



Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan "Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt 1. Änderung nach § 13a BauGB"

**Satzung
24.07.2023**

Begründung

BIT | STADT+UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de

07AUR19057

Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt, 1. Änderung nach § 13a BauGB“

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	3
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	5
2.1 Derzeitiges Planungsrecht.....	5
2.2 Verfahrensart	5
3 Lage und Größe des Plangebiets.....	7
4 Übergeordnete Planungen.....	7
4.1 Regionalplanung.....	7
4.2 Flächennutzungsplan	9
5 Bestand	10
6 Planung.....	11
6.1 Bebauungsplan	11
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	12
6.3 Technische Erschließung	12
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	12
7.1 Schutzgebiete	12
7.2 Landschaftsschutzgebiete	12
7.3 Biotope	12
7.4 Gewässer- und Hochwasserschutz.....	13
7.5 Denkmalschutz	13
7.6 Wald	13
7.7 Altlasten	13
7.8 Kampfmittel.....	13
8 Gutachten und Untersuchungen.....	13
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchungen	13
8.2 Schalltechnisches Gutachten	14
9 Umweltbelange	14
9.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen	15
9.3 Schutzgut Mensch	15
9.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	15

9.5	Schutzgut Boden	16
9.6	Schutzgut Fläche	17
9.7	Schutzgut Wasser	17
9.8	Schutzgut Luft/Klima	18
9.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	18
9.10	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	18
9.11	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
9.12	Ausgleichsmaßnahmen	19
10	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Hinweise	19
10.1	Art der baulichen Nutzung	19
10.2	Maß der baulichen Nutzung	20
10.3	Bauweise	20
10.4	Nebenanlagen	21
10.5	Überbaubare Grundstücksflächen	21
10.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
10.6.1	Baufeldräumung/Rodungsarbeiten	21
10.6.2	Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen	21
10.6.3	Maßnahme: Flächenversiegelung	21
10.6.4	Maßnahme: Beleuchtung	22
10.7	Befestigte Flächen	22
10.8	Pflanzgebote	22
11	Örtliche Bauvorschriften	22
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
11.2	Einfriedungen	23
11.3	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	23
11.4	Niederspannungsfreileitungen	23
12	Städtebauliche Kenngrößen	23
13	Quellenangaben	23
14	Anhang	24

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt“, freier Maßstab 6

Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab..... 7

Bild 3: Ausschnitt Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Regionalplan vom 13. März 2002, Raumnutzungskarte, ohne Maßstab 9

Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 3. Änderung, freier Maßstab 9

Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich und Kataster, Quelle Geoportal Baden-Württemberg 10

Bild 6: Plangebiet – Ansicht Süd **Bild 7:** Plangebiet – Ansicht Südost..... 10

Bild 8: Plangebiet – Ansicht Süd **Bild 9:** Plangebiet – Ansicht West..... 11

Bild 10: Baukonzept, freier Maßstab 11

Bild 11: Landschaftsschutzgebiete, Quelle: UDO BW 12

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gegenstand der Planung ist einerseits die Förderung und Steuerung der Innenentwicklung aber auch die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung. Der Bebauungsplan bündelt die Maßnahmen und Regelungen, die zum Erreichen der beiden wesentlichen Ziele beitragen und sichert diese öffentlich-rechtlich nach den Vorgaben des BauGB.

Im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplans "Weinäcker-Hasenträger IV" möchte die Gemeinde für gewerbliche Zwecke vorgesehene Grundstücke als gemischte Baufläche ausweisen. Hier soll neben gewerblicher Nutzung ein Beherbergungsbetrieb mit Tiny-Häusern, weitere Dienstleistungs- und Serviceleistungen, sowie ein Gastronomiebetrieb entstehen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu hat die Gemeinde beschlossen, dass der Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt“ geändert werden soll.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

2.1 Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weinäcker-Hasenträger / IV. Bauabschnitt, in dem dieses als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

2.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger / IV. Bauabschnitt“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Dies ist möglich, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Damit gelten für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren u.a. die Regelungen des § 13 Abs. 2 BauGB, entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den Bebauungsplan entbehrlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weiterhin kann auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Eine Flächenneuanspruchnahme ist nicht gegeben. Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt werden.

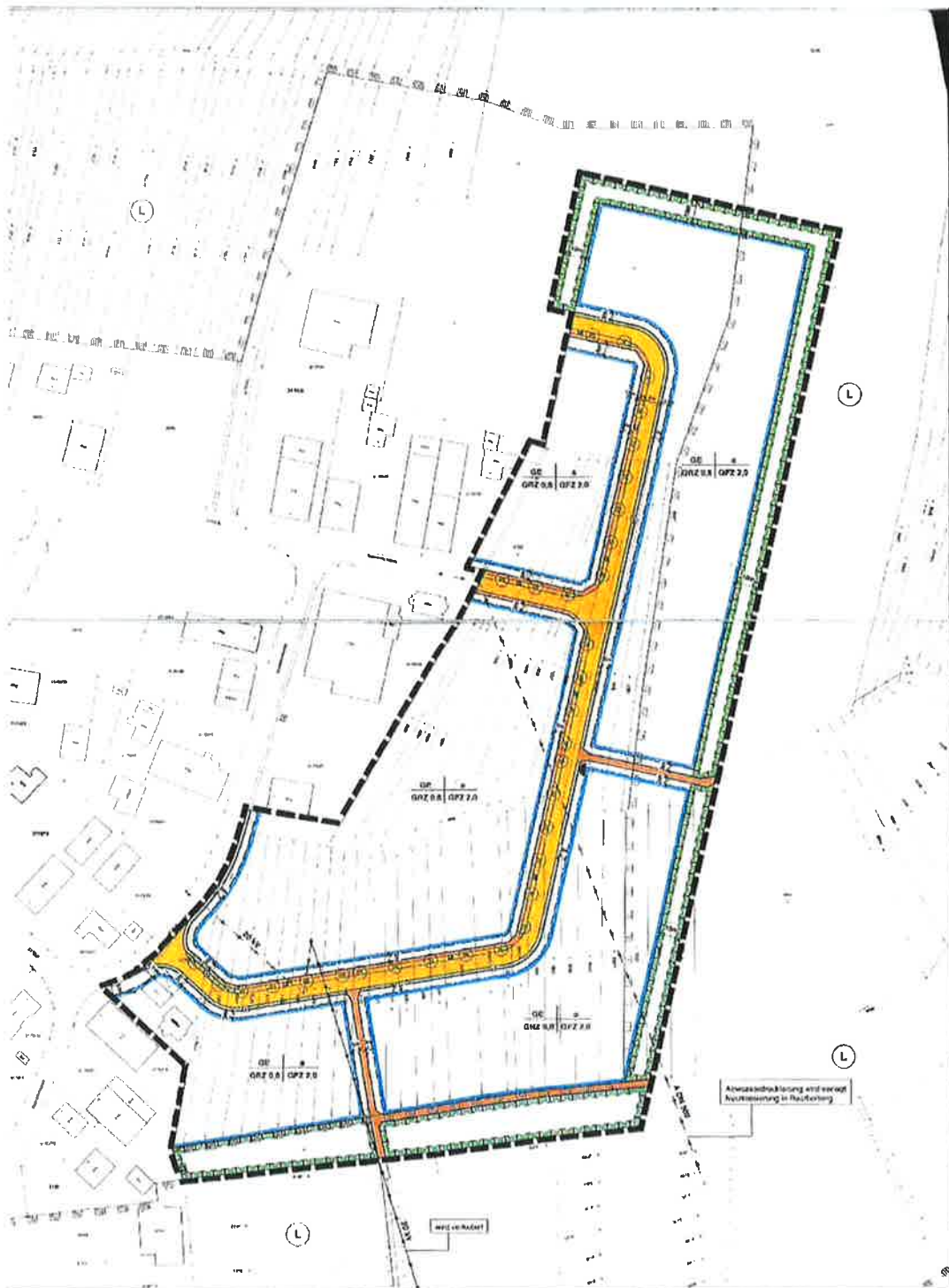


Bild 1: Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt“, freier Maßstab.

3 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 6140 sowie 6141. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,58 ha. Die Flurstücke des Plangebiets befinden sich in Gemeindebesitz.



Bild 2: Katastrerauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan vom 13. März 2002 des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als „Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V)¹ (Plansatz 2.4.2) ausgewiesen (siehe Bild 3):

2.4.2 Ziele und Grundsätze zur Ermittlung des Bauflächenbedarfs

G² (1) Die Ermittlung des Bauflächenbedarfs orientiert sich an der in Plansatz 2.3. zugewiesenen überörtlichen Funktion und den raumordnerischen Zielsetzungen für die Freiraumstruktur.

Z³ (2) In den Siedlungsbereichen (Kapitel 2.3) ist die Ausweisung von Bauflächen zur Errichtung neuer Wohn- und Arbeitsstätten für den aus der Eigenentwicklung und den aus Wanderungsgewinnen sich ergebenden Bedarf vorzusehen. In den Schwerpunkten für Wohnen gemäß Kapitel 2.3.4 ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.

¹ Vorschlag des Regionalverbands

² Grundsatz

³ Ziel

G (3) In den Schwerpunkten für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen (Kapitel 2.5) sollen die für die gewerbliche Entwicklung benötigten Flächen bereitgestellt werden.

G (4) In den Gemeinden und Ortsteilen ohne Schwerpunktfunction sollen bei der Flächenermittlung keine Wanderungsgewinne berücksichtigt werden. Die Ausweisung von Bauflächen für Wohn- und Arbeitsstätten soll sich an dem aus der Eigenentwicklung resultierenden inneren Bedarf orientieren.

G (5) In allen Gemeinden der Region soll bei Bedarf vor der Ausweisung und Bebauung neuer Flächen auf die im Siedlungsbestand nutzbaren Potenziale sowie die bereits planungsrechtlich gesicherten Flächenreserven zurückgegriffen werden. Insbesondere sollen militärische und gewerbliche („Gewerbebrachen“) Konversionsflächen verstärkt reaktiviert und die Möglichkeiten zu einer angemessenen Nachverdichtung des Bestandes genutzt werden.

G (6) Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen bei der Berechnung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen angemessene Siedlungsdichten zugrunde gelegt werden. In Abstimmung mit der jeweiligen Funktion innerhalb des regionalen Siedlungsgefüges sollen für – Siedlungsbereiche in Mittelzentren 80 EW/ha – Sonstige Siedlungsbereiche 60 EW/ha – Sonstige Gemeinden und Ortsteile 50 EW/ha angestrebt werden.

N⁴ (7) Für den Bereich des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe gelten die Orientierungswerte des im Flächennutzungsplan dargelegten Dichtemodells. V (8) Die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen außerhalb des Siedlungsbestandes soll innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten, regionalplanerisch abgestimmten Bereiche für Siedlungserweiterungen erfolgen.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs bei Katastrophenhochwasser (VBG) (G) (Plansatz 3.3.5.3) (siehe Bild 3):

3.3.5.3 Überschwemmungsgefährdete Bereiche bei Katastrophenhochwasser (Vorbehaltsgebiete)

G (1) In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen bei Katastrophenhochwasser (s. Raumnutzungskarte) sollen vorhandene und künftige Nutzungen an das Risiko angepasst werden. Hierzu sollen Einzelbestimmungen zur Schadensminimierung in den gemeindlichen Planungen festgelegt werden. Nicht anpassbare Nutzungen sollen ausgeschlossen werden.

G (2) Hochwasserverträgliche Nutzungen sollen gefördert werden.

⁴ Nachrichtliche Übernahme

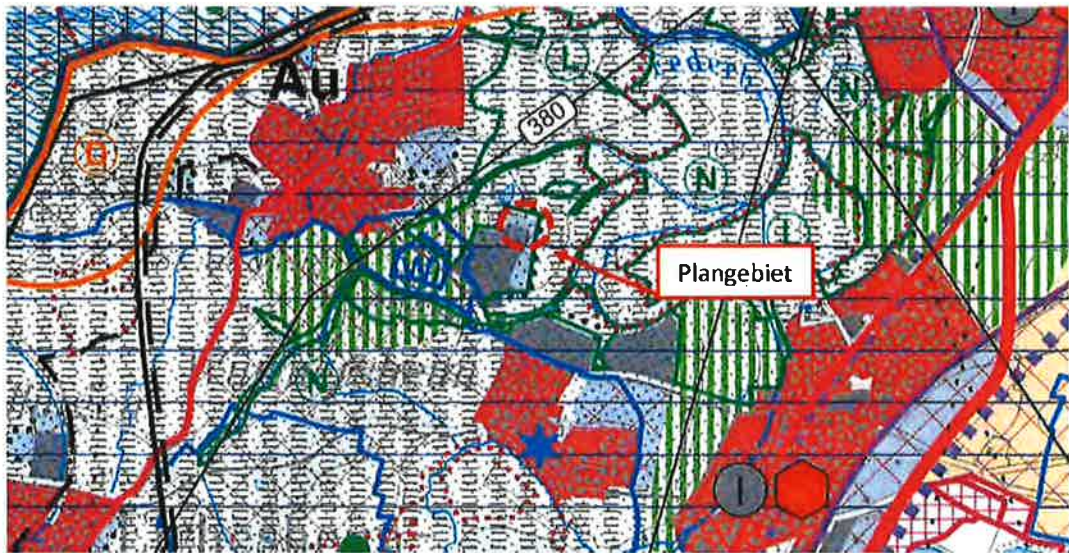


Bild 3: Ausschnitt Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Regionalplan vom 13. März 2002, Raumnutzungskarte, ohne Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 3. Änderung für die Teilgemeinden Bietigheim, Durmersheim und Elchesheim-Illingen, Teilplan Durmersheim der Gemeindeverwaltung Durmersheim als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Eine Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB kann bereits aufgestellt werden, bevor die an sich notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden muss. Der Flächennutzungsplan kann anschließend im Weg der Berichtigung nachträglich angepasst werden.

Im derzeit anstehenden Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits die Änderung hinsichtlich der Festsetzung als Mischgebiet berücksichtigt.

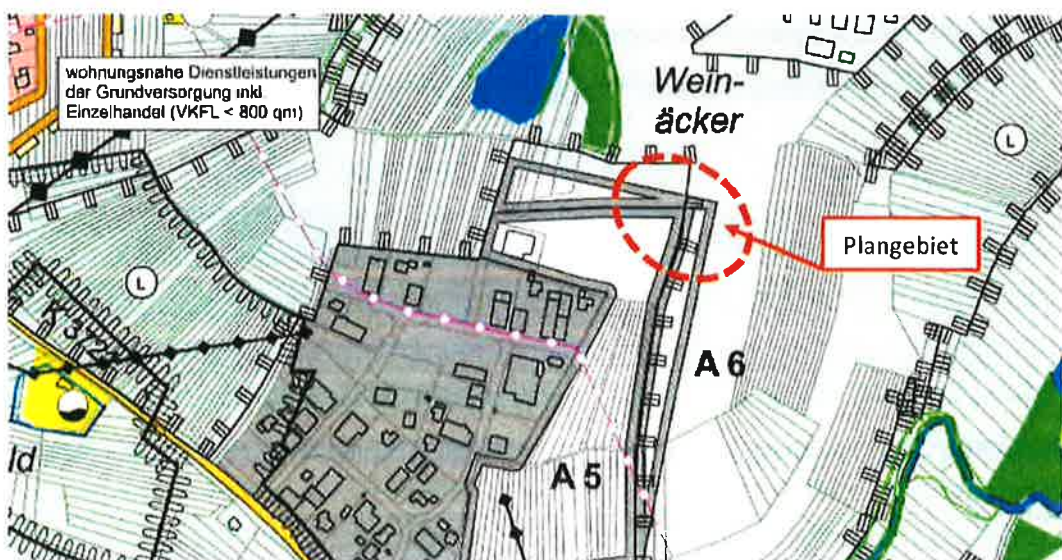


Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 3. Änderung, freier Maßstab

5 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Au am Rhein innerhalb des Gewerbegebiets „Weinäcker-Hasenträger IV“.

Der Südwesten des Plangebiets wird durch die Benzstraße begrenzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. An die südliche Plangebietsgrenze grenzt ein Gewerbegrundstück an das Plangebiet an. Westlich des Plangebiets befindet sich ein öffentlich zugänglicher „Dirth Bike Parcours“.

Der Ortskern der Gemeinde Au am Rhein und das Zentrum des Ortsteils Würmersheim (Durmersheim) befinden sich in ca. 1,5 km, die Gemeinde Durmersheim in ca. 3 Kilometer Entfernung.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Durch den östlichen Teil des Plangebiets verläuft von Norden nach Süden ein Landwirtschaftsweg. Dieser wird an den Rändern durch Feldgehölz flankiert. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um (brachgefallene) Landwirtschafts-/ Wiesenflächen.



Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich und Kataster, Quelle Geoportal Baden-Württemberg



Bild 6: Plangebiet – Ansicht Süd



Bild 7: Plangebiet – Ansicht Südost



Bild 8: Plangebiet – Ansicht Süd



Bild 9: Plangebiet – Ansicht West

6 Planung

6.1 Bebauungsplan

Im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplans "Weinäcker-Hasenträger IV" möchte die Gemeinde auf den Flurstücken Nr. 6140 und 6141 von der bisher für gewerbliche Zwecke vorgesehene Nutzung abrücken und für beide Grundstücke eine gemischte Nutzung vorsehen. Zukünftig sollen innerhalb des Mischgebietes neben kleineren Gewerbebetrieben, Dienst- und Serviceleistungen auch ein Gastronomiebetrieb, sowie ein Beherbergungsbetrieb mit Tiny-Häusern entstehen. Durch die Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel einer vielfältigeren Nutzung mit einer durchmischten Bebauung.

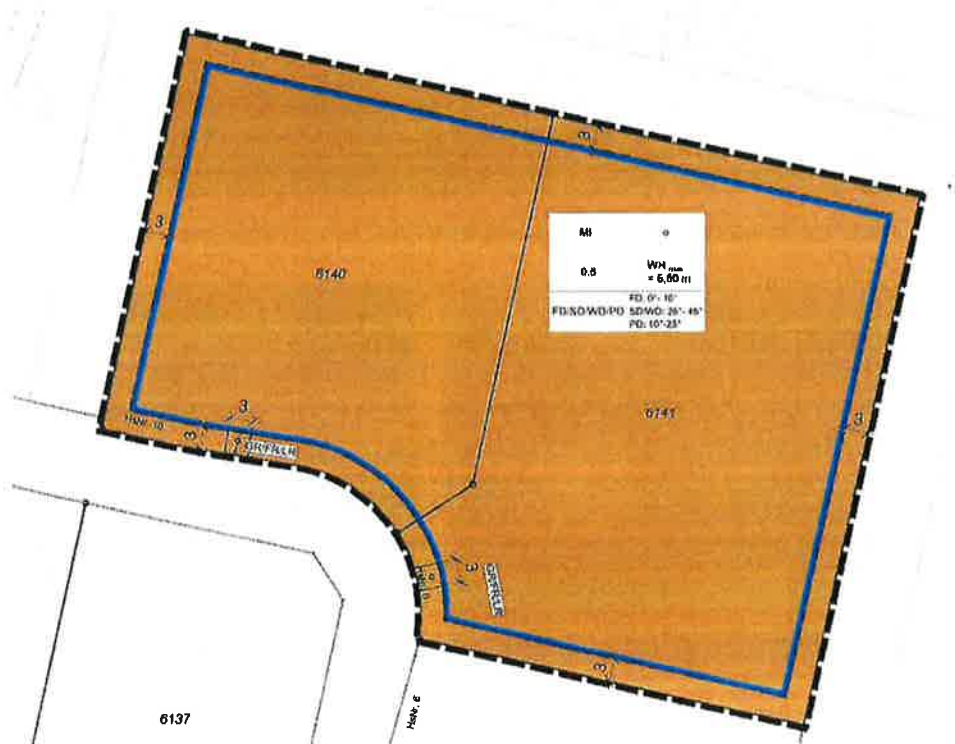


Bild 10: Bebauungskonzept, freier Maßstab

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Südwesten über die Benzstraße.

6.3 Technische Erschließung

Für die Grundstücke des Plangebiets erfolgt sowohl die Versorgung (u.a. Strom, Wasser) als auch die Entsorgung (u.a. Schmutzwasser) über die Benzstraße. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zur Verwertung kommen.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich zu Teilen das Landschaftsschutzgebiet „Rheinniederung zwischen Au am Rhein, Durmersheim und Rheinstetten“.

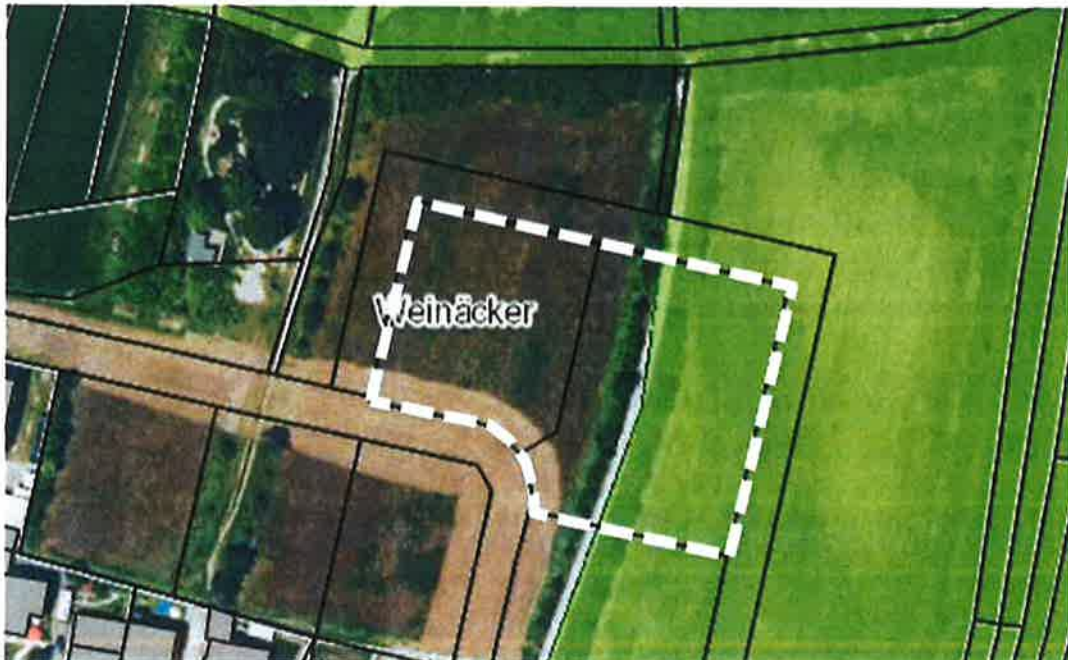


Bild 11: Landschaftsschutzgebiete, Quelle: UDO BW

Es handelt sich bereits über einen überplanten Teilbereich des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplanes. Eine Befreiung für diesen Teil des Landschaftsschutzgebietes wurde bereits im ursprünglichen B-Plan-Verfahren im Jahr 2006 erteilt.

7.3 Biotop

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

7.4 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.6 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7.8 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchungen

Im Jahr 2020 wurde für den Planbereich bereits eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Begehungen den Nachweis von Zauneidechsen ergaben. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurde ein Ausgleichskonzept mit CEF-Maßnahmen ausgearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rastatt abgestimmt.

Vom 18.08.2020 bis zum 20.9.2020 wurden die Zauneidechsen von der Eingriffsfläche mittels Eimerfallen abgefangen und auf die vorbereitete CEF-Fläche umgesiedelt. Für das CEF-Maßnahmenkonzept konnte auf gemeindeeigene Grundstücke (Nr. 3099 und Teile von 3170) zurückgegriffen werden. Die Flächen bestehen aus Magerwiese, Blütmischungseinsaaten und Gebüschkomplexen. In KW 33 wurden hier insgesamt 7 Totholz-Sandriegel mit Reisighaufen gebaut.

Die Umsetzung wurde durch das ILN begleitet und dokumentiert. Eine Einsaat und Bepflanzung der Fläche war nicht erforderlich. Die vorhandenen Gebüschkomplexe, Magerwiesenanteile und die vorhandene Blütmischung bilden ein gutes Jagdhabitat für die Zauneidechse. Allerdings fehlten geeignete Verstecke und Sonnenplätze sowie Plätze für die Eiablage, sodass mit dem Einbau der Totholz-Sandriegel und der Reisighäufen die Fläche aufgewertet und optimiert werden konnte.

Die UNB hat die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Flächenverfügbarkeit gesichert und eine dauerhafte Pflege und Erhaltung der Maßnahme gewährleistet sein muss.

8.2 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Abschätzung des Verkehr- und Gewerbelärms ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Auswirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen. Dieses kam zu folgenden Ergebnissen:

Von der Gemeinde Au am Rhein wurden wir am 16. November 2022 beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplans „Weinäcker-Hasenträger, IV. Bauabschnitt“ in Au am Rhein durchzuführen. Die Untersuchung erfolgt EDV-gestützt mit dem Berechnungsprogramm SoundPLAN 8.2 [1].

Für das Bebauungsplanverfahren sind die schalltechnischen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind die einwirkenden Geräusche durch das bestehende Gewerbegebiet auf die schützenswerte Bebauung im Mischgebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Geräuschauswirkungen durch die geplante Nutzung an schützenswerter Bebauung außerhalb des Plangebiets bestehen nicht.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – [2] in Verbindung mit der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm [3].

Flächenhafte Immissionen durch Gewerbe im Mischgebiet

Die im Mischgebiet einzuhaltenden Immissionsrichtwerte durch benachbarte Geräusche aus gewerblichen Anlagen sind nach TA Lärm im Zeitbereich Tag (06:00 – 22:00 Uhr) 60 dB(A) und im Zeitbereich Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) 45 dB(A).

Aus den Ergebnissen der punktuellen Berechnung in Form von Immissionsorten resultiert, dass die maximalen Schallimmissionen in einer Höhe von ca. 2 m über Gelände auftreten. Dies entspricht etwa der Höhe des Erdgeschosses.

In den Pläne 6655-02 und -03 sind die flächenhaften Immissionen in einer Höhe von 2,0 m über Gelände im unbebauten Plangebiet für die Zeitbereiche Tag bzw. Nacht dargestellt.

Im Zeitbereich Tag ergeben sich von Süd nach Nord Immissionen in einem Bereich von max. 60 bis < 52,5 dB(A) und im Zeitbereich Nacht von max. 45,0 bis < 37,5 dB(A). Somit entsprechen die maximal berechneten Pegelwerte im Mischgebiet mit 60 dB(A) am Tag und mit 45 dB(A) in der Nacht den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind somit eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Umweltbelange

9.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) blieben die derzeit unversiegelten Grundstücksbereiche, sowie der Teilbereich des Landschaftsschutzgebiets bestehen. Es wären keine weiteren Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

Die Flächen könnten jedoch jederzeit aufgrund ihrer Lage im Bebauungsplan Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt neu bebaut werden. Die Folgen für die Umwelt würden sich wahrscheinlich in diesem Fall negativer als in den Planungen der vorgesehenen Änderungen darstellen.

9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ergeben könnten, kurz dargestellt.

9.3 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der energetischen Anforderungen (Isolierverglasung...) den Anforderungen des Schallschutzes genüge getan wird.

Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Planung eine Aufwertung durch die Schaffung von neuem innerörtlichem Wohnraum.

9.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Die vorhandenen Gehölze wurden im Hinblick auf Quartiere von Fledermäusen (Baumhöhlen, abstehende Borke), Niststätten von Vögeln (Baumhöhlen, Horste) und Käferfraßspuren kontrolliert. Säume und Randlinien wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Reptilienhabitate und die Habitatfunktion des Geländes für Amphibien bewertet. Auch auf spezielle Nahrungsrequisiten, die bestimmte Schmetterlingsarten für ihre Entwicklung benötigen, wie z.B. Ampfer-Arten, wurde geachtet.

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabenbereich abgeprüft. Eine Begehung am 1. Juli 2020 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab den Nachweis der Zauneidechse.

Bei den Vogelarten sind Vorkommen planungsrelevanter Arten (Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste) nachgewiesen bzw. zu erwarten. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester im Vorhabenbereich anlegen.

Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rastatt entsprechende Geländeerhebungen zur Erfassung der o.a. Arten bzw. Artengruppen durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet "Weinäcker-Hasenträger IV" - 2. Bauabschnitt“ in Au am Rhein wurde am 1. Juli eine Begehung zur artenschutzfachlichen Ersteinschätzung durchgeführt. Hierbei wurde drei Individuen der Zauneidechse nachgewiesen.

Um eine Erschließung der Fläche im Winterhalbjahr zu ermöglichen, wurde mit der UNB beim Landkreis Rastatt vereinbart, dass auf Basis der Ersteinschätzung gemäß einer worst-case Betrachtung vorgegangen werden kann. Der Bestand an Zauneidechsen wurde hierbei auf ca. 20 Tiere geschätzt. Hieraus ergibt sich für die CEF-Maßnahmen eine Mindestfläche von 2.400 qm.

Für das CEF-Maßnahmenkonzept konnte auf gemeindeeigene Grundstücke (Nr. 3099 und Teile von 3170) zurückgegriffen werden. Die Flächen bestehen aus Magerwiese, Blümmischungseinsaaten und Gebüschkomplexen. In KW 33 wurden hier insgesamt 7 Totholz-Sandriegel mit Reisighaufen gebaut. Die Umsetzung wurde durch das ILN begleitet und dokumentiert.

9.5 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Bebauung werden derzeit teilweise noch unbebaute Flächen einer Überbauung zugeführt, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Die Flächenversiegelung führt weiterhin zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser.

Der Bebauungsplan sieht vor, die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Alle Flächen, die nicht überbaut werden sollen, sind aktiv zu begrünen.

Da eine Versiegelung kaum auszugleichen ist, dienen alle Bepflanzungsmaßnahmen, die unter dem Schutzgut Arten und Biotope aufgeführt werden, der Minderung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, dient insbesondere der Aktivierung von innerörtlichen Wohnbauflächen. Der Anwendungsbereich beschränkt

sich auf die Nachverdichtung im beplanten Innenbereich. Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen.

9.6 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention). Auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung).

Durch die Ausdehnung von Siedlungen kommt es zur Zerschneidung von Naturräumen, die wiederum Auswirkungen auf Flora/Fauna/Biodiversität und auch auf das Landschaftsbild haben. Damit wird die Erholungseignung für den Menschen beeinträchtigt.

Da es sich bei der Fläche um eine Innenbereichspotentialfläche handelt wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

9.7 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Außerdem sind Garagen mit begrünten Flachdächern vorgesehen. Gründächer speichern bis zu 90 % des Regenwassers und geben dieses zeitversetzt durch Verdunstung an die Umgebung ab. Besonders bei starken Regenfällen ist diese Funktion sehr wichtig, da sie zu einer Entlastung der städtischen Kanalisation beigetragen.

Weiterhin sind zur Vermeidung nicht notwendiger Beeinträchtigungen und zur Erhöhung der Versickerungsleistung die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

9.8 Schutzgut Luft/Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Durch die geplante Eingrünung der nicht bebauten Flächen und der geplanten Fassadenbegrünung können die Beeinträchtigungen vermindert werden. Weiterhin filtern die Pflanzen auf den begrüneten Flachdächern den Staub und die Schadstoffe aus der Luft und verbessern dadurch die Luftqualität und das Klima. Begrünte Dächer helfen zudem den CO₂-Anteil in der Luft, und damit einen der Hauptverursacher der Klimaerwärmung, zu reduzieren. Ein positiver Effekt haben begrünte Dächer auch auf das Raumklima der darunterliegenden Räume, denn die Verdunstungsleistung der Pflanzenschicht sorgt im Sommer für Kühlung und wirkt im Winter wie eine Wärmedämmung.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft/Klima, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

9.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Neubebauung innerhalb der Ortslage erfolgt im Vergleich zur bestehenden Planung kein Verlust an Landschaftsbestandteilen sowie Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen und eine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben im Vergleich zur bestehenden Planung keine neuen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, die das Maß der zulässigen Beeinträchtigung des Bebauungsplans „Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt übersteigen, sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

9.11 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Naturpotentialen besteht ein enges, komplexes Wirkungsgefüge. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken.

Es bestehen zum Beispiel enge Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens, die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Natürliche Versickerung und Wasserspeicherung im Boden kann sich positiv auf die Vegetation und Fauna auswirken, kann jedoch unter Umständen auch negativ wirken.

Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation und Tierwelt. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung die Erholungseignung verringert.

9.12 Ausgleichsmaßnahmen

Der Gemeinderat der Gemeinde Au am Rhein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.02.2008 den Bebauungsplan Weinäcker-Hasenträger, IV. Bauabschnitt als Satzung beschlossen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich für dieses Bebauungsplangebiet wurde für nicht ausgeglichene Eingriffe ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (19.12.2006) entsprechend dem Grünordnungsplan vom März 2006 vereinbart. Die Gemeinde Au am Rhein hat aufgrund dieses Bebauungsplanes die Erschließung eines Teilgebietes im Jahr 2022 durchgeführt. Hierbei wurde nur ein Abschnitt (ca. 40 %) des gesamten Bebauungsplanes realisiert. Die vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag können jedoch erst mit der Fertigstellung der Erschließung des gesamten Gebietes des Bebauungsplans durchgeführt werden. Aus diesem Grund soll zu dem öffentlich-rechtlichen Vertrag eine Zusatzvereinbarung geschlossen werden. Die festgelegten Maßnahmen sind bis zum Ende des zweiten Jahres nach der Fertigstellung der Erschließung des gesamten Gebietes gemäß dem Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger, IV. Bauabschnitt“ durchzuführen. Das Landratsamt Rastatt – untere Naturschutzbehörde – wird über den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebietes informiert. Entsprechende Nachweise über die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Landratsamt Rastatt – untere Naturschutzbehörde – vorgelegt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Hinweise

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen; Hinweise werden gegeben.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets erfordert die Festsetzung eines Mischgebiets, um die geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und das Plangebiet gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen zu entwickeln. An das Plangebiet unmittelbar angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt in dem größtenteils Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Demzufolge kann die Ausweisung eines Mischgebiets als folgerichtig angesehen werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist erforderlich, da diese in ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf nicht in die geplante Nutzungsstruktur des Plangebietes passen. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe bestimmt.

Innerhalb des Mischgebiets wird vom Orientierungswert der Grundflächenzahl für Mischgebiete (§ 17 BauNVO) abgewichen und eine GRZ von 0,6 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die für das Baugebiet festgesetzte GRZ wird als ausreichend angesehen, um die für das Gebiet definierten Planungsziele zu realisieren. Der Vorschrift des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird somit Rechnung getragen.

Damit die Stellplätze auf den Baugrundstücken in ausreichender Anzahl errichtet werden können, kann von der Regelungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

Um die Baumasse zu regulieren, wird zusätzlich zur GRZ die maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung wird getroffen, um sicherzustellen, dass die Baukörper sich in die Umgebung einfügen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung des sehr heterogen geprägten Umfeldes wurde darauf geachtet, dass die Höhenentwicklung nicht übermäßig hoch in Erscheinung tritt und sich somit verträglich einfügt, insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung.

Die Wandhöhe WH wird beschränkt auf 6,50 m.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhe ist die mittlere Höhe der an den Straßenkörper anschließenden Grundstücksgrenzen, bzw. deren Grenzpunkte.

Überschreitungen der HbA max. sind zulässig durch:

- Brüstungen und Geländer bis 1,10 m.
- Technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,50 m, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10% der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und sie um mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind.
- Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m über die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) hinausragen und mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind. Schornsteine für Blockheizkraftwerke dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage um bis zu 2,00 m überschreiten. Der Abstand vom Randabschluss des Daches ist ebenfalls einzuhalten.

10.3 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird eine offene Bauweise festgesetzt.

10.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen innerhalb der der Baufenster errichtet werden. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Ordnung des Baugebiets gewährleistet. Öffentliche Parkflächen und öffentliche Beleuchtungsanlagen sind von der Bestimmung befreit. Diese dürfen, um das Plangebiet flexibler gestalten zu können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

10.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Gesimse und Dachvorsprünge über Baugrenzen, kann als Ausnahme bis zu maximal 1,00 m zugelassen werden. Gleiches gilt für Vorbauten, wie Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen mit der Maßgabe, dass sie nicht länger als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 7,50 m lang sein dürfen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen kann bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Die Abstandsbestimmungen der LBO sind zu beachten.

Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen wird den Bauherren möglichst viel Spielraum eingeräumt, um die Bauflächen effizient nutzen zu können.

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

10.6.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan zeitliche Beschränkungen zu Gehölzrodungen und Baufeldräumung festgesetzt. Da ältere Bäume Strukturen aufweisen könnten, die für Arten mit spezielleren Habitatansprüchen einen Lebensraum bieten (höhlen bewohnende Arten), ist von den Vorhabenträgern durch eine Überprüfung der Bäume auszuschließen, dass durch die Rodung Lebensstätten verloren gehen.

10.6.2 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

10.6.3 Maßnahme: Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke darf insgesamt 60 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die Versiegelung des Plangebiets auf das notwendige Maß begrenzt und somit zu Teilen die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben können.

10.6.4 Maßnahme: Beleuchtung

Die Verwendung von Quecksilber-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder LED - Licht. Mit der Maßnahme wird unter anderem dem Schutz von Tieren und Insekten Rechnung getragen.

10.7 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

10.8 Pflanzgebote

Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein Baum pro Grundstück nach der Empfehlungsliste zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Durch die Maßnahmen kann die Durchgrünung des Baugebiets erzielt werden. Durch diese kann die Aufenthaltsqualität verbessert und ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung

Gestaltungsziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist, neben dem einheitlichen Erscheinungsbild, eine der Umgebung angepasste Farbgebung, die nicht störend wirkt.

Dächer, Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung lässt Spielraum für die Ausgestaltung zu. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass eine einheitliche bauliche Konzeption umgesetzt wird.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische

standortgerechte Arten zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Durch die Festsetzung kann das Stadtklima verbessert und die zusätzliche Versiegelung des Bodens vermieden werden.

Zahl der Stellplätze

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen können sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Daher sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig, je Leistungsstätte ist eine Werbeanlage bis maximal 1 m² Fläche zulässig. Die Anbringung muss an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite erfolgen. Zum Ortsrand ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig.

11.2 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßen- und Landschaftsbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe eingeschränkt.

11.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um das anfallende Niederschlagswasser von den (neuen) Dachflächen und den (neuen) sonstigen versiegelten Flächen aufzunehmen, ist ein naturnaher, ortsgebundener Umgang damit anzustreben. Die Ziele dabei sind Förderung der Verdunstung, Erhöhung der Versickerung und Verringerung des Oberflächenabflusses. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher verpflichtend auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Auf den unbebauten Flächen können Versickerungsmulden vorgesehen werden. Somit ist eine Verarbeitung des Niederschlagswassers vor Ort gewährleistet.

11.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes als unzulässig festgesetzt.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Geltungsbereich	ca. 0,58 ha	100 %
Bauflächen	ca. 0,58 ha	100 %

13 Quellenangaben

- Geoportal Baden-Württemberg
- Daten- und Kartendienst der Landanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)
- Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Regionalplan vom 13. März 2002

- Gemeindeverwaltung Durmersheim, Flächennutzungsplan 3. Änderung, für die Teilgemeinden Bietigheim, Durmersheim und Elchesheim-Iltingen, Teilplan Durmersheim
- ILN Bühl: Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung. Gewerbegebiet „Weinäcker-Hasenträger IV“, 2. BA in Au am Rhein. Juli 2020.

14 Anhang

- ILN Bühl: Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung. Gewerbegebiet „Weinäcker-Hasenträger IV“, 2. BA in Au am Rhein, Juli 2020.
- Dokumentation zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen, August 2020.
- Dokumentation zur Umsiedlung der Zauneidechsen, Oktober 2020.
- BS Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung. Gemeinde Au am Rhein. Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger, V. Bauabschnitt“ in Au am Rhein. Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger, V. Bauabschnitt“ in Au am Rhein, 2. Februar 2023.
- Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt“ - Gemeinde Au am Rhein

