deckungsgräben (siehe S.7) eindeutiger darzustellen.

Die restlichen, randlichen Flächen können per Einzelpunktnachgrabung auf Kampfmittel überprüft werden.

Auf das beigelegte Protokoll HB-Nr. 7210388 wird verwiesen.

13 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Diese Flächen werden ackerbaulich genutzt. Es ist mit dem für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen.

Freiburg, den 08.02.2018 BU-ta

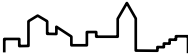
12.07.2018

16.03.2020

31.01.2022

10.03.2023

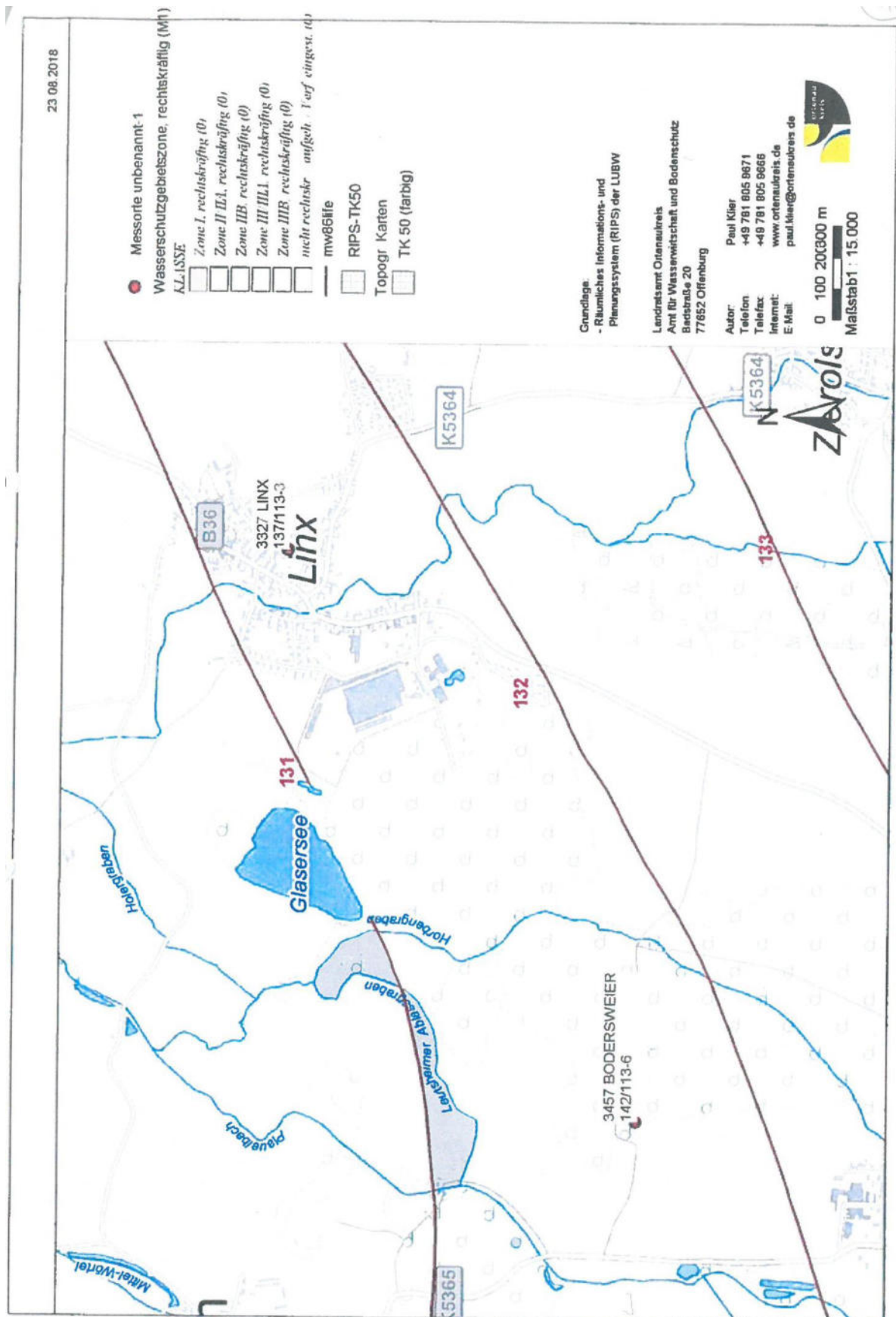
137Hin06.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung"
und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	01.08.2018
Frühzeitige Beteiligung	14.08.2018 - 21.09.2018
Offenlage	25.05.2021 - 28.06.2021
Satzungsbeschluss	24.05.2023

Mit dieser Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der gewerblichen Flächen im Anschluss an den bestehenden Betrieb in Linx geschaffen werden.

Zur Sicherung einer zukunftsorientierten Entwicklung beabsichtigt die Firma, das Betriebsgelände auf die angrenzenden Flächen im Nordwesten des Gewerbegebiets zu erweitern. Diese befinden sich bereits im Eigentum der Firma Weber-Haus.

Im Norden wurden darüber hinaus Flächen für Ausgleichsmaßnahmen einbezogen.

Die Erweiterungsflächen sind derzeit noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

Deshalb wird der Bebauungsplan "Eschaum" erweitert, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen.

Die Änderung und Erweiterung umfasst auch einen schmalen Geländestreifen des bereits ausgewiesenen Gewerbegebiets, um die hier am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschaum" von 1984 ausgewiesene Bau-grenze aufzuheben.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.



Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebiets und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Belastung der angrenzenden Bewohner beurteilen zu können.
- Es wurden Aussagen zum Artenschutz im Umweltbericht getroffen. Diese basieren auf den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Beurteilung durch das Büro sfu.
- Grünflächen und Schutzbereiche längs des Gewässers und für CEF-Maßnahmen wurden ausgewiesen.
- Eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet ist im Hinblick auf eine Bündelung der Gewerbebetriebe günstig und hier zwingend erforderlich, um Betriebsabläufe nicht zu unterbrechen.
- Die verkehrliche Anbindung ist über das bestehende Betriebsgelände gesichert.
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 für Gewerbegebiete wurde festgesetzt mit dem Ziel, eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden - soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden - durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets kompensiert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie der Offenlage vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt, wie den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen ist:

- Die IHK Südlicher Oberrhein regt an, zusätzlich die diversen Anlagenarten nach § 8 Abs. 2 Ziffer 4. und § 8 Abs. 3 Ziffer 2. auszuschließen, um die Gewerbeflächen den eigentlichen Gewerbebetrieben vorhalten zu können.
 - Anlagen nach § 8 (2) Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) und § 8 (3) Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden zusätzlich ausgeschlossen. Sie sind in diesem Gebiet auch nicht zu erwarten.

Außerdem wird angeregt, die textliche Festsetzung im Bebauungsplan "Eschaum ..." unter 1.1.1 zu streichen. Produkt des Unternehmens sind "Häuser", somit wäre der Passus "in Verbindung mit dem Gewerbebetrieb entweder nicht verständlich oder zu unbestimmt.

- Die Festsetzungen sehen einen Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel vor - allerdings wird ein Werksverkauf bis 150 m² zugestanden. Dies ist sinnvoll, da so neben "Häusern" auch Bauteile verkauft werden können.

Außerdem wird angeregt, die Festsetzung unter Ziffer 1.1.1 zumindest zu präzisieren, bspw. sollte der Passus "Einzelhandelsbetriebe und Läden" gestrichen werden, da es sich gerade nicht um selbständige Betriebe, d.h. normalen Einzelhandel handeln soll.

- Auf den Passus "Einzelhandelsbetriebe und Läden" wird verzichtet.
- Das Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, weist auf Folgendes hin: Ein Nachweis über die dauerhafte Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme ist zu erbringen.
 - Ein Nachweis über die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt und wird in die Zuordnungsfestsetzung aufgenommen.
- Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg weist bezüglich CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen darauf hin, dass die CEF-Fläche gute, besser optimale Habitatbedingungen bieten muss. Die Kapazität des Lebensraums sollte die Etablierung einer großen bis sehr großen Population erlauben. In der Umgebung sollen weitere potenzielle Habitate und Ausbreitungswege vorhanden sein.
 - Die CEF-Maßnahmenfläche befindet sich unmittelbar nördlich des Vorhabenbereichs auf dem Flurstück Nr. 2275 und umfasst eine Fläche von ca. 2.920 m². Der mit Reptilienschutzzaun umgebene Bereich fasst 2.660 m² und entspricht somit den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Bewertung für die Größe des Ersatzhabitats.

Der LNV weist außerdem darauf hin, dass beim gesamten Eingriff die Betroffenheit von besonders geschützten Arten überhaupt nicht abgearbeitet wurde, was einen artenschutzrechtlichen Mangel begründet.

- Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG ist bei der Planaufstellung nach § 33 BauGB die Betroffenheit der in Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten zu überprüfen. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote gemäß § 44 Absätze 1, 2 und 3 BNatSchG vor.
- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, schlägt eine Anpassung des Baufensters auf die Mindestabstandslinie von 30 Meter vor.
 - Die Baugrenze wurde auf 30 m Abstand zur Waldgrenze, d.h. um ca. 23 m zurückgesetzt.
- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht, weist darauf hin, dass durch die Betriebserweiterung neue Schallquellen entstehen werden, die zusätzlich zur Vorbelastung auf die nahegelegene Wohnbebauung einwirken. Es wird daher angeregt, den Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung, durch ein Schallgutachten zu erbringen.
 - Ein Schallgutachten wurde beauftragt und wird dem Bebauungsplan beigefügt.

- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, weist darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen möglichst auszuschließen sind.
 - Zwischenzeitlich wurde festgelegt, dass der Ausgleich über die Flächenagentur Baden-Württemberg erfolgen soll. Es handelt sich dabei um den Maßnahmenkomplex auf Flst.Nr. 815 auf Gemarkung Scherzheim der Stadt Lichtenau, der Maßnahmen im Forst vorsieht.
- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, merkt bezüglich Artenschutz an, dass generell Aussagen zu allen artenschutzrechtliche relevanten Arten (Vögel und Anhang IV Arten) wie z.B. Tagfalter ergänzt werden sollten.
 - Der artenschutzrechtliche Untersuchungsumfang zum Vorhaben wurde sowohl im Februar 2016 vor Ort im Rahmen der Freigabe der Baumfällungen, als auch telefonisch am 25.06.2018 mit Herrn Nikusch (zuständiger Naturschutzbeauftragter für die Stadt Rheinau) abgestimmt.

Die Ausweisung der Gewerbefläche "Eschaum - 2. Änderung und Erweiterung" westlich angrenzend an die Gewerbefläche erfolgte auf Grundlage des akuten Bedarfs des ortsansässigen expandierenden Betriebs.

Freiburg, den 24.05.2023 BU-ta

 137Erk02.docx

