

# Gemeinde Durmersheim

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siemensstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.11.2018

### **Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

## **Satzung**

### **über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siemensstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 08.11.2018 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siemensstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 08.11.2018 maßgebend.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile und Anlagen der Satzung**

###### **Bestandteile der Satzung**

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 1.000	in der Fassung vom 08.11.2018
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 08.11.2018
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 08.11.2018

###### **Anlagen**

D	Hinweise	in der Fassung vom 08.11.2018
E	Begründung	in der Fassung vom 08.11.2018
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 08.11.2018

###### **Weitere, gesonderte Anlagen**

Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom 23.10.2018
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	in der Fassung von Dez. 2014
Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom 05.11. 2018

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siemensstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Durmersheim,

.....  
 Andreas Augustin  
 Bürgermeister

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Festgesetzt wird ein **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO
- **Zulässig sind:**
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- **Ausnahmsweise zulässig sind:**
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- **Unzulässig sind:**
  - Einzelhandelsbetriebe. Ausnahme: Einzelhandel in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 200m<sup>2</sup> je Betrieb
  - Tankstellen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten

#### Immissionswirksame flächenwirksame Schalleistungspegel (IFSP)

- Es werden nachfolgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für die im zeichnerischen Teil bezeichneten Teilbereiche des Gewerbegebiets festgelegt:

Zeile	Teilbereich	Fläche in m <sup>2</sup>	IFSP in dB(A) / m <sup>2</sup>	
			tags	nachts
			06.00h – 22.00h	22.00 h – 06.00 h
1	GE_01	8.850	62	47

Tabelle 1 Zulässige Immissionswirksame flächenwirksame Schalleistungspegel (IFSP)

Betriebe und Anlagen sind im Planungsgebiet nur zulässig, sofern die von Ihnen abgestrahlten Schallemissionen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten

immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der im Planungsgebiet festgesetzten Fläche an.

Diese Anforderung ist erfüllt, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent  $I_k$  zulässig an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Planungsgebiets nicht überschreitet, d.h.  $L_r < I_k$  zulässig.

**$I_k$  zulässig :**

Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück wird das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend den Vorschriften der DIN ISO 9613-2 (1999-10) /9/ berechnet, jedoch ohne Berücksichtigung des Luftabsorptions-, Boden-, Bewuchs- und Bebauungsdämpfungsmaßes sowie des Einfügedämpfungsmaßes eines etwaigen Schallschirms.

**$L_r$ :**

Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs, ermittelt nach den Vorschriften der TA- Lärm /1/.

Zum Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente ist im jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach Ziff. A.2 des Anhangs zur TA Lärm /1/ durchzuführen.

Hierzu sind unter Ansatz der detaillierten Daten der Lärmquellen (Lage, Abmessungen, Emissionsdaten) die tatsächlich vorliegenden Ausbreitungsparameter, wie z.B. Abschirmwirkung durch bestehende oder neu zu errichtende Gebäude, Geländetopographie, Bodendämpfung oder sonstige Lärmschutzmaßnahmen in die Berechnung einzubeziehen.

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

- **Das Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Trauf- und Firsthöhen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils. Die festgesetzten Werte sind Maximalwerte.
- **Der Bezugspunkt** zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte.
- **Die maximale Traufhöhe** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und der Oberkante Flachdachattika bei Flachdächern.
- **Die maximale Firsthöhe** gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- **Mit untergeordneten technisch oder funktional bedingten Bauteilen** (z.B. Silos, Schornsteine, Lüftungsanlagen) können Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ausnahmsweise zugelassen werden.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- Es gilt die **offene Bauweise**
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.

#### **4 Mindestmaße für Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) dürfen Grundstücke eine Fläche von 1.400qm nicht unterschreiten. Für die Unterbringung von notwendigen Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafostation) können ausnahmsweise auch kleinere Grundstücke gebildet werden.

#### **5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

- **Garagen und Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- **Stellplätze** sind im gesamten Grundstücksbereich zulässig.
- **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen und Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf Privatgrundstücken sind folgende Maßnahmen zu dulden:

- Der zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie
- die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

#### **7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

##### **7.1 Allgemeines**

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Tabelle ) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 2) zu ersetzen.
- Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 8 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große überfahrbare Baumschutzroste zugelassen werden. Der Stammbereich ist vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (z. B. Baumschutzgitter oder hohe Bordsteine).

##### **7.2 Westliche, nördliche und östliche Eingrünung (Pfg 1)**

- Auf der im zeichnerischen Teil mit „Pfg 1“ festgesetzten Pflanzgebotsfläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzarten sind gemäß der Tabelle 2 zu wählen; Pflanzdichte der Sträucher: mind. 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche; 1 Baum je 100 m<sup>2</sup>.

##### **7.3 Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Siemensstraße**

- Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil sind entlang der Siemensstraße, elf hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 14 – 16 cm) gemäß der Tabelle 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) unter Beibehaltung der Gesamtanzahl um bis zu 5 m abgewichen werden.

<b>Tabelle 2: Artenliste</b>	
<b><u>Bäume:</u></b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<b><u>Sträucher:</u></b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	Ein- / Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
*) giftig	

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

### 8.1 Maßnahmen zum Grundwasserschutz

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Parkplätze (z. B. von Einkaufszentren) sind wasserundurchlässig zu befestigen. Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) können wasserdurchlässig gestaltet werden. Hierbei sind wasserundurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden.
- LKW-Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen darf nicht versickert werden.
- Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, z.B. Tankstellen und Autowaschanlagen sind für die Versickerung nicht tolerierbar und deshalb mit entsprechender Vorbehandlung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten.

### 8.2 Weitere Maßnahmen

- Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

## 9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Den Eingriffen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Siemensstraße" sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen auf externer Fläche zuzuordnen. Dabei ist für Gehölzpflanzungen und Saatgutmischungen zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 LUBW unter Berücksichtigung des Naturraumes und des speziellen Standortes zu verwenden. Eine detaillierte Beschreibung zur Ausführung und Pflegehinweisen für die externen Maßnahmenflächen sind dem Umweltbericht (Kap. 3.4) zu entnehmen. Überkompensationen werden dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.

### 9.1 Baurechtlicher Ausgleich

Auf dem Flst-Nr. 6524/1, westlich des Wasserwerkes (ca. 16.500 m<sup>2</sup>) werden folgende Ausgleichsmaßnahmen dem Eingriff zugeordnet:

- Anpflanzung von Hecken und Streuobstbäumen, Entwicklung von Säumen und Magerwiese auf ca. 2.500 m<sup>2</sup> (Maßnahmenfläche M 1)
- Entwicklung von Magerwiesen auf 9.500 m<sup>2</sup> (Maßnahmenfläche M 2)



Abb.1 Flächen für den baurechtlichen Ausgleich (Flurstück 6524/1)

### 9.2 Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet

Als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen:



- Das nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Flurstück 402 ist als Feldgehölz mittlerer Standorte mit heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. (Maßnahmenfläche M 5.1)
- Flurstück 364 und die nördlichen Bereiche der Flurstücke 361-363 sind mit einer kräuterreichen Wiesensaatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Produktionsraum 6: Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) z.B. Rieger-Hofmann 02 Fettwiese/Frischwiese PR 6 als Grünland anzulegen. (Maßnahmenfläche M 5.2)
- Flurstück 406 und Flurstück 407 sind mit einer kräuterreichen Feuchtwiesensaatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Produktionsraum 6: Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) z.B. Rieger-Hofmann 06 Feuchtwiese PR 6 als Grünland anzulegen. (Maßnahmenfläche M 5.3)



Abb.2 Flächen für den LSG Ausgleich (Flurstücke 402, 361-364, 406, 407)

**10 Führung von Versorgungsleitungen**

- Leitungen für das Niederspannungsnetz sind unterirdisch zu verlegen.

**11 Immissionsschutz**

- Bei der Neuerrichtung von Wohn- oder Arbeitsräumen sind die baurechtlich verbindlichen Anforderungen nach DIN 4109-1 /4c/ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wand, Dach, Fassade, Fenster) von Gebäuden zu beachten. Diese Anforderungen sind abhängig vom sogenannten Lärmpegelbereich, in denen das zu betrachtende Gebäude liegt. Siehe dazu nachfolgende Tabelle.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume <sup>1</sup> u.ä.
I	bis 55	35	30	--
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	<sup>2</sup>	50	45
VII	> 80	<sup>2</sup>	<sup>2</sup>	50

Tab. 3 Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018.

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

### 1 Dächer

- Zulässig sind Flachdächer sowie gewölbte und geneigte Dächer bis maximal 30° Dachneigung. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°, sind zu begrünen.

### 2 Einfriedungen

- Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer Höhe von max. 1,80m in folgender Form zulässig:
  - Metallgitterzäune
  - Geschnittene Hecken mit oder ohne eingezogenem Drahtgeflecht

### 3 Gestaltung unbebauter Flächen

- Die nicht überbauten Flächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Anlage von Stein-/Kiesgärten ist unzulässig.

### 4 Geländeaufschüttungen und Böschungen

- Geländeaufschüttungen dürfen das Niveau der erschließenden Straße nicht übersteigen.
- Geländeaufschüttungen sind im Übergang zum Landschaftsraum in einem Steigungsverhältnis von 2:1 (Breite : Höhe) oder flacher abzuböschten. Stützmauern sind nicht zulässig.

### 5 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Wandhöhe nicht überschreiten. Dabei ist die Wandhöhe definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt (siehe Ziff.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. der Oberkante Attika bei Flachdächern.
- Maximal 10% der Fläche einer Fassade dürfen durch Werbeanlagen bedeckt sein
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 9,0m nicht überschreiten.
- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Videowände u. ä. sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet orientiert werden.

### 6 Stellplätze

- Bei betriebsbedingten Wohnungen sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

## Teil D - Hinweise

### 1 Denkmale

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 Altlasten / Boden

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die den Umgang mit Boden bzw. Bodenmaterial betreffen rechtzeitig mit dem Umweltamt (Bodenschutz) im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes abzustimmen sind. Dies betrifft z.B. das Bodenverwertungskonzept, den Schutz des Oberbodens und Aufschüttungen im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen, Sicherung und Verbesserung von Bodenfunktionen auf landwirtschaftlichen Flächen. Die Ausschlusskriterien in Wasserschutzgebieten (§ 12 BundesBodenschutzverordnung) sind zu beachten.

### 3 Hochwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im geschützten Bereich HQ 100 GB sowie im Ausbreitungsgebiet des Hochwassers bis zum extremen Hochwasserstand HQ extrem liegt. Außerdem befindet sich das Plangebiet im Tiefgestade des Rheins. Es wird darauf hingewiesen, dass der Flurabstand zum Grundwasserspiegel im Allgemeinen nur ca. 2,0 m, stellenweise weniger als 2,0 m beträgt.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Bebauung von vornherein hochwasserangepasst zu planen und auszuführen, um mögliche spätere Schäden im Falle eines Extremhochwassers zu vermeiden bzw. zu vermindern. Es wird empfohlen, Gebäude nicht zu unterkellern, bzw. in wasserdichter Form sowie auftriebssicher auszuführen.

### 4 Artenschutz

#### Baufeldbereinigung

Fällungen / Rodungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Sollten Eingriffe in der Brutperiode stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

#### CEF Maßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind CEF-Maßnahmen für die Dorngrasmücke und die Zauneidechse durchzuführen. Auf die Ausführungen des Umweltberichts hierzu wird verwiesen.

### CEF-Maßnahme für die Dorngrasmücke

Als CEF-Maßnahme für die Dorngrasmücke wird eine dornenreichen Hecken auf Flurstück 6524/1 angelegt. Die Maßnahme befindet sich im nachfolgend abgebildeten Bereich des Flstücks (6524/1) und befindet sich derzeit in der Umsetzung.



Abb. 3 Fläche für CEF Maßnahme Dorngrasmücke  
(CEF-Fläche „Südlicher Ortsrand“, Flst. 6524/1)

### CEF-Maßnahme für die Zauneidechse

Als CEF-Maßnahme für die Zauneidechse sind nördlich angrenzend an das Planungsgebiet auf den Flurstücken 361 - 364 - vor Beginn der Erdarbeiten zum Baugebiet - insgesamt 2 Zauneidechsen-Refugien anzulegen. Im Zuge der Rodungsarbeiten innerhalb des Planungsgebietes sind zwei weitere Zauneidechsen-Refugien dort anzulegen (vgl. Kap. 3.4 des Umweltberichts)

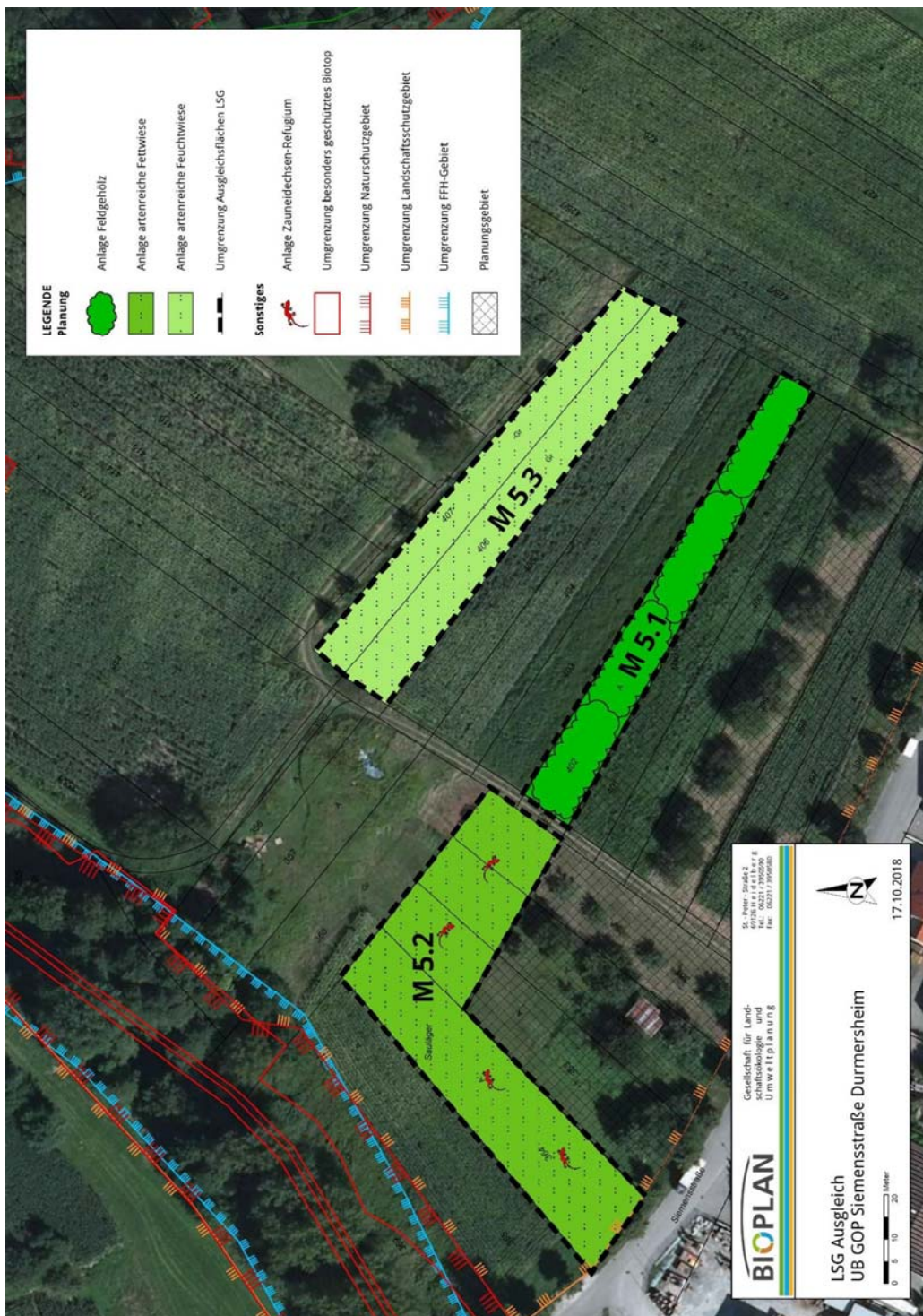


Abb.4 Fläche für CEF Maßnahme Zauneidechse (Fläche M 5.2, Flurstücke 361 - 364)

Die als CEF-Maßnahmen anzulegenden Refugien für Zauneidechsen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein. Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der CEF-Maßnahme sind sofortige Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen. Für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist von einem Fachbüro eine gesonderte artenschutzfachliche Ausführungsplanung zu erstellen. Die Umsetzung der Planung ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

**5 Entwässerung**

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen hat die Gemeinde Durmersheim die Erschließung des Areals „Gewerbegebiet Siemensstraße“ beschlossen. Dadurch wird das bestehende Gewerbegebiet Rottlichwald im Ortsteil Würmersheim um eine Fläche von knapp 1 ha erweitert.

Die Erschließung der Gewerbeflächen wird erforderlich, da die Gemeinde Durmersheim derzeit über keine Reserven an gewerblichen Bauflächen verfügt um die laufenden Anfragen zu decken.

Die Planung stellt einen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen dar. Zur Sicherung der städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 1,17 ha. Das Planungsgebiet wird im Süden von der Siemensstraße begrenzt, an die sich bestehende, gewerblich genutzten Grundstücken anschließen. Im Norden, Osten und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den geplanten Gewerbeflächen inklusive Eingrünung (Landschaftsschutzgebietsflächen, ca. 0,93ha) auch einen Teil der Straßenparzelle der bestehenden Siemensstraße (ca. 0,24ha).

### 3 Örtliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet wird teilweise landschaftlich genutzt, Teilflächen liegen brach oder werden als Lagerfläche genutzt. Neben Ackerflächen prägen Wiesenflächen und Obstbäume das Erscheinungsbild. Entlang der Siemensstraße befindet sich eine durchgehende Reihe aus Bestandsbäumen.

Die Topographie des Planungsgebietes ist weitgehend eben, allerdings gibt es eine ca. 1 bis 2m hohe Böschung im Übergang von der bestehenden Siemensstraße zu den geplanten Gewerbeflächen. In der Mitte des Gebietes verläuft ein bestehender Wirtschaftsweg, der eine Reihe der nach Norden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erschließt.

Nach Süden hin schließen sich gewerblich genutzte Flächen an, die durch eine ein- bis zweigeschossige, offene Bebauung geprägt sind. Dabei herrscht eine Mischung zwischen gewerblich genutzten Gebäuden und betriebsbedingten Wohnen.

Nach Osten, Westen und Norden grenzt das Planungsgebiet an den freien Landschaftsraum, der auch landwirtschaftlich genutzte Flächen beinhaltet. Die angrenzenden Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Rheinniederung zwischen Au am Rhein, Durmersheim und Rheinstetten“, Schutzgebiets-Nr.: 2. 16. 031.

### 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Durmersheim als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



## 5 Abstimmung mit weiteren Planungen

Bebauungspläne wurden für das Planungsgebiet bisher nicht aufgestellt.

## 6 Umwelt

### 6.1 Artenschutz

Zur Klärung der Belange des Artenschutzes wurde von den Büros ag/R (angewandte Geographie und Landschaftsplanung), Rastatt, und ILN (Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz), Bühl, der faunistische Bestand erfasst und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dessen Inhalt lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Siemensstraße“ die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (vor allem die planungsrelevante Art Dorngrasmücke). Zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden Maßnahmenvorschläge unterbreitet, die in notwendige Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen unterteilt werden (nach § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG).

Erforderliche CEF-Maßnahmen:

- Anlage von Steinriegel/Steinschüttungen bzw. Wurzelstubbenlager für die Zauneidechse im Umfeld der bestehenden Vorkommen
- Anlage von kleinflächigen Heckenstrukturen in Verbindung mit mageren und extensiv genutzten Saumstrukturen und Wiesenflächen für die Dorngrasmücke

Erforderliche Maßnahmen zur Minimierung:

- Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September)
- Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten
- Fang und Umsiedlung der Zauneidechse in die CEF-Flächen

Weitere Maßnahmen:

- Pflanzung von heimischen Laubbaumarten und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere an der Nordgrenze
- Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten aufgrund der Nähe zu Naturschutzflächen

Die im Gutachten ermittelten erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen bzw. vor Satzungsbeschluss über einen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Die erforderlichen CEF Maßnahmen für Die Dorngrasmücke können im Rahmen der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ (Flst. 6524/1), die sich derzeit in der Umsetzung befinden, nachgewiesen werden. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse können im Umfeld des Plangebiets auf den Flurstücken 361 – 364 umgesetzt werden. Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird diesbezüglich verwiesen.

### 6.2 Umweltbericht

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Bioplan ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt. Der Umweltbericht ist separater Bestandteil dieser Begründung.

Im Umweltbericht wird der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter bewertet, der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen

vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (6) Nrn. 4 und 5: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, § 1 (6) Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes sowie § 1 (6) Nr. 8 a) die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Inhalte des Umweltberichts lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **Bestandsbewertung**

Das Plangebiet zeichnet sich überwiegend durch ein Nutzungsmosaik aus Acker, Fettwiese, Ruderalflur, Brombeer-Gestrüpp, Obstbäume und sonstigen Gehölzbestände sowie Aufschüttungen von Geröll, Kies, Sanden und Erde aus. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet. Südlich des Planungsgebietes verläuft parallel zur Siemensstraße eine Baumreihe aus Linden und Pappeln. Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet und grenzt im Westen, ca. 35 m entfernt an ein Naturschutz- und NATURA-2000 Gebiet an. Geschützte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Erholung sind von hoher Bedeutung. Die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung und das Schutzgut Klima / Luft eine geringe bis mittlere Bedeutung. Lediglich das Schutzgut Wasser ist von geringer Bedeutung.

### **Auswirkungen der Planung**

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

#### Schutzgut Boden

Durch die Planung werden hochwertige Böden in Anspruch genommen. Nach der Umsetzung der Planung sind ca. 67 % der Planungsgebietsfläche versiegelt.

#### Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der Deckschichten aus sandigem Lehm, stark lehmigen Sand und nahezu reinem Lehm besitzt das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Allerdings ist mit einer gewissen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen, da durch die Umsetzung der Planung Flächen versiegelt werden und das anfallende Niederschlagswasser nicht im gewohnten Maße versickern bzw. verdunsten kann. Werden Deckschichten abgetragen und Grundwasser führende Schichten freigelegt, besteht die Gefahr, dass Schadstoffe ins Grundwasser eingetragen werden.

#### Schutzgut Klima / Luft

Das ursprüngliche Kleinklima der Freiflächen ändert sich durch die Bebauung. Durch das Vorhaben gehen siedlungsklimatisch wirksame Flächen für das anliegende Gewerbegebiet verloren. Gravierende Auswirkungen auf die Wohngebiete von Würmersheim sind jedoch nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch den Eingriff wird der vorhandene Biotopkomplex aus u.a. Wiesen, (Obst-)Bäumen und Sträuchern, Gebüsch und Ruderalvegetation in Anspruch genommen. Die bisherigen Lebensräume und Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört. Zudem wird durch die Umsetzung der Planung direkt in das Landschaftsschutzgebiet eingegriffen. Die typische Niederungslandschaft wird weiter überformt und die Erholungsfunktion des Gebietes wird eingeschränkt.

### Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevant sind im Planungsgebiet v. a. die Zauneidechse sowie die Dorngrasmücke. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Zauneidechsen-Refugien, Zurücknahme verbuschter Gehölzbestände) nicht ausgelöst.

### Schutzgut Landschaftsbild

Der bisherige Ortsrand ist durch die Baumreihe entlang der Siemensstraße eingebunden und wird durch das Vorhaben aufgebrochen. Durch das geplante Gewerbegebiet wird die typische Niederungslandschaft weiter überformt. Durch die Eingrünung des Planungsgebietes durch einen 10 - 20 m breiten Heckenzug, sowie die Umwandlung von Acker in eine Feldhecke bzw. artenreiches Grünland wird das Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne landschaftsgerecht neu gestaltet und der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ausgeglichen.

### Schutzgut Mensch

Aufgrund der nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes und dem Verlust von Freifläche wird der Erholungswert der Landschaft insgesamt durch den Eingriff gemindert. Da allerdings der Zugang zur freien Landschaft auch nach Umsetzung der Planung weiterhin gewährleistet wird, besteht die Möglichkeit die an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Freiflächen für die Feierabend- und Naherholung zu nutzen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

### **Eingriffs- Ausgleich**

Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes sind v. a. Flächen zum Anpflanzen von Hecken entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsgrenze sowie die Anpflanzung einer Baumreihe hin zur Siemensstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Zur weiteren Kompensation werden die externen Maßnahmen „Ausgleichsfläche für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen südlicher Ortstrand (M 1)“, „Entwicklung von artenreichem Grünland (M 2)“ und „Ausgleich Landschaftsschutzgebiet (M 5)“ (siehe Umweltbericht, Kap. 3.4) herangezogen.

In Abwägung der o.a. Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind.

## **6.3 Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet**

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Rheinniederung zwischen Au am Rhein, Durmersheim und Rheinstetten“, Schutzgebiets-Nr.: 2. 16. 031. Für die Umsetzung der Planung ist ein förmlicher Antrag auf eine Befreiung nach BNatSchG für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Eine Befreiung wurde in Aussicht gestellt. Der formale Antrag wird parallel zum Bebauungsplanverfahren bearbeitet.

## **7 Belastungen**

### **7.1 Hochwasser**

Das Planungsgebiet befindet sich im geschützten Bereich HQ 100 GB sowie im Ausbreitungsgebiet des Hochwassers bis zum extremen Hochwasserstand HQ extrem.

Eine Bebauung des Geländes ist somit möglich, es wird aber im Rahmen der Hinweise empfohlen, die Bebauung von vornherein hochwasserangepasst zu planen und auszuführen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist vorgesehen, den Höhenunterschied zwischen dem Niveau der Siemensstraße und dem Planungsgebiet durch entsprechende Aufschüttungen anzugleichen.

### **7.2 Altlasten**

Nach aktuellem Stand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine altlastverdächtige Flächen bekannt.

### **7.3 Immissionsschutz**

Zur Bewertung der schalltechnischen Belange des geplanten Gewerbegebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Christian Winter, Ingenieurbüro für Bauakustik erstellt, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt ist. Darin wurde die durch die geplante Nutzung entstehende schalltechnische Situation beurteilt und ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen bzw. schalltechnische Vorgaben beschrieben. Die Inhalte des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das Plangebiet liegt nördlich der Siemensstraße im Ortsteil Würmersheim und grenzt südlich an ebenfalls gewerblich genutzte Bereiche an. Direkt südlich des neu geplanten Gewerbegebietes liegen 4 Wohngebäude im gewerblich genutzten Bereich.

#### **Verkehrslärm**

Nach Aussage des Gutachtens spielt der Verkehrslärm im vorliegenden Fall nur eine untergeordnete Rolle. Diesbezügliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **Gewerbelärm**

Im Rahmen des Gutachtens wurden zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm bei den bestehenden angrenzenden Wohngebäuden folgende schalltechnische Untersuchungen vorgenommen:

Ermittlung des maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) für die Teilflächen zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten (IRW) im Planungsgebiet und den angrenzenden Gebieten (iterative Ermittlung von Flächenkontingenten zur sicheren Einhaltung von Immissionszielgrößen) Durch die Festsetzung der (IFSP) wird sichergestellt, dass nur solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die mit den bestehenden, angrenzenden Nutzungen verträglich sind.

Vorgaben zur Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen. Diese werden im Gutachten in Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereich, in dem das zu betrachtende Gebäude liegt, angegeben.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen für immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) wurden in den Bebauungsplan übernommen. Das Schallgutachten wird dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt.

## **8 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung der Struktur des südlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes Rottlichwald vor. Dabei orientiert sich die Planung hinsichtlich der Nutzungsstruktur, der Bauweise und dem zulässigen Maß der Nutzung an der Struktur des bestehenden Gewerbegebietes.

Die Randlage des Planungsgebietes im Übergang zum offenen Landschaftsraum und zum direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erfordert eine wirksame Eingrünung der Gewerbeflächen nach Norden Osten und Westen, die über einen umlaufenden, mindestens 10m breiten Pflanzstreifen hergestellt wird. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgelegt, um die Maßnahme dauerhaft zu sichern.

Aufgrund der Böschung im Übergang der Siemensstraße zu den geplanten Gewerbeflächen werden im Bereich des neuen Gewerbegebietes Aufschüttungen notwendig sein. Dabei ist darauf zu achten, dass die Böschungen im Übergang zum bestehenden Landschaftsraum flach ausgebildet werden, so dass im Zusammenspiel mit der geplanten Eingrünung eine möglichst verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild erfolgt.

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die bestehende Siemensstraße, aufgrund der geringen Gebietstiefe sind keine zusätzlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Eine moderate Gebäudehöhe trägt ebenfalls zur besseren Integration in das Landschaftsbild bei.

## **9 Verkehrserschließung**

### **9.1 Anbindung an das Erschließungssystem**

Die Anbindung des Plangebiets an das Erschließungsnetz erfolgt über die bestehende Siemensstraße. Um die Anfahrbarkeit der Grundstücke und eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten, soll der Bereich der Gewerbeflächen bis zum Straßenniveau aufgefüllt werden. Um die Erschließung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen zu sichern wird der bestehende Anschluss des Wirtschaftsweges an die Siemensstraße nach Nordwesten verlegt.

Eine interne Erschließung für die geplanten Gewerbeflächen ist aufgrund der begrenzten Tiefe der Flächen nicht notwendig.

Die bestehende Baumreihe entlang der Siemensstraße muss wegen der notwendigen Aufschüttungen entfallen, soll aber durch entsprechende Baumpflanzungen wieder hergestellt werden.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigen die Anlage eines einseitigen Gehwegs (der in Abschnitten schon besteht), der Fahrbahn und eines Parkstreifens.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung erfolgt in Anschluss an die bestehenden Netze in der Siemensstraße.

### **10.1 Entwässerung**

Grundsätzlich ist bei der Entwässerung zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Gebiet zumindest teilweise möglich ist. Im Bereich des Plangebiets wird auf eine Versickerung von Regenwasser verzichtet, da der Abstand zum Grundwasserspiegel zu gering ist (Grundwasserstand 107,5m ü. NN) und die Versickerungsfähigkeit aufgrund der anstehenden lehmigen Böden eingeschränkt ist.

Aus diesem Grund erfolgt die Entwässerung des Gebietes in Anschluss an die bestehende Mischkanalisation in der Siemensstraße. Die Kapazitäten des bestehenden Kanalisationsnetzes sind für die Entwässerung des Gebietes ausreichend, der General- Entwässerungsplan wurde diesbezüglich überprüft.

Zur Entlastung der Kanalisation wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass Flachdächer bis 5° Dachneigung zu begrünen sind. Dadurch kann eine Verzögerung des Regenwasserabflusses erreicht werden und somit auch eine Entlastung des Entwässerungssystems.

Außerdem wurden mehrere Festsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.

So wird festgesetzt, dass Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig sind. Weiterhin wird geregelt, welche Stellplätze wasserdurchlässig befestigt werden dürfen (gering frequentierte Stellplätze) und welche wasserundurchlässig zu befestigen sind (stark frequentierte Stellplätze, Stellplätze und Fahrflächen für LKW). Außerdem wird festgesetzt, dass auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, z.B. Tankstellen und Autowaschanlagen sind nicht versickert werden darf und dass diese Flächen mit entsprechender Vorbehandlung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen sind. Auch auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers untersagt.

## **11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

In Konkretisierung der Festsetzung des Flächennutzungsplans wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da die südlich angrenzenden Flächen ebenfalls als Gewerbegebiet genutzt werden und die übrigen angrenzenden Flächen nicht bebaut sind, kann man davon ausgehen, dass sich die geplante Nutzung verträglich in die Umgebung einfügt.

In Anwendung von § 1 Absatz 5 BauNVO werden Tankstellen ausgeschlossen, da das Plangebiet aufgrund der peripheren Lage für diese Nutzung nicht geeignet erscheint.

Ein städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Sicherung eines vitalen Ortskerns und darauf aufbauend der Sicherung und Förderung der Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde im Plangebiet ausgeschlossen. Da auch beim produzierenden Gewerbe häufig in geringerem Umfang auch Verkaufsflächen für den Werksverkauf benötigt werden, wird hierfür eine Ausnahmeregelung getroffen. Danach wird eine Einzelhandelsnutzung lediglich in untergeordnetem Umfang (bis max. 200qm Verkaufsfläche) und in Verbindung mit einem produzierendem Betrieb bzw. Handwerksbetrieb zugelassen werden.

In Anwendung von § 1 Absatz 6 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen aus städtebaulichen Gründen möglichst in der zentralen Ortslage angeordnet werden und werden aus diesem Grund an dieser peripher gelegenen Stelle ausgeschlossen. Außerdem besteht in der Gemeinde Durmersheim ein ausgewiesener Mangel an Flächen für das produzierende Gewerbe. Um diesen Mangel zu beheben, sollen in der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebes die Flächen insbesondere für diese Nutzungen reserviert werden.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen. Zum einen werden Konflikte mit den bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen befürchtet, z.B. durch starkes

zusätzliches Verkehrsaufkommen (auch in den Nachtstunden), Parkplatzdefizite. Zum anderen wären Vergnügungsstätten durch die räumliche Nähe des Plangebietes zur Grundschule Würmersheim nicht zulässig (§ 42 Landesglückspielgesetz, Entfernung Grundschule - Plangebiet < 500m). Mit der vorhandenen „Fun Sportsbar XXL“ (Zeppelinstraße) in etwas mehr als 500m Entfernung gibt es bereits einen Bereich mit bestehenden Vergnügungsstätten in der Nähe. Die Gemeinde beabsichtigt künftig mit einer Vergnügungsstättenkonzeption einzelne Bereiche festzulegen, in denen Vergnügungsstätten schwerpunktmäßig (zentral) vorgesehen sind und andere Bereiche, welche entsprechend geschützt werden.

Entsprechend den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens werden für das Plangebiet Immissionswirksame flächenwirksame Schalleistungspegel (IFSP) festgelegt, um sicherzustellen, dass bei der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie durch die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0.8 entspricht dem in der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete vorgesehenen Maximalwert (bei einer GRZ von 0.8 sind 80% der Grundstücksflächen überbaubar). Die festgesetzte GRZ gewährleistet in Verbindung mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, dass die Geschossflächenzahl in dem in der BauNVO vorgesehenen Rahmen bleibt.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den Höhen des bestehenden Gewerbegebietes und ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung. So kann eine wirkungsvolle Eingrünung der geplanten Bebauung gegenüber dem Landschaftsraum umgesetzt werden, so dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden können. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf und Firsthöhe ist die Höhe der erschließenden Straße, also der Siemensstraße.

Zur Gewährleistung betriebstechnischer Erfordernisse darf die Gebäudehöhe mit untergeordneten technischen oder funktional bedingten Bauteilen ausnahmsweise überschritten werden.

### **11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die offene Bauweise ermöglicht vergleichbare Baustrukturen wie im bestehenden Teil des Gewerbegebietes und sichert durch die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge eine verträgliche Einfügung in die angrenzende Bebauung.

Das ausgewiesene Baufenster ermöglicht eine flexible Grundstückseinteilung und sichert einen Mindestabstand zum Straßenraum (Vorgartenzone).

Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes der Dächer wurden die Hauptfirstrichtungen für die geeigneten Dächer der Hauptgebäude festgesetzt. Die festgesetzten Richtungen orientieren sich an den bestehenden Ausrichtungen südlich der Siemensstraße. Geringfügige Abweichungen werden zugelassen.

### **11.4 Mindestmaße für Grundstücke**

In der Vergangenheit sind durch Grundstücksteilungen in Verbindung mit Wohnnutzungen oft baurechtliche Situationen entstanden, die die Entwicklungsmöglichkeiten von gewerblichen Flächen eingeschränkt haben. Aus diesem Grund wird eine minimale Grundstücksgröße fest-

gesetzt, die derartigen Fehlentwicklungen vorbeugt aber genug Spielraum für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben lässt.

### **11.5 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Zur Vermeidung weitergehender Versiegelung und Sicherung der städtebaulichen Gesamterscheinung des Plangebiets sind Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen und Einfriedungen - nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze werden dagegen im gesamten Grundstücksbereich zugelassen. Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **11.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind Hinterbeton und Böschungen sowie die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) auf Privatgrundstücken zu dulden.

### **11.7 Pflanzgebote**

Das flächige Pflanzgebot an der Ost-, Nord- und Westseite dient einer wirksamen Eingrünung der Gewerbeflächen gegenüber dem Landschaftsraum bzw. dem angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes sowie der Kompensation des Eingriffs.

Die Baumpflanzungen an der Siemensstraße dienen ebenfalls der Gebietseingrünung und als Ersatz für die bestehenden Bäume an der Siemensstraße. Diese können nicht erhalten werden, da durch die erforderliche Anpassung des Geländeneiveaus an das bestehende Straßenniveau der Siemensstraße das Höhenniveau im Bereich der Bäume verändert werden muss.

## **12 Örtliche Bauvorschriften**

### **12.1 Dächer**

Die Beschränkung der Dachneigung auf maximal 30° sichert ein weitgehend homogenen Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet, wo flach geneigte Dächer dominieren. Für die individuelle Gestaltung der Betriebsgebäude bleibt genügend Spielraum offen.

Die Festsetzung, das Flachdächer zu begrünen ist, entlastet das Entwässerungssystem und wirkt sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse aus.

### **12.2 Einfriedungen**

Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen werden in ihrer Höhe und der Art der Einfriedungen beschränkt. Ziel der Festsetzungen ist die Vermeidung von gestalterischen Fehlentwicklungen wie der Anordnung von hohen, geschlossenen, toten Einfriedungen, die den Charakter des Straßenbildes negativ beeinflussen.

### **12.3 Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung der Gewerbeflächen wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten sind. (dies betrifft nur solche Flächen, die weder zur eigentlichen Bebauung noch für Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze überbaut sind) Aus demselben Grund wird die Anlage von Stein- und Kiesgärten untersagt.



#### **12.4 Böschungen**

Um einen verträglichen Übergang des aufgeschütteten Gewerbebereichs zum bestehenden Landschaftsraum zu gewährleisten, wird die Höhe der Aufschüttungen und der Böschungswinkel beschränkt, Stützmauern im Übergang zum Landschaftsraum werden untersagt.

#### **12.5 Werbeanlagen und Beleuchtung**

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild innerhalb des Areals und sind insofern aus gestalterischen Gründen, jedoch auch zur Schonung des umgebenden Landschaftsraums und der Fauna regelungsbedürftig. Die hierzu festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet und die verträgliche Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild.

Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Wandhöhe nicht überschreiten, freistehende Werbeanlagen werden in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls beschränkt. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Um negative Einflüsse auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu minimieren, dürfen Werbeanlagen nicht zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet orientiert werden.

#### **12.6 Stellplätze**

Die Festsetzung zur Anordnung von mindestens zwei Stellplätze pro betriebsbedingten Wohnung wurde getroffen, um möglichen Verkehrskonflikten zwischen gewerblichen Verkehr und parkenden Autos vorzubeugen. Angesichts der ländlichen Struktur des Umfeldes und der schwachen Anbindung an das ÖPNV-Netz ist erfahrungsgemäß mit einem Stellplatzbedarf in dieser Höhe zu rechnen.

#### **12.7 Freileitungen**

Freileitungen (oberirdisch geführte Leitungen) zur Energieversorgung können zu einer unerwünschten Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds führen und sind daher unzulässig.

## Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Planerfordernis

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen hat die Gemeinde Durmersheim die Erschließung des Areals „Gewerbegebiet Siemensstraße“ beschlossen. Dadurch wird das bestehende Gewerbegebiet Rottlichwald im Ortsteil Würmersheim um eine Fläche von knapp 1 ha erweitert.

Die Erschließung der Gewerbeflächen wird erforderlich, da die Gemeinde Durmersheim derzeit über keine Reserven an gewerblichen Bauflächen verfügt um die laufenden Anfragen zu decken.

Die Planung stellt einen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen dar. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

#### 2.1 Artenschutz

Zur Klärung der Belange des Artenschutzes wurde von den Büros ag/R (angewandte Geographie und Landschaftsplanung), Rastatt, und ILN (Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz), Bühl, der faunistische Bestand erfasst und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dessen Inhalt lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Siemensstraße“ die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (vor allem die planungsrelevante Art Dorngrasmücke). Zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden Maßnahmenvorschläge unterbreitet, die in notwendige Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen unterteilt werden (nach § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG).

Erforderliche CEF-Maßnahmen:

- Anlage von Steinriegel/Steinschüttungen bzw. Wurzelstubbenlager für die Zauneidechse im Umfeld der bestehenden Vorkommen
- Anlage von kleinflächigen Heckenstrukturen in Verbindung mit mageren und extensiv genutzten Saumstrukturen und Wiesenflächen für die Dorngrasmücke

Erforderliche Maßnahmen zur Minimierung:

- Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September)
- Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten
- Fang und Umsiedlung der Zauneidechse in die CEF-Flächen

Weitere Maßnahmen:

- Pflanzung von heimischen Laubbaumarten und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere an der Nordgrenze

- Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten aufgrund der Nähe zu Naturschutzflächen

Die im Gutachten ermittelten erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen bzw. vor Satzungsbeschluss über einen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Die erforderlichen CEF Maßnahmen für Die Dorngrasmücke können im Rahmen der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ (Flst. 6524/1), die sich derzeit in der Umsetzung befinden, nachgewiesen werden. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse können im Umfeld des Plangebiets auf den Flurstücken 361 – 364 umgesetzt werden. Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird diesbezüglich verwiesen.

## 2.2 Umweltbericht

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Bioplan ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt. Der Umweltbericht ist separater Bestandteil dieser Begründung.

Im Umweltbericht wird der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter bewertet, der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (6) Nrn. 4 und 5: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, § 1 (6) Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes sowie § 1 (6) Nr. 8 a) die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Inhalte des Umweltberichts lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **Bestandsbewertung**

Das Plangebiet zeichnet sich überwiegend durch ein Nutzungsmosaik aus Acker, Fettwiese, Ruderalflur, Brombeer-Gestrüpp, Obstbäume und sonstigen Gehölzbestände sowie Aufschüttungen von Geröll, Kies, Sanden und Erde aus. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet. Südlich des Planungsgebietes verläuft parallel zur Siemensstraße eine Baumreihe aus Linden und Pappeln. Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet und grenzt im Westen, ca. 35 m entfernt an ein Naturschutz- und NATURA-2000 Gebiet an. Geschützte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Erholung sind von hoher Bedeutung. Die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung und das Schutzgut Klima / Luft eine geringe bis mittlere Bedeutung. Lediglich das Schutzgut Wasser ist von geringer Bedeutung.

### **Auswirkungen der Planung**

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

#### Schutzgut Boden

Durch die Planung werden hochwertige Böden in Anspruch genommen. Nach der Umsetzung der Planung sind ca. 67 % der Planungsgebietsfläche versiegelt.

#### Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der Deckschichten aus sandigem Lehm, stark lehmigen Sand und nahezu reinem Lehm besitzt das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubil-

derung. Allerdings ist mit einer gewissen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen, da durch die Umsetzung der Planung Flächen versiegelt werden und das anfallende Niederschlagswasser nicht im gewohnten Maße versickern bzw. verdunsten kann. Werden Deckschichten abgetragen und Grundwasser führende Schichten freigelegt, besteht die Gefahr, dass Schadstoffe ins Grundwasser eingetragen werden.

#### Schutzgut Klima / Luft

Das ursprüngliche Kleinklima der Freiflächen ändert sich durch die Bebauung. Durch das Vorhaben gehen siedlungsklimatisch wirksame Flächen für das anliegende Gewerbegebiet verloren. Gravierende Auswirkungen auf die Wohngebiete von Würmersheim sind jedoch nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch den Eingriff wird der vorhandene Biotopkomplex aus u.a. Wiesen, (Obst-)Bäumen und Sträuchern, Gebüsch und Ruderalvegetation in Anspruch genommen. Die bisherigen Lebensräume und Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört. Zudem wird durch die Umsetzung der Planung direkt in das Landschaftsschutzgebiet eingegriffen. Die typische Niederungslandschaft wird weiter überformt und die Erholungsfunktion des Gebietes wird eingeschränkt.

#### Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevant sind im Planungsgebiet v. a. die Zauneidechse sowie die Dorngrasmücke. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Zauneidechsen-Refugien, Zurücknahme verbuschter Gehölzbestände) nicht ausgelöst.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Der bisherige Ortsrand ist durch die Baumreihe entlang der Siemensstraße eingebunden und wird durch das Vorhaben aufgebrochen. Durch das geplante Gewerbegebiet wird die typische Niederungslandschaft weiter überformt. Durch die Eingrünung des Planungsgebietes durch einen 10 - 20 m breiten Heckenzug, sowie die Umwandlung von Acker in eine Feldhecke bzw. artenreiches Grünland wird das Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne landschaftsgerecht neu gestaltet und der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ausgeglichen.

#### Schutzgut Mensch

Aufgrund der nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes und dem Verlust von Freifläche wird der Erholungswert der Landschaft insgesamt durch den Eingriff gemindert. Da allerdings der Zugang zur freien Landschaft auch nach Umsetzung der Planung weiterhin gewährleistet wird, besteht die Möglichkeit die an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Freiflächen für die Feierabend- und Naherholung zu nutzen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

#### **Eingriffs- Ausgleich**

Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes sind v. a. Flächen zum Anpflanzen von Hecken entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsgrenze sowie die An-

pflanzung einer Baumreihe hin zur Siemensstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Zur weiteren Kompensation werden die externen Maßnahmen „Ausgleichsfläche für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen südlicher Ortstrand (M 1)“, „Entwicklung von artenreichem Grünland (M 2)“ und „Ausgleich Landschaftsschutzgebiet (M 5)“ (siehe Umweltbericht, Kap. 3.4) herangezogen.

In Abwägung der o.a. Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind.

### **2.3 Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet**

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Rheinniederung zwischen Au am Rhein, Durmersheim und Rheinstetten“, Schutzgebiets-Nr.: 2. 16. 031. Für die Umsetzung der Planung ist ein förmlicher Antrag auf eine Befreiung nach BNatSchG für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Eine Befreiung wurde in Aussicht gestellt. Der formale Antrag wird parallel zum Bebauungsplanverfahren bearbeitet.

## **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

*(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

### **3.2 Behördenbeteiligung**

*(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

## **4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

*(Ergänzung im weiteren Verfahren)*