



Gemeinde Au am Rhein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgung-Fronäcker"

Entwurf

16.07.2018

Begründung mit integriertem Umweltbericht



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07AUR17072

Gemeinde Au am Rhein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgung-Fronäcker“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Lage und Größe des Plangebietes	5
3 Bestand	6
4 Städtebauliches Konzept	6
4.1 Bauungskonzept	6
4.2 Verkehrliche Erschließung	7
4.3 Technische Infrastruktur	7
5 Übergeordnete Planungen	8
5.1 Regionalplan	8
5.2 Flächennutzungsplan	9
6 Schutzvorschriften und Restriktionen	9
6.1 Natura 2000-Gebiete	9
6.2 Naturschutzgebiete	9
6.3 Landschaftsschutzgebiete	9
6.4 Naturdenkmale	10
6.5 Gesetzlich Geschützte Biotope	10
6.6 Biotopverbund	10
6.7 Wasserschutzgebiete, Gewässerschutz	10
6.8 Hochwasserschutz	10
6.9 Denkmalschutz	10
6.10 Altlasten	10
7 Fachgutachten	10
7.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	10
7.2 Schalltechnische Untersuchung	11
Umweltprüfung	12
8 Allgemeine Umweltschutzziele	12
9 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang	13
10 Räumliche Vorgaben	13

10.1	Naturräumliche Gegebenheiten	13
10.2	Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung	13
11	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen.....	13
11.1	Schutzgut Mensch.....	14
11.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
11.3	Schutzgut Boden	15
11.4	Schutzgut Wasser.....	16
11.5	Schutzgut Klima und Luft	17
11.6	Schutzgut Landschaft.....	17
11.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
11.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	18
11.9	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante).....	18
11.10	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
12	Eingriff/Ausgleich	18
12.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
12.2	Schutzgut Boden	19
12.3	Schutzgut Wasser.....	20
12.4	Schutzgut Klima und Luft	20
12.5	Schutzgut Landschaft.....	20
13	Maßnahmenkonzeption.....	21
13.1	Maßnahmenempfehlungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	21
13.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.....	21
14	Zusätzliche Angaben	21
14.1	Lücken und Defizite der Umweltprüfung.....	21
14.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22
16	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
16.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
16.2	Maß der baulichen Nutzung	23
16.3	Nebenanlagen.....	23
16.4	Bauweise.....	23
16.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	23
16.6	Zufahrten	24
16.7	Versorgungsleitungen.....	24
16.8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	24
16.9	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	24

16.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
16.11	Pflanzgebote	25
16.12	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	25
17	Örtliche Bauvorschriften	26
17.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	26
17.2	Werbeanlagen.....	26
17.3	Einfriedungen.....	26
17.4	Stützmauern	26
17.5	Gestaltung unbebauter Flächen	26
17.6	Umgang mit Niederschlagswasser.....	26
18	Städtebauliche Kenngrößen.....	26

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Rechtsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

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

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Au am Rhein möchte zur Versorgung ihrer Bürger einen Verbrauchermarkt am Ortsrand errichten lassen. Im Ort gibt es nur noch einen kleinen Einzelhandel, der kurz vor der Aufgabe steht. Ein Nachfolger für das Ladengeschäft gibt es nicht. Für das Vorhaben stehen innerörtliche Lagen leider nicht zur Verfügung.

Da das Projekt nicht nach Innenbereichskriterien genehmigt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In Abstimmung mit dem Landratsamt soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf das vorliegende Projekt zugeschnitten ist.

Mit dem Vorhaben erfolgt eine Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Au am Rhein. Der Bereich liegt außerhalb eines Bebauungsplans und ist damit planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Deshalb ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Der Gemeinde liegt die Anfrage eines Investors zur Entwicklung eines Einkaufsmarktes vor. Seitens der Gemeinde wird diese Planung vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzung als sinnvoll erachtet und unterstützt. Am 12.03.2018 hat der Gemeinderat daher den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2791, 2792, 2793 und 2794, teilweise die Flurstücke 2795, 2796, 2797 und 2798 sowie Teile der Würmersheimer Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,84 ha.

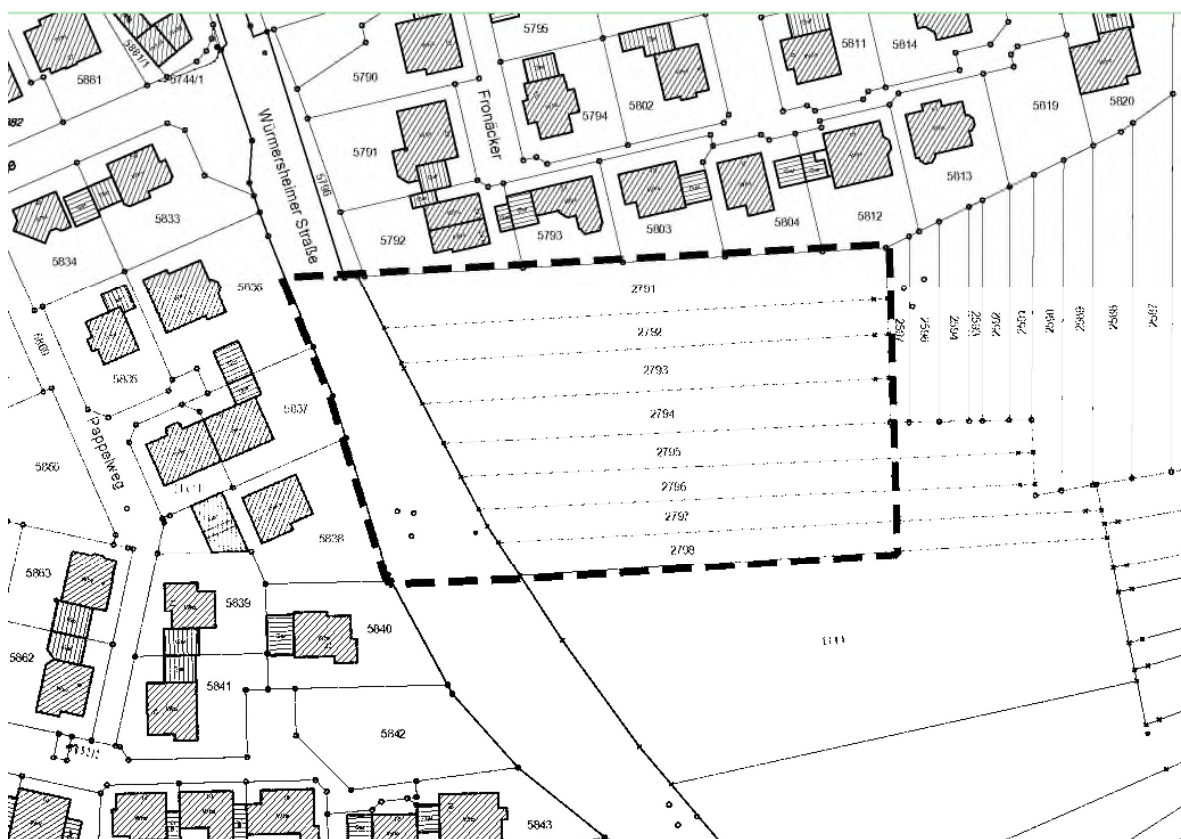


Bild 1: Katastralauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsausgang von Au am Rhein. Die Fläche ist unbebaut und als Grünfläche ausgebildet. Im Geltungsbereich befinden sich Gehölze nur am Rande der Wohnbebauung im Norden, jenseits des Bauvorhabens. Das Plangebiet ist nahezu eben.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung der Straße Fronäcker, bestehend aus überwiegend eingeschossigen Gebäuden. Eine sehr ähnliche Baustruktur weist die Nachbarschaft im Westen entlang der Würmersheimer Straße auf. Die Würmersheimer Straße ist Kreisstraße und führt direkt ins Ortszentrum von Au am Rhein, welches nur rund 350 bis 400 m entfernt ist.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich (vor Rodung der Obstbäume)

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein Bebauungsvorschlag des Investors zugrunde. Dieser sieht die Errichtung eines Einkaufsmarktes an der östlichen Grenze sowie einen vorgelagerten Parkplatz mit 70 Stellplätzen westlich davon vor.

Da sich das Vorhaben am Ortsrand befindet, sind Eingrünungsmaßnahmen erforderlich, um den Übergang in die freie Landschaft zu verbessern. Die Gebäudekubatur wird durch entsprechende Festsetzungen auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Würmersheimer Straße (K 3721). Diese besitzt einen ausreichenden Ausbaustandard und eine verträgliche Frequenz, so dass die zusätzliche Belastung durch den Einkaufsmarkt aufgenommen werden kann.

Entlang der Würmersheimer Straße gibt es nur auf der gegenüber liegenden Seite einen Fuß- und Radweg. Entlang dem Plangebiet (und weiter Richtung Ortszentrum) soll ebenfalls ein Fuß- und Radweg gebaut werden, um die kurze Anbindung zu verbessern. Am Ortseingang ist noch mit erhöhter Geschwindigkeit zu rechnen, so dass es einer sicheren Wegeführung bedarf. Die Straße soll im Bereich der Kapellenstraße (außerhalb des Plangebiets) eine Querungshilfe erhalten, die geschwindigkeitsregulierend wirkt.

4.3 Technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Schmutzwasser kann durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Würmersheimer Straße abgeleitet werden. Der Anschluss ist durch einen neuen Kanal vom Vorhaben herzustellen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Schmutzwassermengen sind Kapazitätsengpässe dabei nicht zu erwarten.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, da ein Anschluss an einen Regenwasserkanal nicht vorgesehen ist. Die Versickerung ist grundsätzlich möglich. Auf dem Grundstück ist ausreichend Retentionsvolumen in Mulden bereitzustellen, um bei Starkregen die anfallenden Wassermengen aufnehmen zu können.

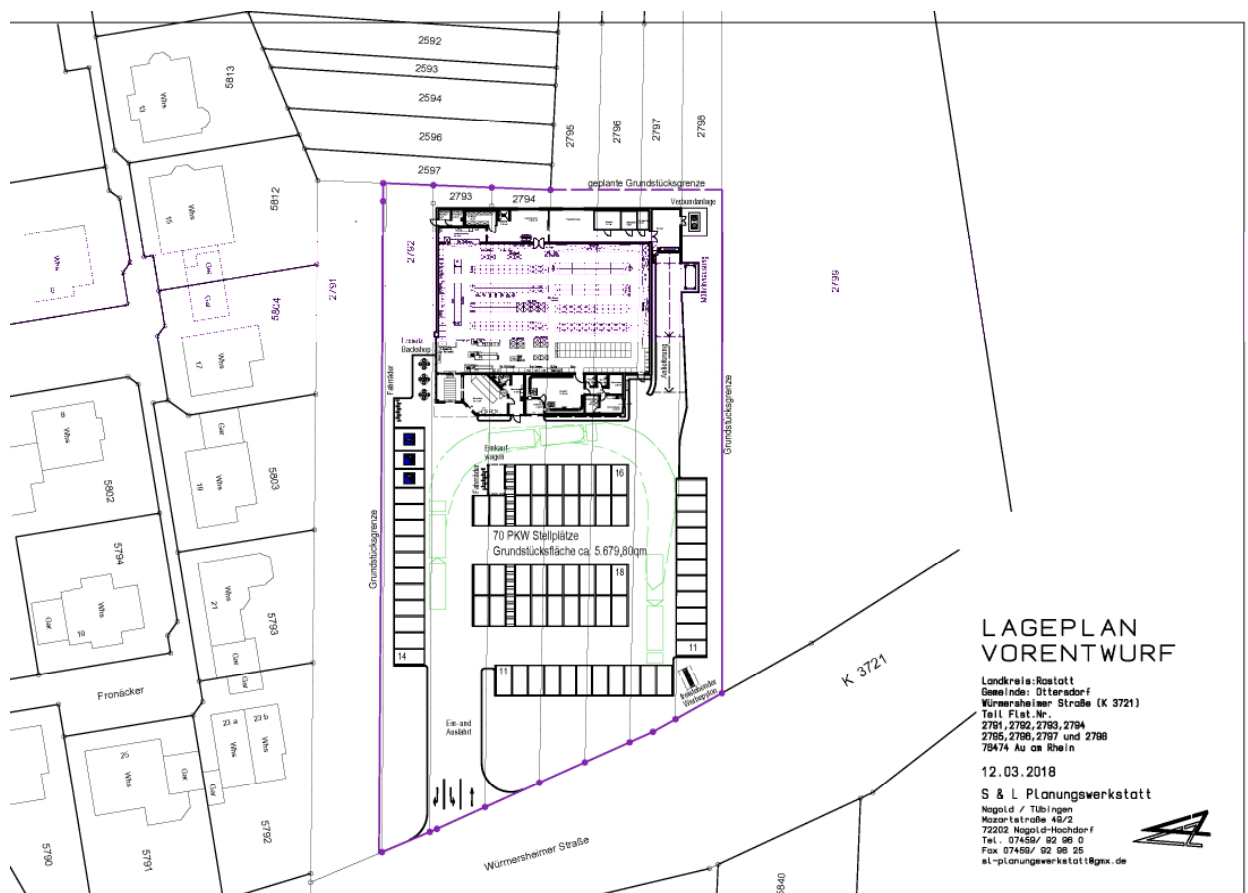


Bild 3: Bebauungskonzept

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Die Gemeinde Au am Rhein befindet sich gemäß Strukturkarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein nahe der Entwicklungsachse Karlsruhe – Rastatt. Die Gemeinde ist nicht als zentraler Ort klassifiziert und der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als „regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungsentwicklung“ dargestellt. Eine weitergehende Definition ist im Regionalplan nicht enthalten.

Der Plangebiet befindet sich am Rande des „Wasserschutzgebiet“ Au am Rhein (Nr. 216044, festgesetzt per Rechtsverordnung am 28.10.1980) und der „Grünzäsur“ zwischen dem Ort Au am Rhein und dem Gewerbegebiet zwischen Au am Rhein und Durmersheim.

Hinsichtlich einer raumordnerisch verträglichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten trifft der Regionalplan in Kapitel 2.5.3 Aussagen zum regionalbedeutsamen Einzelhandel bzw. zu Einzelhandelsgroßprojekte. Im vorliegenden Falle handelt es sich um einen Einzelhandelsmarkt, der eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten wird und deshalb nicht in diese Kategorie fällt.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.



Bild 4: Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt Au am Rhein mit Plangebiet (rot)

5.2 Flächennutzungsplan

Im 2012 genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim mit den Gemeinden Au am Rhein, Elchesheim-Illingen, Bietigheim und Durmersheim ist das Plangebiet als geplante Sonderbaufläche dargestellt. Für wohnungsnahе Dienstleistungen der Grundversorgung ist eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m² vorgesehen. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

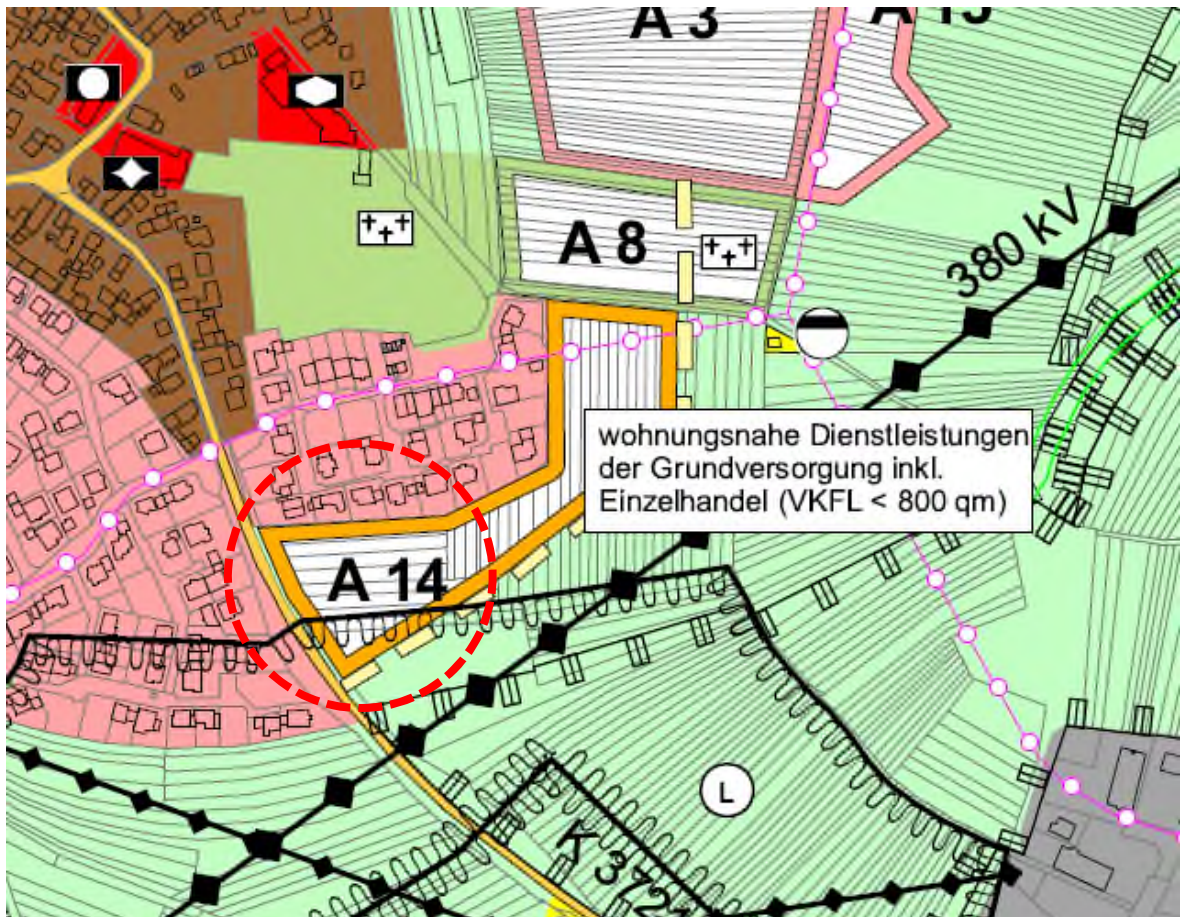


Bild 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet Rheinniederung zwischen Au am Rhein, Durmersheim und Rheinstetten.

Es handelt sich um Puffer-, Vernetzungs- und Ergänzungsbereiche zwischen den Teilen des gleichnamigen NSG mit kleinstrukturierten, naturnahen Biotopelementen sowie einen Raum mit Erholungsfunktion.

Die Funktionen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

6.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.5 Gesetzlich Geschützte Biotope

Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.6 Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Der Bebauungsplan trifft einige Festsetzungen, die eine Vernetzung sichern sollen (s. Kapitel 11.2 und 16.11).

6.7 Wasserschutzgebiete, Gewässerschutz

Das Plangebiet grenzt an das Wasserschutzgebiet „Au am Rhein“ (Nr. 216044, festgesetzt per Rechtsverordnung am 28.10.1980). Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Offene Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Nächstgelegenes Gewässer ist der Rottlichgraben, welcher südlich des Plangebietes und der Würmersheimer Straße verläuft.

6.8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) kann eine partielle Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

6.9 Denkmalschutz

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

6.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Fachgutachten

7.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Wiesenfläche, die vormals teilweise eine Streuobstwiese war. Die Obstgehölze sind alle gefällt worden. Im südlichen Bereich wird ein Streifen noch landwirtschaftlich genutzt (Maisacker).

Da Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tierarten nicht ausgeschlossen werden können und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Fußer, Karlsruhe erstellt und im Juli 2018 vorgelegt.

Der Untersuchungsumfang wurde aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen auf Brutvögel und Reptilien eingegrenzt. Für Fledermäuse, Amphibien, Haselmaus, Nachtkerzenschwärmer und altholzbewohnende Käfer wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt.

Im Plangebiet wurden in 4 Begehungen Zauneidechsen nachgewiesen. Die lokale Population ist nicht bekannt, dennoch sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich. Der Gutachter empfiehlt das Umsetzen der Individuen sowie eine Bauzeitenbeschränkung. Um die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, ist eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die vor Umsetzen der Planung ergriffen wird (CEF-Maßnahme). Dafür ist vor Baubeginn ein geeignetes Habitat für die Zauneidechse zu bestimmen, auf die die Zauneidechsen gebracht werden.

Im Plangebiet konnte der Gutachter keine Brutreviere von Kleinvögeln feststellen. Lediglich in den angrenzenden Bereichen wurden der Baumfalke, der Feldsperling, der Haussperling und die Klappergrasmücke gesichtet. Nur für den Haussperling besteht nach Ansicht des Gutachters ein Brutverdacht. Die anderen drei können als Nahrungsgast eingestuft werden. Ein Brutverdacht besteht außerdem für den Steinkauz, der in rund 200 m Entfernung zum Plangebiet gehört wurde. Während der Bauphase kann eine Störung nicht ausgeschlossen werden, weil die Flucht-/Effektdistanz für den Steinkauz 300 m beträgt.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit von Kleinvögeln ausgeschlossen werden kann, weil sich die Funde auf die Bereiche außerhalb des Plangebiets beschränken und es sich um störungstolerante Vogelarten der Siedlungsbereiche handelt. Für den störungsempfindlichen Steinkauz muss eine Betroffenheit angenommen werden. Um erhebliche Störungen zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Für Amphibien, Alt- und Totholzkäfer, Schmetterlinge und andere geschützte Säugetiere bietet der Untersuchungsbereich keine geeigneten Strukturen. Vorkommen können daher ausgeschlossen werden. Ebenso weist der Eingriffsbereich kein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf.

Unter Beachtung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Einrichten der CEF-Ausgleichsfläche werden keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst.

7.2 Schalltechnische Untersuchung

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet Fronäcker, welches überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Da durch den Betrieb des Einkaufsmarktes Lärmbelastungen im Wohngebiet nicht auszuschließen sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure aus Ludwigsburg erstellt und im Juli 2018 vorgelegt.

Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung eines Einkaufsmarkts grundsätzlich möglich ist. Die Untersuchung zeigt auf, dass sich in Hinblick auf die haustechnischen Anlagen und deren Schallleistungspegel schalltechnische Anforderungen ergeben können. Im Rahmen eines Bauantrags wird ein entsprechender schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Umweltprüfung

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

8 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzziele handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers und Oberflächengewässer.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Klima und Luft

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.

- Reduzierung der Erwärmung durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Anpflanzung von Hecken als Pufferfläche gegen Schadstoffe.
- Durchgrünung von Bauflächen.

Landschaft und Erholung

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten.
- Sicherung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.
- Herstellung strukturreicher Ortsrandhecken.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

9 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen sofern sich Auswirkungen durch die Planung ergeben können. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 150 x 80 m.

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch eine Begehung im April 2018.

10 Räumliche Vorgaben

10.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Au am Rhein liegt in der Nördlichen Oberrheinniederung, einem Teil des Rheingrabens.

10.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als Potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht aus einem Eichen-Ulmen und Silberweiden-Auwald. Kennzeichnend sind Überschwemmungen, die ein- bis zweimal im Jahr stattfinden und einige Wochen dauern können. Vorkommende Arten sind Gehölze, die sowohl Überschwemmungen als auch Trockenperioden vertragen. Die wichtigsten Baumarten sind Stieleiche, Feld-Ulme, Flatter-Ulme, Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Pappeln und Weiden.

11 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

11.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsbereich schließt sich südlich an das Wohngebiet Fronäcker an und fungiert damit als Übergang zum Landschaftsraum. Das Plangebiet liegt brach. Es wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich (teilweise Streuobstwiese) genutzt. Die Obstbäume sind kürzlich gefällt worden. Die angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und dienen damit direkt oder indirekt der Nahrungsmittelproduktion.

Durch die Würmersheimer Straße besteht eine nicht unerhebliche Lärmvorbelastung. Damit ist eine Erholungseignung des Untersuchungsbereiches auch nur deutlich eingeschränkt gegeben. Eine Erholungsausstattung ist nicht vorhanden. Der Bereich ist zugänglich, verfügt jedoch über kein Wegenetz, das eine fußläufige Erschließung ermöglichen würde.

Insgesamt besitzt der Untersuchungsbereich für das Schutzgut Mensch eine nur untergeordnete Bedeutung.

Planung

Durch Umsetzung der Planung werden Teile der einst landwirtschaftlichen Flächen in Bauflächen umgewandelt und gehen damit der Lebensmittelproduktion verloren. Durch die schon vollzogene Aufgabe der Landwirtschaft auf einem Großteil der Flächen ist der Verlust nicht erheblich. Im Gegenzug wird die Nahversorgung in der gesamten Gemeinde durch Errichtung des Marktes deutlich verbessert.

Bezüglich der Lärmimmissionen wird sich durch die Planung eine geringfügige Erhöhung durch Kunden- und Anlieferverkehr sowie durch die Haustechnik ergeben. Hiervon betroffen sind in erster Linie die Bewohner des Baugebiets Fronäcker.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte eingehalten werden können und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung vermeidbar sind. Der Betreiber muss im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Richtwerte nachweisen.

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.

11.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Im Untersuchungsgebiet wird nur noch ein Flurstück (südlicher Streifen am Plangebietsrand) landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen keine extensiv genutzten Bereiche aus und bieten nur wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Im nördlichen Teil des Plangebiets stehen wenige Obstbäume und einige Sträucher. An den Rändern befinden sich weitere Obstbaumbestände, die potenzielle Habitate sind. Sie liegen außerhalb des Plangebiets.



Bild 6: ausgeräumtes Plangebiet



Bild 7: Obstbäume östlich des Plangebiets

Da das Vorkommen geschützter Arten nicht generell ausgeschlossen werden kann, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung (siehe Kapitel 7.1) wurde eine Bestandserhebung durchgeführt. Demnach bietet die große Teile des Plangebiets einnehmende Fettwiese geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Außerdem konnten in rund 200 m Entfernung Vorkommen des Steinkauzes ermittelt werden. Fledermäuse nutzen die jenseits des Plangebiets befindlichen Gehölzstrukturen als Nahrungshabitat.

Planung

Durch Umsetzung der Planung wird die brachliegende Landwirtschaftsfläche des Plangebietes in Baufläche umgewandelt. Die Umsetzung der Planung ist außerdem mit geringen Veränderungen des Geländeverlaufs verbunden. Durch diese Maßnahmen gehen potenzielle Lebensräume insbesondere für Zauneidechsen verloren.

Auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist von keinen erheblichen Veränderungen auszugehen. Die Gehölzstrukturen am östlichen Rand bleiben unverändert. Ebenso ergeben sich bezogen auf das Schutzgut keine Auswirkungen auf das Wohngebiet.

Durch die Anpflanzung von Heckenstrukturen und von Einzelbäumen entlang der südlichen Plangebietsgrenze, die Anlage der Streuobstwiese im Norden des Lebensmittelmarktes sowie durch Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets wird eine Vernetzung der Biotope im Sinne des Biotopverbunds hergestellt und gesichert.

Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten ist von keinen Verbotstatbeständen auszugehen, wenn die Räumung außerhalb der Brutzeit erfolgt und in räumlicher Nähe ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen erstellt wird. Hierfür wird im Bebauungsplan die artgerechte Herrichtung der Fläche in der Flur Hahnheck (Flurstück 6125) vorgesehen. Außerdem sind mehrere Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung in mittlerem Umfang betroffen.

11.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört der Bodenlandschaft der Quartären / Pliozänen Sande und Kiese im Oberrheingraben an. Der Untergrund besteht aus kalkhaltigem Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm. Die Böden verfügen über eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Der Humusgehalt der Böden beträgt ca. 2 bis 3,5 %. Die Feldkapazität ist mit 280-380 mm mittel, die nutzbare Feldkapazität jedoch als hoch bis sehr hoch einzustufen (170 – 220 mm).

Das Plangebiet weist im Bereich der Straße einen hohen Versiegelungsgrad auf. In diesen Bereich wird nur in sehr geringem Maße eingegriffen (Radweg). Die übrigen Flächen sind unversiegelt. Die natürlichen Bodenstrukturen sind trotz der ehemals intensiven Bewirtschaftung größtenteils erhalten und die Bodenfunktionen intakt.

Die nutzbare Feldkapazität des Bodens ist hoch bis sehr hoch (170 – 220 mm),

Prognose

Durch die Umwandlung der Planung werden große Teile der bisher unversiegelten Flächen zu Bau- oder Stellplatzfläche umgewandelt werden. Der Versiegelungsgrad wird nahezu 70 % erreichen. Auf den neu versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren. Hinzu kommen Veränderungen der Bodenmorphologie durch Aushub, Ablagerungen und Aufschüttungen. Insgesamt entstehen durch die Planung ca. 4.000 m² zusätzlich Versiegelungsfläche.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Veränderungen der Bodenstrukturen auszugehen.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung in hohem Maß betroffen.

11.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört dem Hydrogeologischen Teilraum Quartäre/Pliozäne Sedimente im Oberrheingraben an. Das vorherrschende Lockergestein hat eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit und leistet einen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Eine Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist gegeben.

Durch die fehlende Versiegelung sind die hydrogeologische Eigenschaften des Bodens zu großen Teilen gewährleistet, durch Verdichtungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann es jedoch zu einzelnen Einschränkungen kommen.

Offene Gewässer oder Quellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird ein Teil des Untersuchungsbereiches versiegelt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird in diesem Abschnitt eingeschränkt oder sogar vollständig verhindert. Eine Grundwasserneubildung findet hier nicht mehr statt. Gleichzeitig geht die Zwischenspeicherfunktion des Bodens verloren, so dass mehr Regenwasser oberflächlich abfließt.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen. Der Versiegelungsgrad wird sich nicht erhöhen, die Versickerungsfähigkeit sowie die Grundwasserneubildung bleiben unverändert.

Ergebnis

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen.

11.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Klima im Oberrheinischen Tiefland ist geprägt von einem westeuropäisch-atlantischen Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen, trockenen Sommern. Die Temperaturen liegen im langjährigen Mittel bei rund 11°C.

Die Region gehört zu den sonnenreichsten in Deutschland. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 650 bis 800 mm/a und liegen damit auf einem durchschnittlichen Niveau im Land.

Im Untersuchungsbereich wirken die unversiegelten Flächen ausgleichend auf den Klimahaushalt. In Ermangelung an Gehölzen trägt das Plangebiet nicht zur Sauerstoffproduktion bei.

Die Kaltluft aus dem kaltluftgenerierenden Umland kann ungehindert in das Plangebiet gelangen, da keine Hindernisse den Austausch versperren. Andererseits sind die Auswirkungen nicht hoch, da sich hier keine ausgeprägten Kaltluftschneisen befinden, die die Kaltluft steuern. Stattdessen werden Kaltluftströme am westlichen Siedlungsrand aufgehalten.

Planung

Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine Ausweitung der Versiegelungsflächen und damit eine Verringerung der Kaltluftproduktion. Im Gegenzug wird die Aufheizung verstärkt. Allerdings ist die Zunahme für relevante Auswirkungen auf das Kleinklima aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht hoch. Zudem kann durch Baumpflanzungen und der damit verbundenen Verschattung den Auswirkungen zumindest teilweise entgegengetreten werden. Durch den Betrieb des Einkaufsmarktes und der damit verbundenen Kunden- und Anlieferfrequenz wird sich die Luftverschmutzung geringfügig erhöhen.

Auf den nicht durch die Planung betroffenen Flächen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Die für das Klima relevanten Funktionen werden unverändert weiterbestehen.

Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist aufgrund der Plangebietsgröße als mittel einzustufen. Der Siedlungsrand wird nach Südosten verändert. Neue Hindernisse für den Luftaustausch angrenzender Siedlungsbereiche werden nicht errichtet, so dass sich an der vorhandenen Situation nur wenig ändern wird.

Ergebnis

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

11.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Au am Rhein in direkter Angrenzungen zum Landschaftsraum. In Sichtweite befindet sich jedoch ein Gewerbegebiet, so dass die Landschaft als baulich vorbelastet angesehen werden muss.

Durch das schwache Relief besitzt der Untersuchungsbereich keine ausgeprägte Fernwirkung.

Planung

Durch Umsetzung der Planung wird der Siedlungsbereich von Au am Rhein ausgeweitet und der bestehende Ortsrand weiter nach Süden verschoben. Diese hebt sich nicht von der westlich und nördlich gelegenen Bebauung ab, da die Höhenentwicklung auf gleichem Niveau bleibt. Daher sind

nur geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, die durch Neuanpflanzungen leicht ausgeglichen werden können.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

11.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen von Kultur- und Sachgütern bekannt.

11.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. Die Beeinträchtigung eines Schutzgutes kann negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weitergehenden Beeinträchtigungen als die zu den einzelnen Schutzgütern aufgeführten.

11.9 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen bestehenden Nutzungen weiter erfolgen. Die landwirtschaftliche Nutzung könnte wieder aufgenommen werden.

11.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Untersuchung nach geeigneten Standorten. Der gewählte Standort verfügt über günstige Eigenschaften (verkehrliche Anbindung, Flächenangebot) und wurde daher bevorzugt.

Durch den Bedarf an einer Nahversorgung ist auch die Gemeinde Au am Rhein gefordert, Flächen dafür bereit zu stellen. Allerdings behandelt die vorliegende Planung eine Abrundung des Ortes entlang einer vorhandenen, bebauten Straße in geringem Umfang. Für einen Verbrauchermarkt dieser Größenordnung stehen alternative Flächen im Ort nicht zur Verfügung.

12 Eingriff/Ausgleich

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima,

Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Etwa 75 % des Gemeindewaldes und ein Großteil des Feldes der Gemarkung Au am Rhein befinden sich im FFH-Gebiet. Die Gemeinde hat bereits umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen in den Rheinauen vorgenommen, führt regelmäßig weitere naturschutzfachliche Aufwertungen durch und hat folglich eine heute schon relativ hohe naturschutzfachliche Ausstattung. Daher besitzt die Gemeinde nicht die Möglichkeit, umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen innerhalb ihrer Gemarkung durchzuführen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kommt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht zur Anwendung. Stattdessen erfolgt der Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe verbal-argumentativ.

12.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung durch Wegfall von Lebensräumen sowie Störungen durch die Bautätigkeit in mittlerem Maß betroffen. Ebenso können artenschutzrechtliche Belange nicht ausgeschlossen werden.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Mit der Festsetzung von Einzel- und flächenhaften Pflanzgeboten werden Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen gemacht. Diese können neue Lebensräume für verschiedene Tierarten darstellen.
- Die Verwendung von standortgerechten und gebietsheimischen Pflanzen sichert die Nahrungsgrundlage für Vögel und Insekten.
- Durch die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel wird die Lockwirkung auf Insekten, aber auch Insektenjäger wie z. B. Fledermäuse deutlich reduziert.
- Durch Aufstellen eines Reptilienschutzzauns wird vermeiden, dass die Zauneidechse aus den benachbarten Vegetationsbereichen in den Eingriffsbereich ein- bzw. zurückwandert.
- Ein Räumungs-, Planier- und Bauverbot in der Zeit von Februar bis Juli soll Beeinträchtigungen geschützter Arten wie dem Steinkauz vermeiden.

Ergebnis

Durch die beschriebenen Maßnahmen können Eingriffe in das Schutzgut zwar minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind daher erforderlich.

Auf dem Flurstück 6125 der Gemarkung Au am Rhein werden Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatstrukturen für die Zauneidechse durchgeführt. Ein begrenztes Räumungs- und Bauverbot soll Beeinträchtigungen des lärmempfindlichen Steinkauzes vermeiden.

Auf den Flurstücken 4983 und 4984 der Gemarkung Au am Rhein werden die verwilderten Bereiche geräumt und eine Feldhecke gepflanzt.

12.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidlichen Versiegelungen der Bauflächen in hohem Maß betroffen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hierdurch zerstört. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Der Versiegelungsgrad sollte auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.

Ergebnis

Durch die beschriebenen Maßnahmen können Eingriffe in das Schutzgut zwar minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden Verbesserungen der Flora und Fauna vorgenommen. Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Ausstattung der Gemeinde Au am Rhein wird ein etwaig verbleibendes Defizit als nicht erheblich im Sinne des Naturschutzes angesehen.

12.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen. Durch folgende Maßnahmen kann der Eingriff minimiert werden:

- Begrenzung der Versiegelung auf das absolut erforderliche Maß.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

12.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße in nur unerheblichen Maß betroffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Durch die Grüngestaltung von nichtüberbauten Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad begrenzt und damit die Aufheizung an Sonnentagen reduziert.
- Durch die Festsetzung von Pflanzgebotsflächen werden Flächen von der Versiegelung ausgenommen.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

12.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung in geringem Maß betroffen. Durch die folgende Maßnahme kann der Eingriff minimiert werden, weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich:

- Begrenzung der Gebäudehöhe auf ein verträgliches Maß.
- Pflanzen von Heckenstrukturen und heimischen Laubbäumen

Ergebnis

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist durch die Planung von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

13 Maßnahmenkonzeption

13.1 Maßnahmenempfehlungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Folgende Maßnahmen sollten zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Zauneidechsen sind umzusetzen. Dazu bedarf es eines Reptilienschutzzaunes um den Eingriffsbereich herum, der vor Beginn der Baumaßnahme aufgestellt wird und erst nach Beendigung der Baumaßnahme entfernt wird.
- Um den Störungstatbestand auszuschließen, ist außerdem eine Baubeschränkung in der Zeit der Brut- und Balzzeit des Steinkauzes (Februar – Juli) einzuhalten.
- Um die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, ist eine CEF-Maßnahme erforderlich (s. Kapitel 13.2).

13.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

CEF Ausgleichsfläche

Damit die Ausgleichsfläche ihre ökologische Funktion erfüllen kann, muss diese vor der Umsiedlung der Zauneidechsen und somit vor dem Eingriff hergerichtet sein. Ebenfalls vor der Umsiedlung muss ein Reptilienschutzzaun um die Fläche aufgestellt werden.

- Für die Zauneidechsen sind mindestens zwei Habitatelemente mit mindestens 8 m² Größe in Form von Totholz und Baumstümpfen einzurichten.
- Um ein Abwandern der Tiere zu verhindern, muss die Ausgleichsfläche mit einem Reptilienschutzzaun abgesichert werden. Dieser sollte mindestens 4 Wochen ab dem Zeitpunkt der erfolgreich abgeschlossenen Umsiedlung stehen bleiben.
- Die Ausgleichsfläche muss weiterhin regelmäßig durch Mahd gepflegt werden. Die Mahd muss außerhalb der Eizeitigung durchgeführt werden. Geeignet sind Termine Ende März/April sowie Ende August/Mitte Oktober. Die Fläche darf hierbei nicht befahren werden. Die Mahd ist händisch oder motormanuell durchzuführen. Die Mahd ist partiell durchzuführen, so dass stets 1/3 der Fläche als Habitat den Zauneidechsen zur Verfügung steht.
- Die Ausgleichsfläche darf nach Fertigstellung nicht mit schweren Geräten befahren werden.

Die für die Zauneidechsen vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hahnheck. Dieser setzt für die Fläche einen Parkwald fest, also waldähnliche Flächen und offene Bereiche. Beides hält sich die Waage, hat also eine Größe von rund 3.000 m². Für die offenen Bereiche ist eine Ansaat von Blumen-/Kräuterrasen und anschließend eine extensive Pflege vorgesehen. Diese Flächen eignen sich deshalb gut als Habitat für Zauneidechsen.

14 Zusätzliche Angaben

14.1 Lücken und Defizite der Umweltprüfung

Bei Durchführung der Umweltprüfung wurden keine Lücken oder Defizite bekannt.

14.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme und dann erneut nach drei Jahren den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am südlichen Ortsrand von Au am Rhein soll ein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch hergestellt.

Für die Erschließung des Marktes wird eine neue Zufahrt erforderlich. Außerdem ist die Verlängerung eines Fahrradweges bis zum Lebensmittelmarkt vorgesehen. Der größte Anteil des Radweges entfällt allerdings auf Flächen außerhalb des Plangebiets und wird hier nicht weiter behandelt.

Der maximal mögliche Versiegelungsgrad des Lebensmittelmarktes und seiner Neben- und Stellplatzanlagen innerhalb des Sondergebiets beträgt 85 %. Rund $\frac{1}{4}$ des Plangebiets bleibt unversiegelt.

Die Flächen liegen heute überwiegend brach, ein Teil wird noch landwirtschaftlich genutzt. Nach Rücksprache mit dem Landwirt wird die Fläche nach der diesjährigen Ernte (2018) aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

Um die naturschutzfachlichen Eingriffe auszugleichen, werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dafür werden verwilderte Strukturen in eine Feldhecke und einen Kraut-Gras-Saum umgewandelt. Außerdem ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zwecks Umsiedlung der geschützten Zauneidechse vorgesehen. Die genannten Maßnahmen werden den im vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

16 Planungsrechtliche Festsetzungen

16.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² geschaffen. Die Verkaufsfläche ist begrenzt, da großflächiger Einzelhandel in Nicht-zentralen Orten aus regionalplanerischer Sicht nicht zulässig ist.

Im Plangebiet sind keine weiteren Nutzungen vorgesehen, so dass die Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO erfolgt.

16.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Umsetzung der Planung ist nicht nur mit der Errichtung eines Marktgebäudes, sondern auch mit der Anlage der erforderlichen Zahl an Stellplätzen verbunden. Damit ergibt sich zwangsläufig ein sehr hoher Versiegelungsgrad. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet, da das Baufenster sehr eng gefasst ist, gleichzeitig jedoch ein großer versiegelter Freiflächenanteil zur Anlage der Stellplätze erforderlich ist. Daher wird eine maximal überbaubare Grundfläche für Hauptgebäude von 1.400 m² festgesetzt. Darüber hinaus werden Versiegelungen bis 80 % der maßgebenden Grundstücksfläche zugelassen.

Neben der Verkaufsfläche von 800 m² sollen rund 350 m² Lager- und Nebenräume (Anlieferung, Kühlraum, Lager, Personalraum, Umkleide, Sanitärräume, Leergutlager, Windfang etc.) sowie rund 150 m² Funktionsräume (Heizung, Elektro etc.) errichtet werden.

Durch die Lage des Plangebietes an der freien Feldflur erfolgt eine Festsetzung einer maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe in Verbindung mit der Gebäudehöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe von 110,00 müNN darf nicht überschritten werden und dient gleichzeitig als Bezugsmaß für die Gebäudehöhe.

Durch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m wird ein ortsbildverträgliches Maß gewährleistet.

16.3 Nebenanlagen

Für den Betrieb des Einkaufsmarktes sind Nebenanlagen (z. B. Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallsammelstellen, etc.) zwingend erforderlich. Diese sind zur Optimierung der Betriebsabläufe flexibel zu platzieren. Im Bebauungsplan werden Nebenanlagen daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

16.4 Bauweise

Das Baukonzept sieht nur einen Baukörper vor. Um die gewünschten Grenzabstände zu gewährleisten, ist eine offene Bauweise festgesetzt.

16.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpools)

Der Betrieb des Einkaufsmarktes erfordert eine ausreichende Zahl an Stellplätzen. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, aus ökologischen Gründen

jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen. Das Erfordernis von Garagen und Carports ist typischerweise bei solchen Bauvorhaben nicht gegeben. Sie sind aus diesem Grund nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

16.6 Zufahrten

Die Zufahrt zum Markt soll direkt von der Würmersheimer Straße erfolgen, eine entsprechende Einfahrt ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Außerhalb dieser festgesetzten Einfahrt sind keine Zufahrten in das Plangebiet zulässig um negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu vermeiden und die festgesetzten Grünflächen zu schützen.

16.7 Versorgungsleitungen

Die oberirdische Führung von Versorgungs- oder Telekommunikationsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist daher unzulässig. Bei der Nutzung der Baugrundstücke sind die erforderlichen Mindestabstände zu eventuellen unterirdischen Versorgungsleitungen zu beachten.

16.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Au am Rhein liegt nicht bis zum Plangebiet und soll auch nicht für den Markt verlängert werden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll daher dezentral auf dem Plangrundstück versickert und - bei Starkregen - zurückgehalten und dann versickert werden. Deshalb sind im Plangebiet Flächen für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

Da der südliche Bereich des Plangebiets im Wasserschutzgebiet liegt, befinden sich die Versickerungsflächen außerhalb dieses Bereichs, nördlich davon.

16.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Herstellung eines plangleichen Niveaus sind Veränderungen der Topographie unumgänglich. Höhendifferenzen sind durch Böschungen oder durch Stützmauern zu überwinden.

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG hat die Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutperiode im Zeitraum von August bis Januar zu erfolgen.

Um Beeinträchtigungen der Fauna zu minimieren, sind zur Beleuchtung der öffentlichen Flächen Insekten schonende Leuchtmittel vorzusehen.

Durch die Umwandlung der Fettwiese auf dem Flurstück 2791 der Gemarkung Au am Rhein in eine Streuobstwiese erfolgt ein Teil des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch die Umwandlung der Flächen auf den Flurstücken 4983 und 4984 der Gemarkung Au am Rhein von Brombeergebüsch in eine Feldhecke erfolgt ein Teil des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft.

16.11 Pflanzgebote

Zur Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft sind am Plangebietsrand zum Süden Flächen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um einen natürlichen Ortsrand zu erhalten, sind ausschließlich nicht geschnittene Hecken zulässig.

Die UNB empfiehlt folgende Maßnahmen für die Bepflanzung: „Bewährt haben sich Bäume des Kreissortiments des Landkreises Rastatt (siehe beigefügter Flyer Kreissortiment, Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau). Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen. Bei der Pflanzung sind Holzpfähle, Wühlmausdrahtkörbe und Drahtosen als Wildverbisschutz zu verwenden. Die Baumscheibe ist in den ersten 6 Standjahren freizuhalten. Es sind, soweit erforderlich, Düngungen, Bewässerungen und Pflanzenschutzmaßnahmen (z.B. gegen Läuse, Wickler, Spanner, Pilze) durchzuführen (siehe beigefügte Pflanzanleitung für Obstbäume, Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau).“

Südlich des Plangebiets wird mittelfristig eine Straße gebaut, die der Erschließung weiterer Baugebiete dienen wird. Hier erfolgt eine weitere Eingrünung, so dass die Maßnahmen im Plangebiet als ausreichend angesehen werden (vgl. Bild 5, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).

Zur Durchgrünung des Plangebiets und der Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild sind im Plangebiet Anpflanzungen von Einzelbäumen festgesetzt. Die landschaftsgerechte Einbindung kann nur durch standorttypische Arten erfolgen und ist entsprechend festgesetzt.

Beide Pflanzgebote dienen der Wiederherstellung des Biotopverbunds, der durch Rodung der bestehenden Obstbäume und durch die vorbereitete Planung unterbrochen wurde und wird. Die Vernetzung wird durch die Anlage der Streuobstwiese nördlich des Lebensmittelmarktes ebenfalls verbessert.

16.12 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Au am Rhein hat die Flurstücke 2791, 4983, 4984 und 6125 zur Verfügung gestellt. Sämtliche festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und sind der vorliegenden Planung direkt zugeordnet.

17 Örtliche Bauvorschriften

17.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachform des Marktgebäudes richtet sich nach betrieblichen Erfordernissen sowie dem architektonischen Konzept. Aus diesem Grund werden Dachformen nicht vorgegeben. Allerdings wird die Dachneigung auf maximal 15 Grad beschränkt, um übermäßig hohe Dachräume zu vermeiden. Aus ökologischen Gründen werden Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie allgemein zugelassen.

17.2 Werbeanlagen

Die übermäßige Dimensionierung von Werbeanlagen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und - durch die Ortsrandlage - auch des Landschaftsbildes. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausformung und Größe auf ein verträgliches Maß begrenzt.

17.3 Einfriedungen

Die massive Einfriedung des Baugrundstückes ist optisch unerwünscht und daher unzulässig. Einfriedungen sind ausschließlich als Zäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht oder als Hecken zulässig. Aus ökologischen Gründen sind für lebende Hecken gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Eine Pflanzenliste ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölz oder Kirschlorbeer von der Zulässigkeit ausgenommen.

17.4 Stützmauern

Stützmauern sind aus optischen Gründen als Gabionen oder aus Naturstein vorzusehen. Alternativ kann eine Begrünung von Mauern vorgesehen werden.

17.5 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Versickerung des von den Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers optimal zu versickern und eine ausreichende Filterung zu erreichen, sind die Versickerungsflächen mit einer mindestens 30 cm starken Schicht aus belebten Oberboden auszugestalten.

17.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Da eine Ableitung des Regenwassers in das Kanalnetz nicht vorgesehen ist, ist das auf dem gesamten Grundstück anfallende Niederschlagswasser den Versickerungsflächen zuzuführen. Ausgenommen davon sind die Flächen der Anlieferung durch Lkw, um kein belastetes Wasser zu versickern.

18 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,84 ha	100,0 %
Bauflächen	0,17 ha	20,2 %
Parkplatzflächen auf privatem Grund	0,28 ha	33,3 %
Grünflächen auf privatem Grund	0,12 ha	14,3 %
Verkehrsflächen/öffentliche Grünflächen	0,27 ha	32,1 %