

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Gewerbepark Baden-Airpark“, in Kraft seit dem 06.08.2004, werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Gewerbepark Baden-Airpark - Sektor B - Änderung“ innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung aufgehoben und durch die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Gewerbepark Baden-Airpark - Sektor B - Änderung“ ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i. d. F vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i. d. F vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i. d. F vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet **GE 1**

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht der ausnahmsweisen Zulässigkeit unterliegen,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie in Gebäude untergebracht oder integriert sind (z. B. Fitnessstudio, Tanzschule).

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- in der Erdgeschosszone mehrgeschossiger Gebäude untergeordnete Verkaufseinrichtungen im Verkauf über den Ladentisch für den in aller Regel täglich wiederkehrenden Bedarf in den Segmenten Zeitungen, Bücher, Reisebedarf, Schreibwaren, Rauchwaren, kleinteiligen Elektrowaren, Backwaren und anderen zum sofortigen oder alsbaldigen Verzehr dienende Lebensmittel. Sie dürfen im Erscheinungsbild nicht aus der Vorderfront des Gebäudes hervortreten,
- Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten Waren an den Endverbraucher von Produktions- oder Handwerksbetrieben, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Dies ist bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs der Fall. Die maximale Verkaufsfläche darf insgesamt jedoch nicht mehr als 150 m² betragen (Handwerkerregelung / Annex-Handel),
- zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß der Sortimentsliste Ziffer 1.4, wenn diese nicht mehr als 10 % der genutzten Verkaufsfläche einnehmen.

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind

- Speditions- und Logistikbetriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- gewerblich betriebene Parkhäuser und Parkplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe, die sexuellen Darbietungen und / oder Dienstleistungen dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, die in der Hauptsache Sexartikel anbieten (Sex-Shops),
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.4, soweit diese über die Ausnahmen hinausgehen,
- Anlagen für sportliche Zwecke, sofern die Ausübung im Freien oder in eigens dafür errichtete Hallen (z. B. Eislauf, Tennis, Kartbahn) stattfindet.

1.2 Gewerbegebiet **GE 2**

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht der ausnahmsweisen Zulässigkeit unterliegen,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten Waren an den Endverbraucher von Produktions- oder Handwerksbetrieben, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Dies ist bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs der Fall. Die maximale Verkaufsfläche darf insgesamt jedoch nicht mehr als 150 m² betragen (Handwerkerregelung / Annex-Handel),
- zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß der Sortimentsliste Ziffer 1.4, wenn diese nicht mehr als 10 % der genutzten Verkaufsfläche einnehmen.

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind

- Speditions- und Logistikbetriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe, die sexuellen Darbietungen und / oder Dienstleistungen dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, die in der Hauptsache Sexartikel anbieten (Sex-Shops).
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.4, soweit diese über die Ausnahmen hinausgehen.

1.3 Gewerbegebiet **GE 3**

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht der ausnahmsweisen Zulässigkeit unterliegen,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten Waren an den Endverbraucher von Produktions- oder Handwerksbetrieben, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Dies ist bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs der Fall. Die

maximale Verkaufsfläche darf insgesamt jedoch nicht mehr als 150 m² betragen (Handwerkerregelung / Annex-Handel),

- zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß der Sortimentsliste Ziffer 1.4, wenn diese nicht mehr als 10 % der genutzten Verkaufsfläche einnehmen.

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind

- Speditions- und Logistikbetriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.4, soweit diese über die Ausnahmen hinausgehen.

1.4 Maßgebend ist die nachfolgende Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

davon nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Haushaltswaren

zentrenrelevant

- Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel, Sportkleingeräte
- Sportbekleidung (incl. Sportschuhe)
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Elektrokleingeräte (Haus- und Küchengeräte, Kommunikationselektronik)
- Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger
- Computer
- Foto- und Videoartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken
- Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel
- Kunstgewerbe, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck
- Optische Erzeugnisse
- Baby- und Kinderartikel

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl (GRZ),
 - der Höhe der baulichen Anlagen (HBA).

2.2 Grundflächenzahl

Die nach den zeichnerischen Festsetzungen zulässige Grundfläche darf unter Anwendung von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO nur überschritten werden mit

- offenen Stellplätzen und ihren Zufahrten, die mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden,
- baulichen Anlagen, die insgesamt unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche bleiben.

Überschreitungen der GRZ über das Maß von 0,8 unter Anwendung von § 19 Abs. 4, Satz 2, zweiter Halbsatz BauNVO, sowie Satz 4 Ziff. 1 und 2 BauNVO sind insgesamt ausgeschlossen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (HBA) ist die Höhe von 122,00 ü. NN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Abschluss der Firstendeckung bei geneigten Dachformen bzw. die oberste Außenwandbegrenzung bei Flachdächern.

Im GE 1 gelten Mindest- und Höchstmaße je nach Planeinschrieb

HBA min. = Mindesthöhe der baulichen Anlage

HBA max. = Maximale Höhe der baulichen Anlage

Im GE 2 gelten Höchstmaße nach Planeinschrieb.

HBA max. = Maximale Höhe der baulichen Anlage

Im GE 3 gelten Höchstmaße nach Planeinschrieb.

HBA max. = Maximale Höhe der baulichen Anlage.

Haustechnische Anlagen und / oder andere betriebsbedingte technische Anlagen können nach § 16 (6) BauNVO die festgesetzte HBA ausnahmsweise um bis zu 3 m überschreiten, soweit sie mit ihrem Flächenmaß insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Grundfläche des Gebäudes einnehmen. Die gilt nur für Gebäude, die eine Höhe von 20 m, bezogen auf 122,00 ü. NN, nicht überschreiten.

3 Bauweise

- 3.1 Die Bauweise ist als abweichende Bauweise durch Planeintrag festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag in Form von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Baulinien

Von der Baulinie dürfen Gebäude bezogen auf höchstens 40 % ihrer gesamten Länge bis maximal 5 m hinter der Baulinie zurückbleiben.

Baulinien gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen, die mit dem obersten Abschluss der unterirdischen baulichen Anlage mindestens 0,5 m unterhalb des Geländeniveaus von 122,40 m ü. NN liegen.

4.3 Baugrenzen

Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen, die mit dem obersten Abschluss der unterirdischen baulichen Anlage mindestens 0,5 m unterhalb des Geländeniveaus von 122,40 m ü. NN liegen.

5 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen, Tiefgaragen-Zufahrten und Rampen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze (ohne Überdachung) sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die grünordnerische Festsetzung Ziffer 8.1.7 ist zu beachten.

5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Verkehrsflächen

Die Einteilung der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen ist unverbindlich.

7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Beleuchtungskörper, Leuchtstoffe

Für Beleuchtungskörper im Freien sind Lampen mit UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektren, z. B. Natriumdampfniederdrucklamen, LED-Lampen, zu verwenden.

7.2 Behandlung von Oberflächenwasser

Das auf den Baugrundstücken, auf versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende, nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser sowie das auf teilversiegelten Flächen anfallende überschüssige Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksflächen schadlos über bewachsenem Boden, in seitlich angrenzenden Grünflächen oder in Versickerungsmulden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entwässern.

Dies gilt soweit § 1 Abs. 1 Satz 2 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441) für Dachflächen sowie befestigte Flächen auf gewerblich, handwerklich oder industriell genutzten Grundstücken eine abwasserrechtliche Erlaubnis erteilbar ist oder im Einzelfall nicht erforderlich ist.

Hinweis: Ist eine Erlaubnis erforderlich und nicht erteilbar, sind die befestigten Flächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Dies betrifft z. B. Flächen, bei denen mit einer Verschmutzung zu rechnen ist. Waschplätze, Betankungsflächen, ggf. Verladezonen etc. An das öffentliche Kanalnetz können gem. Generalentwässerungsplan für den Baden-Airpark unge-drosselt max. 20 % der nach der GRZ befestigbaren Flächen des Grundstücks angeschlossen werden.

7.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

7.4 Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren während der Bauzeit zu vermeiden; andernfalls sind sie entsprechend ihrem ursprünglichen Zustand zu lockern.

8 Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1.1 An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Stellen (innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Baugrundstücksflächen) sind standortgerechte bzw. klimagerechte Bäume entsprechend der Artenliste Ziffer 8.1.10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

8.1.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Toronto Avenue und der Winnipeg Avenue ist je angefangene 20 m Straßenlänge in regelmäßigen Abständen mindestens ein heimischer Baum entsprechend der Artenliste Ziffer 8.1.10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm. Die Anzahl der vorhandenen und erhaltenden Bäume ist hierauf anzurechnen.

8.1.3 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Victoria Boulevards sind die in Ziffer 8.1.10

mit Sternchen * versehenen Bäume sowie Sträucher nach Ziffer 12 der Hinweise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.1.4 Verkehrsgrünflächen und Straßenrandbegrünungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind flächig einzugrünen und als Sandrasen, Magerwiesen und Hochstaudenfluren trockenwarmer Ausprägung zu entwickeln.

8.1.5 Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger, standortgerechter Baum entsprechend der Artenliste Ziffer 8.1.10 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm. Die Anzahl der vorhandenen und erhaltenden Bäume ist hierauf anzurechnen.

8.1.6 Die Freihalteflächen für die Bahnanlage sind als Magerrasen, Sandrasen, Magerwiese und Ruderalflur anzulegen und zu unterhalten. Künftige Gleiskörper sind in einem Rasenbett (Sandrasen / Magerwiese) zu verlegen.

8.1.7 Stellplatzanlagen sind mit großkronigen, hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen entsprechend der Artenliste Ziffer 8.1.10 zu überstellen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm.

Für Abschnitte mit je fünf Stellplätzen ist ein Baum zwischen die Stellplätze zu pflanzen. Sofern Stellplätze senkrecht gegeneinanderstoßend angeordnet werden, sind für Abschnitte mit je zehn Stellplätzen (zwei mal 5 senkrecht gegeneinanderstoßend) zwei Bäume zwischen den senkrecht angeordneten Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich der Stellplatzanlage vorhandenen und erhaltenden Bäume ist hierauf anzurechnen.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen über Stellplätzen sind Bäume in gleicher Anzahl (pro 5 Stellplätze ein Baum) an anderer Stelle auf dem Grundstück anzupflanzen.

Offene Stellplätze (ohne Überdachung) für PKW sind nur aus Rasenfugenpflaster, Rasenschotter zulässig bzw. haben als Rasenfläche in Erscheinung zu treten, sofern aus wasserrechtlicher Sicht möglich. Hinweis: Aus Gründen der Tragkraft gilt diese Vorgabe nicht für Stellplätze für LKW.

8.1.8 Tiefgaragendecken sind, sowie sie von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, mit einer ausreichenden Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m zu versehen und zu bepflanzen.

8.1.9 Wege und Zugänge sind, mit Ausnahme des Hauptzuweges der baulichen Anlage, nur aus wasserdurchlässigen Oberflächen, z. B. Rasenpflaster, Rasenschotter, Rindenmulch, zulässig, sofern aus wasserrechtlicher Sicht möglich.

8.1.10 Artenliste: Esskastanie, Schwarz-Kiefer*, Traubeneiche, Zerreiche*, Hainbuche*, Feldahorn*, Spitzahorn Sorte Emerald-Queen*, Amberbaum*, Atlaszeder*, Gleditschie*, Roterle, Silberlinde*.

Hinweis: Mit Sternchen* versehene Baumarten sind innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Victoria Boulevards zu verwenden (siehe Ziffer 8.1.3).

8.2 Erhaltung von Bäumen

8.2.1 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Airport Boulevards als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der Artenliste Ziffer 8.1.10 zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm.

8.2.2 Die im Bereich der Baugrundstücke entlang des Airport Boulevards und des Victoria Boulevards als zu erhaltend festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, sind - soweit sie nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung entgegenstehen - zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der Artenliste Ziffer 8.1.10 zu ersetzen.

9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

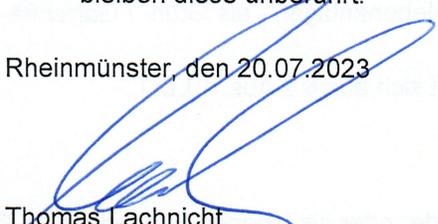
10 Schlussvorschriften

Die Planzeichnung des Bebauungsplans für den Gewerbepark Baden-Airpark in der Fassung vom 30.09.2003 wird insgesamt mit der Planzeichnung dieser Änderungsplanung mit folgender Maßgabe ersetzt:

Zu den auf die Bodenverhältnisse bezogenen Nutzungsfestsetzungen (gebietsbezogene Bauflächen und vergleichbare bodenverändernde Festsetzungen) gilt weiterhin der bisherige auf § 24a Landesnaturschutzgesetz i. d. F. vom 19.11.1991 GBl. 701 begründete Rechtsstatus, soweit noch ganz oder teilweise flächenbezogene Identität mit dem bisherigen Bebauungsplan fortbesteht.

Unverändert gilt auch weiterhin das zum bisherigen Bebauungsplan für den Gewerbepark erstellte Pflege- und Entwicklungskonzept zu den innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsflächen. Soweit im Geltungsbereich der Planänderung Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt oder im Rahmen der Grünordnung vorgesehen sind, bleiben diese unberührt.

Rheinmünster, den 20.07.2023


Thomas Lachnicht
Vorsitzender des Zweckverbandes Söllingen



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1 Dächer

1.1 Dächer sind flächig extensiv unter Beachtung der Vorgaben gem. Ziffer 1.4 zu begrünen.

Abweichungen von Satz 1 sind nur zulässig, wenn und soweit Brandschutzanforderungen, bauliche, technische oder sonstige erhebliche äußere Hindernisse entgegenstehen, deren Vermeidung oder Überwindung einen auf das gesamte Bauvorhaben bezogenen unverhältnismäßigen Mehraufwand erfordern. Der Nachweis obliegt dem Bauherrn.

1.2 Ausnahmsweise kann von Ziff.1.1 Satz 1 abgewichen werden, soweit eine Photovoltaikanlage ein Gründach der jeweiligen Dachfläche mit mindestens zu 80 % ersetzt. Es gelten hierzu ebenfalls die Regelungen von Ziff. 1.3. In allen sonstigen Fällen sind solche Anlagen in ein begrüntes Dach unter Berücksichtigung von Ziff. 1.3 zu integrieren.

1.3 Im Falle von Ziff. 1.1 Satz 2 und Ziff. 1.2 sind mit funktionaler (physiologisch) ersetzender Wirkung der wegfallenden Dachbegrünung Pflanzmaßnahmen in der Form einer Fassadenbegrünung, Bäumen oder begrünter Einfriedigungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Verpflichtungen zu Pflanzmaßnahmen aufgrund anderer Regelungen sind hierauf nicht anrechenbar.

Ist ein vollständiger Ersatz auf dem Grundstück nicht möglich, können Begrünungsmaßnahmen auch auf Flächen im weiteren Umfeld erfolgen, die in einem noch räumlichen Zusammenhang mit dem Grundstück stehen. Der Bauherr kann diese Verpflichtung im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Zweckverband mit einer Geldzahlung zu dieser anderweitigen Maßnahme ablösen.

1.4 Die Mindestsubstratstärke beträgt 0,10 m. Als Substrat ist von den Bauflächen abgeschobener, sandiger Oberboden oder anderes geeignetes Material zu verwenden. Die Begrünung erfolgt über Selbstbegrünung und Initialpflanzungen. Initialpflanzungen erfolgen mit Arten der Sandrasen kalkfreier Standorte (vgl. Biotoptyp 36.61 LUBW (2018)). Insbesondere Aira-Arten, Filago-Arten, Ornithopus perpusillus, Potentilla incana, Teesdalia nudicaulis, Thymus serpyllum, Vulpia bromoides etc.

2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün- / Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Schotterflächen sind nicht zulässig. Dies ergibt sich aus § 9 Abs. 1 LBO.

3 Einfriedungen

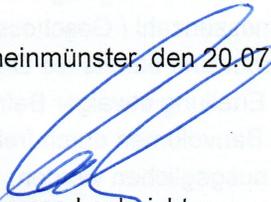
Einfriedungen sind nur aus Holz, Maschendraht, Stabgitter oder als lebende Einfriedung, z. B. Hecken und Sträucher, bis zu einer Höhe von 2 m, bezogen auf die Höhe von 122,40 m ü. NN zulässig. Eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm Höhe ist zu gewährleisten.

4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Airport Boulevard ist auf die gesamte Länge eines Grundstücks ein niveauähnlicher Anschluss sicherzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m bezogen auf die Höhe des Airport Boulevards, gemessen in Gebäudemitte, zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind gleichmäßig zwischen Gebäude und Airport Boulevard zu verziehen.

In den übrigen Bereichen sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 124,40 m ü. NN und Abgrabungen bis zum Niveau 120,40 m ü. NN zulässig.

Rheinmünster, den 20.07.2023


Thomas Lachnicht
Vorsitzender des Zweckverbandes Söllingen



HINWEISE

1 Bauantrag

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen, in dem die gesamte Gestaltung der Außenanlagen der Grundstücksflächen dargestellt ist. Besonders nachzuweisen sind Baumstandorte und Baum- / Pflanzenarten.

2 Befreiungen im Rahmen der Bauantragsgenehmigung

Die festgesetzte Bauhöhe bewirkt neben ihrer gestalterischen Zweckbestimmung zugleich eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (anstelle Baumassenzahl / Geschossflächenzahl). Letzteres in Verbindung mit der festgesetzten GRZ. Hierbei sind bereits die Orientierungswerte des § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten. Im Falle der Erteilung etwaiger Befreiungen von der Bauhöhe soll deshalb das insoweit überschießende Bauvolumen durch freibleibende Baugrundstücksflächen an anderer Stelle des Plangebietes ausgeglichen werden. Sollte dies in begründeten Ausnahmefällen nicht möglich sein, ist bei der Befreiungserteilung § 17 Abs. 2 BauNVO zu beachten.

3 Bau- und Anlagenschutzbereiche

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bau- und Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH.

Bauvorhaben innerhalb von Bau- und Anlagenschutzbereichen bedürfen nach §§ 12-15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und § 18a LuftVG einer luftrechtlichen Genehmigung durch die zuständigen Landes-luffahrtbehörden bzw. das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF).

Die Prüfung beinhaltet die Erfordernisse der Hindernisfreiheit und der Störfreiheit der Navigationssysteme.

Die Hindernisfreiheit ist durch die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan gegeben, eine Prüfung erfolgt dennoch.

Hinsichtlich Störfreiheit sind lange und großflächige Fassaden parallel zur Start- und Landebahn aus glattflächigen Materialien als ungünstiger zu betrachten als gegliederte Fassaden, in senkrecht zur Start- und Landebahn angeordneter Stellung und aus Materialien mit strukturierten Oberflächen.

Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden.

Eine Prüfung erfolgt im Einzelfall, erforderlichenfalls durch ein Gutachten der Herstellerfirma der Navigationsanlagen.

Da Störungen der Flugsicherungseinrichtungen im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden können, sind die einzelnen Bauvorhaben unter Angabe der Eckkoordinaten, der Ansichten und weiteren detaillierten Angaben zur Fassadengestaltung zur Begutachtung vorzulegen.

Die Entscheidung gemäß § 18a LuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, wird getroffen, sobald die konkrete Vorhabensplanung (z. B. Bauantrag) vorgelegt wird.

Zur Prüfung und Entscheidung, ob ein Bauvorhaben dabei die Sicherheit des Luftverkehrs gefährdet, sind die folgenden Angaben zwingend an die Luftfahrtbehörden zu übermitteln:

- Bei Gebäuden mit einer Seitenlänge von weniger als 30 m die Koordinate des Mittelpunkts der Gebäudefläche im Format WG5 84.
- Bei Gebäuden mit einer Seitenlänge von mehr als 30 m die Koordinaten aller Eckpunkte im Format WGS 84.
- Für jede Koordinatenangabe eine entsprechende Höhenangabe über Normalnull (ü. NN) und über Grund.

4 Baugrund, Bundesbodenschutzgesetz

Die Vorgaben des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247), sind zu beachten.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt auf der Niederterrasse des Rheins. Unter einer bindigen, 1-1,5 m dicken Deckschicht sind Kies- und Sandschichten anzutreffen. Außer gewöhnliche Gründungsprobleme sind nicht zu erwarten, sofern die Gründungskörper die Deckschichten durchfahren.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

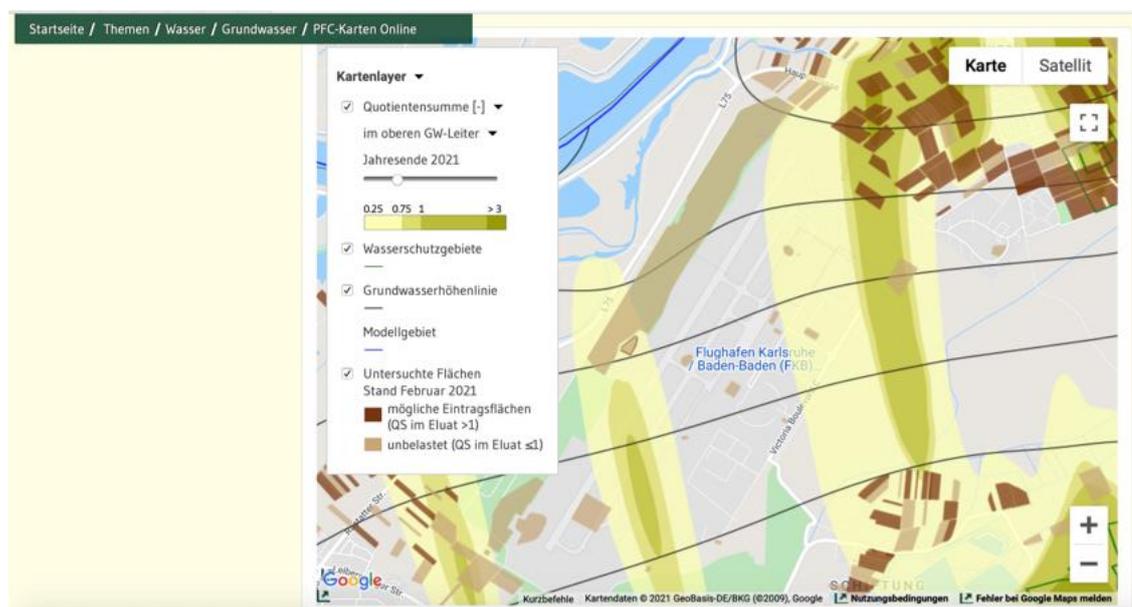
5 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Unteren Wasserbehörde, Landratsamt Rastatt, anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung auf Dauer der Standzeit der baulichen Anlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

PFC-Grundwasserbelastung



Quelle: LUBW_PFC-Karten Online, PFC-Belastung im oberen Grundwasserleiter

Die Karte stellt ein Modell und einen Momentaufnahme dar (hier von 2021). Die Karte wird jährlich durch neue Untersuchungsergebnisse aktualisiert. Die vorliegende Karte ist deshalb als unverbindlicher Hinweis zu verstehen.

Im Plangebiet sind PFC-Grundwasserbelastungen zu erwarten. Grundsätzlich verhindern die PFC-Belastung im Grundwasser und mögliche Belastungen im Boden keine Bebauung innerhalb des Bebauungsplans. Innerhalb von Baugenehmigungsverfahren und Wasserrechtlicher Verfahren wird von Seiten des Umweltamtes aus einzelfallbezogen entschieden, ob entsprechende Anforderungen im Hinblick auf Grundwasserschutz / Bodenschutz / Abfallrechtliche Entsorgung etc. gestellt werden müssen.

6 Altlastenverdachtsflächen

Ein Kataster über Altlastenverdachtsflächen liegt vor. Es muss grundsätzlich mit Untergrundverunreinigungen (inklusive PFC) gerechnet werden. Deshalb ist im Zuge der Baumaßnahmen besonders auf Auffälligkeiten (Gerüche, Ablagerungen, auffällige Verfärbungen des

Erdreiches) zu achten. Sollten derartige Verunreinigungen angetroffen werden, ist ein Fachbüro hinzuzuziehen und ggf. das Landratsamt Rastatt, Umweltamt, einzuschalten.

7 Versickern von Niederschlagswasser

Zum Versickern anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen der gewerblich, handwerklich oder industriell genutzten Grundstücke ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Stelle, Landratsamt Rastatt, Untere Wasserbehörde, einzuholen.

Aufgrund der im ganzen Planungsgebiet auftretenden Altlastenrelevanz und der PFC-Belastungssituation besteht keine Erlaubnisfreiheit für Versickerungsanlagen (§ 3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser). Im Zuge einer wasserrechtlichen Erlaubnis muss nachgewiesen werden, dass das Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Eine vorherige Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde wird ungeachtet dessen empfohlen.

8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich muss mit vorgeschichtlichen Funden im Erdreich gerechnet werden.

Auf die Meldepflicht und die sonstigen Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

9 Lärmschutzbereiche

Das Planungsgebiet liegt in den nachfolgend dargestellten Lärmschutzbereichen:



Lärmschutzbereich Flughafen Karlsruhe / Baden-Baden

Lärmschutzbereich

-  Tag-Schutzzone 1 - $L_{Aeq\ Tag} \geq 65\text{ dB(A)}$
-  Tag-Schutzzone 2 - $L_{Aeq\ Tag} \geq 60\text{ dB(A)}$
-  Nacht-Schutzzone - $L_{Aeq\ Nacht} \geq 55\text{ dB(A)}$ oder mindestens
6 Fluglärmereignisse mit einem $L_{Amax} \geq 57\text{ dB(A)}$ Innen
mit Nummern der Kurvenpunkte

10 Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder

Die Grundstückseigentümer haben gemäß § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden.

11 Beleuchtungskörper, Leuchtstoffe

Für Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelsstrahler wird auf den geltenden § 21 Naturschutzgesetz (NatSchG) verwiesen.

12 Über die Festsetzungen Ziffer 8.1.10 hinausgehende Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

(entnommen aus dem Umweltbericht - Grünordnungsplan):

Allgemeine Vorschlagsliste

Hecken / Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Genista germanica	Deutscher Ginster
Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Bäume

Castanea sativa	Esskastanie
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus cerris	Zerreiche
Carpinus betulus Frans Fontaine	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides (‘Emerald Queen’)	Spitzahorn Sorte ‘Emerald Queen’
Liquidambar styracifolia	Amberbaum
Cedrus atlantica	Atlaszeder
Gleditsia	Gleditschie
Alnus spaethii	Roterle
Tilia tomentosa brabant	Silberlinde

Gesonderte Pflanzvorschläge für den Airport Boulevard und die Eingrünung entlang GE 1

Bäume

Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Quercus cerris	Zerreiche
Carpinus betulus Frans Fontaine	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides (‘Emerald Queen’)	Spitzahorn Sorte ‘Emerald Queen’
Liquidambar styracifolia	Amberbaum
Cedrus atlantica	Atlaszeder
Gleditsia	Gleditschie
Tilia tomentosa brabant	Silberlinde

Qualitätsanforderungen für alle Baumpflanzungen: Pflanzgrube mit mind. 12m³ Volumen, teilweise mit Baums substrat verfüllt, Impfung Mykorrhiza, Zugabe von Wasserhaltestoffen, Düngung mit Baumfutter, Stammschutzanstrich, 4-jährige Entwicklungspflege mit Wässerung (auch Wassersäcke, Baumtanksstelle möglich, Ringdrainage).

13 Anlage und Entwicklung von Sandrasen, Magerwiesen und Hochstaudenfluren trockenwarmer Ausprägung auf den unbebauten Grundstücksflächen sowie den Vegetationsflächen im Bereich der Verkehrsflächen

Die Herstellung dieser Vegetationstypen hat fachgerecht über die Einbringung von im Bereich von Baumaßnahmen gesicherten Rasensoden, Mulchmahd aus im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und / oder auf den westlich angrenzenden Freiflächen gewonnenem Mahdgut oder über das im Boden befindliche Samenpotential zu erfolgen.

14 Pflege der Vegetationsflächen

Pflanzenschutzmittel sind bei Bedarf entsprechend den Richtlinien des integrierten Pflanzenschutzes und nur für Gehölze anzuwenden.

Die Pflege der als Sandrasen und Magerwiesen gesicherten oder angelegten Flächen der unbebauten Grundstücksflächen hat fachgerecht durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr und durch jeweiligen Abtransport des Mähgutes zu erfolgen.

Die Pflege der als Hochstaudenfluren trockenwarmer Ausprägung angelegten Flächen der unbebauten Grundstücksflächen hat fachgerecht durch abschnittsweise Mahd alle 3 Jahre und jeweiligen Abtransport des Mähgutes zu erfolgen.

15 Besondere Maßnahmen für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten

Auf den als Vegetationsfläche gesicherten und / oder angelegten unbebauten Grundstücksflächen sind durch künstlich herbeigeführte, kleinflächige Verletzungen geschlossener Vegetationsdecken (Anstiche mit dem Spaten, offene Fahrspuren und Rinnen o. ä.) und kleinflächige Bodenmodellierungen (Andecken von Sand und Errichtung südwestexponierter, leicht geneigter Flächen) in windstillen und besonders stark besonnten Bereichen insbesondere für boden-nisierende Insektenarten sowie für auf besonders lichte und besonnte Standorte angewiesene Pflanzenarten wertvolle Lebensräume bereitzustellen.

16 Erneuerbare Energien

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes gilt für alle neuen Wohn- und Nichtwohngebäude. Der Wärmebedarf eines Gebäudes ist danach durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Für diese Anlagen gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschteile, die aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) störend wirken können. Es ist zu beachten, dass bei der Berechnung von möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen die Summe aller, auf den jeweiligen Immissionsort (Wohnung) einwirkenden Anlagengeräusche zu berücksichtigen ist. Bei der Installation solcher gebäudetechnischer Anlagen sind daher vom Bauherrn geeignete Standorte und ebenfalls Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielweise durch Reflexion an den Wänden und Böden – sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, Stand 2020).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die nachfolgenden Werte nicht überschreiten. Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)

17 Klimaschutzgesetz

Auf die Vorgaben des geltenden Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) wird verwiesen, insbesondere auf § 8 mit der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen.

18 Maßnahmen für den Artenschutz im Zuge konkreter Bauvorhaben (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung vom Januar 2023) Artenschutzbericht 6.2 und Umweltbericht B 6.3.3

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden sowie Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Rodung nur von Oktober – Februar).
- Bei Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr vor der Umsiedlung / Vergrämung der Eidechsen dürfen die Eidechsen-Habitatflächen nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Diese würden die Tiere in ihren frostgeschützten Verstecken im Boden und unter Steinen, Wurzelstubben etc. töten.

- Generell sollte im Zuge der Änderung des Bebauungsplans versucht werden, alte Bäume mit Höhlen, die Revierbereiche der planungsrelevanten Vogelarten sowie Nahrungsflächen (Blüten- und Insektenreiche Wiesen- bzw. Gehölzbereiche) soweit es geht zu erhalten.
- Die Lebensräume von Zauneidechse und Mauereidechse sollten im Zuge der Planungen berücksichtigt und wenn möglich erhalten werden. Ist eine Erhaltung nicht möglich, ist vor Beginn von Eingriffen in die Lebensräume der Zauneidechse ein Abfangen und Umsiedeln der Tiere im Eingriffsbereich in zuvor hergestellte Ersatzhabitats (CEF- Flächen) erforderlich.
- Im Falle der Mauereidechse ist bei Eingriffen in deren Lebensraum eine vorherige Vergrämung der Tiere erforderlich, um das Töten von Individuen zu verhindern (Tötungsverbot). Aufgrund der vergleichweisen Anspruchslosigkeit der Art ist bei der Mauereidechse davon auszugehen, dass sie auch nach Umgestaltung ihres Lebensraums im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiterhin Flächen vorfindet, auf denen sie sich ansiedeln kann.
- Für das Abfangen und Vergrämen der Eidechsen bietet sich der Zeitraum von Mitte März bis Ende April sowie August bis September an. Im Winter sind die Tiere in frostgeschützten Verstecken im Boden, von Mai bis August ist Fortpflanzungszeit der Eidechsen, in der die Tiere nicht gestört werden sollten.
- Um ein Ein- bzw. Zurückwandern von abgefangenen Eidechsen in einen Eingriffsbereich zu verhindern, ist das Aufstellen eines Reptilienschutzzauns um diesen nötig.
- Für wertgebende Prachtkäferarten ist bei der Rodung von Ginsterbüschen das Material an einer besonnten Stelle in der Nähe von Ginsterbeständen abzulagern, um evtl. das Schlüpfen fertig entwickelter Larven zu ermöglichen. Gleiches gilt für Starkäste und Stämme (Totholzpyramide) abgestorbener oder absterbender Kiefern.
- Zur Vermeidung eines (erheblichen) Quartierverlustes von Fledermäusen sind die Bäume mit Höhlungen zu erhalten und die im Gebiet vorhandenen Vogelkästen ggf. umzuhängen. Sollten Höhlenbäume nicht erhalten werden können, ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kann dennoch gewahrt werden, da die potentiell betroffenen Arten über ein breites Netzwerk an Quartiermöglichkeiten verfügen.
- Um bei den eingriffsbedingten Baumfällungen auszuschließen, dass Fledermäuse getötet werden, ist sicherzustellen, dass keine Tiere in den Quartieren sind. Dies kann am ehesten bei starkem Frost prognostiziert werden, da die Bäume keine Wandstärken aufweisen, die eine Überwinterung zulassen würden. D. h. die Fällungen müssen in den Wintermonaten (d. h. von November bis März) bei Frosttemperaturen (am besten < -10°C) erfolgen, um eine Tötung von Tieren in möglichen Ruhestätten zu vermeiden. Alternativ können die Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden. Die Fällungen sind unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass freigegebene Hohlräume bis zur Fällung bzw. Abriss nicht wiederbesiedelt werden.
- Eine Störung wäre durch eine erhebliche Erhöhung des Licht- und Lärmpegels auf bisher relativ beruhigte und abgeschirmte Bereiche zu erwarten und könnte dort z. B. das Braune Langohr negativ beeinträchtigen. Daher ist sicherzustellen, dass die verbleibenden Restbereiche des Baumbestandes und insbesondere die östlich angrenzenden Waldflächen von Beleuchtungseffekten und starker Lärmentwicklung abgeschirmt werden.

- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich (LED) mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung oder Abschaltung in den Morgenstunden auszuführen.

Vorgezogene, funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality measures)):

Fledermäuse

- Ein Ausgleich kann entweder durch das Ausbringen von Nisthilfen (in der dreifachen Anzahl der zu entfernenden Quartiermöglichkeiten als Rund- und Flachkästen) oder durch die Ausweisung eines Waldrefugiums (Erhalt hiebreifer Laubbäume - bevorzugt Buche oder Eiche - mit dem Ziel, ein natürliches Quartierangebot langfristig zu schaffen und zu erhalten) in angrenzenden Wäldern erfolgen. Für Fledermauskästen ist eine jährliche Reinigung der Rundkästen im Spätherbst festzulegen, um Vogel- und Bilchnester zu entfernen, weiterhin ist ein Ersatz oder eine Reparatur für beschädigte Kästen notwendig.
- Um eine Beeinträchtigung der betroffenen Population der Breitflügelfledermaus und des Braunen Langohrs in den Waldflächen durch den Verlust von essentiellen Jagdgebieten bzw. durch eine reduzierte Insektenverfügbarkeit auszuschließen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich: Hierfür bieten sich die östlich des Baden-Airparks gelegenen Waldflächen (BV-Flächen) an. Als Ausgleich ist das Zulassen der Alterung in den mit Wald bestandenen BV- Flächen innerhalb des Geltungsbereiches anzusehen. Diese Entwicklung entspricht dem Alt- und Totholz-Konzept von Baden-Württemberg und den darin geschilderten positiven Entwicklungen / Wirkungen von Waldrefugien auf einer Fläche von ca. 1 ha. Der Verlust von Jagdgebieten wird durch die Anreicherung von Totholzanteilen und damit einem erhöhten Insektenangebot ausgeglichen. Beim Verlust einzelner Nadelbäume ist eine Pflanzung von Eichen zur Erhöhung des Laubwaldanteiles durchzuführen.
- Das Pflanzgebot im Bebauungsplan muss standort- und klimagerechte Pflanzenarten umfassen, um eine für Fledermäuse geeignete Entwicklung von Beuteinsekten sicherzustellen.
- Sollten sich an den Gebäuden trotz des bisherigen Fehlens von Hinweisen auf Quartiere Anzeichen einer Fledermausnutzung ergeben, ist diese im Zuge des weiteren Planungsprozesses abzuklären und ein Maßnahmenkonzept zu entwickeln.

Zauneidechse und Mauereidechse

- Zum Schutz und zur Erhaltung der Zauneidechse müssen vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, durchgeführt werden. Diese dienen der dauerhaften Sicherung des Erhaltungszustands der Art und müssen vor Beginn eines Eingriffs in die Lebensräume der Art zur Verfügung stehen.
- Nach derzeitigem Planungsstand liegen 33 Fundpunkte der Zauneidechse, darunter 21 adulte bzw. subadulte Tiere im Geltungsbereich. Da für die Abschätzung der Populationsgröße nur die adulten bzw. subadulten, nicht jedoch die juvenilen Tiere zu berücksichtigen sind, ist unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors von drei von einer Betroffenheit von etwa $3 \times 21 = 63$ Zauneidechsen auszugehen. Aufgrund der guten Übersichtlichkeit des Geländes und des eher pessimalen ökologischen Zustandes des Lebensraums wird der o. g. Korrekturfaktor als gerechtfertigt angesehen. Der Flächenbedarf für die erforderlichen CEF-Maßnahmen wird mit 120 bis 150 m² pro Zauneidechse je nach Ausbildung der potentiellen CEF-Fläche berechnet. Demnach ergibt sich bei einem betroffenen Bestand

von 63 Zauneidechsen ein Flächenbedarf von ca. 7.500 bis 9.500 m². Diese Fläche muss so gestaltet sein, dass sie den Zauneidechsen dauerhaft als Lebensraum dient.

- Auf der CEF-Fläche sollten in Verbindung mit 4 Kleinstrukturen kleinflächige Strauchanpflanzungen sowie Altgrasstreifen und Ruderalfluren trockenwarmer Standorte entwickelt werden. Kleinstrukturen sollten in Form von Totholz-Sand-Riegeln und Reisighaufen angelegt werden, die den Zauneidechsen Sonn- und Versteckmöglichkeiten, wie auch Eiablageplätze (grabbares Substrat) bieten. Die CEF-Flächen sind idealerweise in räumlicher Nähe der festgestellten Vorkommen herzustellen, günstig wären dabei die östlich des Victoria Boulevards gelegenen Biotopverbundflächen.
- Es liegen 12 Fundpunkte der Mauereidechse im Eingriffsbereich vor, allerdings werden zur Populationsberechnung bei Mauereidechsen nur adulte Tiere (Anzahl 8) gewertet. Nach Berücksichtigung des Korrekturfaktors sind derzeit damit $8 \times 2 = 16$ Mauereidechsen betroffen. Aufgrund der guten Übersichtlichkeit des Geländes und des eher pessimalen ökologischen Zustandes des Lebensraums wird der o. g. Korrekturfaktor als gerechtfertigt angesehen. Für den Flächenbedarf für die erforderlichen CEF-Maßnahmen werden je nach Zustand der Umsiedlungsfläche 50 - 80 m² pro Mauereidechse angesetzt. Demnach ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 800 bis 1.300 m². Eine eigene CEF-Fläche für die Mauereidechse wird nicht als nötig erachtet, bei der Umgestaltung des Bebauungsplangebietes ist jedoch darauf zu achten, dass blütenreiche Wiesen- und Ruderalflächen innerhalb der Grünflächen im Geltungsbereich angelegt werden. Im öffentlichen Teil der Grünflächen sind dazu 6 Kleinstrukturen (Steinriegel 1 x 3 m) anzulegen.

Europäische Vogelarten

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen im Vorfeld einer Überplanung ist für diejenigen Vogelarten erforderlich, die durch einen Verlust von Fortpflanzungsstätten beeinträchtigt sind (vgl. Karte 2a Fauna im Anhang). Dies betrifft folgende Arten:

- Feldsperling (1 Revier)
- Grauschnäpper (1 Revier)
- Haussperling (8 Reviere)
- Star (4 Revier)
- Trauerschnäpper (1 Revier)
- Turmfalke (1 Revier)

Mit dem Ziel, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) weiterhin zu erfüllen, sind Flächen für diese Arten entsprechend aufzuwerten.

Für den Grauschnäpper, Trauerschnäpper und Star beinhaltet dies das Pflanzen von hochstämmigen Bäumen, die große Kronen ausbilden (20 Eichen im Rahmen der Grünordnung in der Biotopverbundfläche) und die langfristig Höhlen entwickeln können. Zudem müssen für alle Arten in geeigneten Habitaten passende Nisthilfen aufgehängt werden. Dabei gilt, dass für jedes wegfallende Revier drei neue Nistkästen ausgebracht werden, da in der Regel nicht jeder Nistkasten angenommen wird. Beim Haussperling wird die doppelte Anzahl an Nistkästen für ausreichend erachtet, da ein „Sperlingskoloniehäuser“ von mehreren Brutpaaren bezogen werden kann. Beim Haussperling ist jedoch darauf zu achten, die Koloniehäuser an geeignete Gebäude anzubringen, die Nistkästen für die anderen Arten werden an großen Bäumen in min. 2 m Höhe angebracht. Möglichkeiten gibt es östlich des Victoria Boulevards.

Anzahl und Art auszubringender Nisthilfen

- Feldsperling: 3 x Nisthöhle 2M/FG "oval" von Schwegler (oder vergleichbar)
- Haussperling: 2 x Sperlingskoloniehaus 1SP von Schwegler (oder vergleichbar) mindestens 16

Brutmöglichkeiten

- Grauschnäpper: 3 x Halbhöhle 2HW von Schwegler (oder vergleichbar)
- Star: 12 x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm von Schwegler (oder vergleichbar)
- Trauerschnäpper: 3 x Nisthöhle 2M/FG "oval" von Schwegler (oder vergleichbar)
- Turmfalke: 3 x Turmfalkennisthöhle Nr. 28 von Schwegler (oder vergleichbar)

Für Vogelkästen ist eine jährliche Reinigung im Spätherbst festzulegen, um Vogel- und Bilchenester zu entfernen. Neben der Reinigung ist auch die Reparatur und Ersatz zwingend notwendig.

Sonstige wertgebende national geschützte Arten

Alle nicht versiegelten Flächen sollten als Habitate für Schmetterlinge, Wildbienen und Prachtkäfer nutzbar sein, d. h. hier sind Sand- und Magerrasen, trockenwarme Ruderalfluren und Staudensäume herzustellen sowie punktuell Gestrüppe aus Besenginster und Brombeere zu entwickeln, die entsprechend extensiv gepflegt werden. Dem Erhalt der äußerst wertvollen Insektenfauna abträglich sind jegliche bodenverbessernde Maßnahmen von Grünflächen. Ansaaten sind ausschließlich mit gebietsheimischem Saatgut oder durch Aufbringen von samenreichem Oberboden durchzuführen.

Insbesondere für die Spezialisten unter den nachgewiesenen Arten sind die folgenden Nahrungspflanzen essentiell und entsprechend einzubringen und zu fördern:

- *Asparagus officinalis* (Spargel)
- *Centaurea scabiosa* (Skabiosen-Flockenblume)
- *Cichorium intybus* (Wegwarte)
- *Daucus carota* (Wilde Möhre)
- *Diplotaxis tenuifolia* (Schmalblättriger Doppelsame)
- *Echium vulgare* (Gewöhnlicher Natternkopf)
- *Hieracium pilosella* (Kleines Habichtskraut)
- *Hypochaeris radicata* (Gewöhnliches Ferkelkraut)
- *Hypericum perforatum* (Tüpfel-Johanniskraut)
- *Jasione montana* (Berg-Sandglöckchen)
- *Lotus corniculatus* (Gewöhnlicher Hornklee)
- *Malva moschata* (Moschus-Malve)
- *Medicago sativa* (Luzerne)
- *Ononis spinosa* (Dornige Hauhechel)
- *Picris hieracioides* (Gewöhnliches Bitterkraut)
- *Reseda lutea* (Gelbe Resede)
- *Sarothamnus scoparius* (Besenginster)
- *Tanacetum vulgare* (Gewöhnlicher Rainfarn)
- *Trifolium arvense* (Hasen-Klee)
- *Centaurea jacea* (Wiesen-Flockenblume)

Maßnahmen dazu sind in der östlich des Victoria Boulevards gelegenen Biotopverbundfläche anzulegen, insbesondere auf den zu entsiegelnden Flächen. Ansaaten auf den Entsiegelungsflächen sind ausschließlich mit gebietsheimischem Saatgut oder durch Aufbringen von samenreichem Oberboden durchzuführen, Arten wie Spargel und Skabiosen-Flockenblume sind gezielt einzubringen.

Monitoring als Wirksamkeitsnachweis

Da eine Umsiedlung mit CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse sowie Maßnahmen für Vogelarten, Mauereidechse und sonstige Arten erforderlich sind, ist ein Monitoring als Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsnachweis) notwendig.

Ökologische Baubegleitung während der Baumaßnahme

Bei Eingriffen in die Habitate der planungsrelevanten Tierarten sowie bei der Herstellung von CEF-Flächen wird eine ökologische Baubegleitung als notwendig erachtet. Diese begleitet und kontrolliert die Durchführung der Bauarbeiten unter naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten. Ihr Ziel ist es, die Einhaltung von natur- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen während des Baubetriebs sicherzustellen. Die Arbeit der Baubegleitung beginnt schon bei der Einweisung der Baufirma und der Planung des Bauablaufs und erstreckt sich über die gesamte Bauzeit. Die Planung, Anlage und Pflege sowie die Umsetzung der Maßnahmen für die Entomofauna ist fachlich von einem Entomologen zu begleiten und deren Erfolg zu kontrollieren.

19 Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets 7114311 „Rheinniederung und Hardtebene zwischen Lichtenau und Iffezheim“

Es sind Verschleppungen von Pflanzenmaterial (z. B. Ambrosia) über Bodenablagerungen oder recycelten Baustoffen zu vermeiden. Die Umsetzung erfolgt durch eine Beschreibung als Vermeidungsmaßnahme im GOP.

20 Sortimentsliste für die Gemeinden Hügelsheim, Rheinmünster und den Baden-Airpark (GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg im November 2021)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>davon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrung- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Apothekerwaren ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen, Zeitschriften ▪ Haushaltswaren <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Sportartikel, Sportkleingeräte ▪ Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör ▪ Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Spielwaren und Bastelartikel ▪ Elektrokleingeräte (Haus- und Küchengeräte, Kommunikationselektronik) ▪ Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger ▪ Computer ▪ Foto- und Videoartikel ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel ▪ Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck ▪ Optische Erzeugnisse ▪ Baby- und Kinderartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Tiermahrung, Zoartikel, Tierpflegemittel ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel ▪ Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z.B. Rasenmäher) ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge ▪ Sanitärartikel, Fliesen ▪ Elektrogroßgeräte (z. B. Haushaltsgeräte, Herde, Öfen) ▪ Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) ▪ Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) ▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Büromaschinen, Büroorganisationsmittel ▪ Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) ▪ Brennstoffe, Mineralölzeugnisse ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds** ▪ Sportgroßgeräte ▪ Musikinstrumente

* Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente nicht abschließend definiert

** kein Einzelhandel im engeren Sinne

GMA-Empfehlungen 2021 auf Grundlage der Standortverteilung sowie der städtebaulichen Zielsetzungen in Hügelsheim, Rheinmünster und dem Baden-Airpark

Sofern es Überschneidungen zwischen zentrenrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Teilsortimenten gibt, gelten nur die in der rechten Spalte explizit aufgeführten Teilsortimente als nicht-zentrenrelevant, alle übrigen Teilsortimente des jeweiligen Sortiments jedoch weiterhin als zentrenrelevant. Maßgeblich ist der Oberbegriff, nicht die erläuterten Beispiele.