

## **Gemeindeanzeiger**

### **Amtliche Bekanntmachung**

Ausgabe: 51. KW /2025

Bürgermeisteramt Durmersheim

Landkreis Rastatt

### **Öffentliche Bekanntmachung**

#### **Bebauungsplan „Tiefgestade IV“ und örtliche Bauvorschriften**

#### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim hat am 10.12.2025 in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Tiefgestade IV“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet

**vom 19.12.2025 bis einschließlich 13.01.2026**

zu veröffentlichen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Der Bedarf an Wohnraum ist in der Gemeinde Durmersheim aufgrund seiner Nähe zu Karlsruhe ungebrochen hoch. Die Entwicklungsmöglichkeiten von Durmersheim sind aber begrenzt. Die Gemeinde weist einen relativ kompakten Siedlungskörper entlang der Bahntrasse auf, der aufgrund der Lärmentwicklung der B36 nicht weiter an die Bundesstraße heranrücken soll. Im Westen bildet der Niederungsbereich des Federbachs eine natürlich Siedlungsgrenze von Durmersheim.

In der Vergangenheit sind Baugebiete der Gemeinde bereits in größerem Umfang im Ortsteil Würmersheim entstanden. Würmersheim ist seit 1974 ein Ortsteil von Durmersheim und liegt westlich des Hauptortes in den Tiefgestaden. Am Ortsausgang in Richtung Durmersheim befindet sich das Wohnbaugebiet „Tiefgestade III“, welches direkt an das Plangebiet angrenzt und mittels Bebauungsplan planungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ in 2- und 3-geschossiger, offener Bauweise festgesetzt wurde und mittlerweile nahezu vollständig bebaut ist. In der damaligen planerischen Konzeption wurde bereits eine mögliche Erweiterung in östliche Richtung angedacht und in Form einer Anbindungsstraße umgesetzt.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen soll mit der vorliegenden Planung das bestehende Wohngebiet fortgeführt werden. Entstehen soll ein Wohngebiet mit einer Bandbreite verschiedener Wohnungstypen von freistehenden Einfamilienhäusern bis zum Geschosswohnungsbau. Das Plangebiet Tiefgestade IV liegt zwischen dem Baugebiet Tiefgestade III, der Bickesheimer Straße und dem Gewerbegebiet Nordwest und soll die Lücke des Siedlungskörpers im Osten von Würmersheim schließen.



Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan

## Umweltbezogene Informationen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird der Bestand der folgenden Schutzgüter erfasst und bewertet sowie die Auswirkungen der Planung abgeschätzt:

- **Fläche**
  - Gemeinde Durmersheim kann keine nennenswerte Entwicklung durch Innenentwicklung sicherstellen, da dort keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.
  - Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich ist daher unumgänglich.
  - Die Ausweitung des Siedlungskörpers beträgt insgesamt rund 9 ha.
  - Die Topographie des Geländes verläuft größtenteils eben ohne merkliches Gefälle.
- **Boden**
  - Naturraum „Nördliche Oberrhein-Niederung“ (Naturraum-Nr. 222)
  - bodenkundliche Einheit: kalkhaltiger Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auenlehm über Auensand (w136).
  - tiefe Gründigkeit mit stellenweise schlecht durchwurzelbarem Unterboden.
  - Humusgehalt ist in den oberen Bodenschichten mittel und in den unteren Schichten sehr schwach bis schwach humos.
  - geringer Versiegelungsgrad auf.

- natürlichen Bodenstrukturen sind trotz intensiver Bewirtschaftung größtenteils erhalten.
- **Wasser**
  - südliche Bereich des Plangebiets innerhalb Zone III B des Wasserschutzgebietes „Rheinwaldwasserwerk 43“.
  - Der Grenzbereich im Westen liegt innerhalb der Zone III und III A.
  - Keine Oberflächengewässer vorhanden.
  - Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswässern, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Umsetzung von Dachbegrünungen
- **Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotope**
  - Plangebiet: überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen,
  - kleinere Gehölz- und Heckenbestände
  - am westlichen Rand befindet sich Schlute, ein Feldgehölzbestand, der sich bis in den Süden des Plangebietes entlang der Plangebietsgrenze erstreckt. Qualität des Biotops ist eingeschränkt.
  - Im Nordwesten am Kreisverkehr liegt eine Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> brach
  - im Südosten größere Feldgehölze und Ruderalvegetation vorhanden.
  - Böschung mit hohem Brombeeranteil entlang Landstraße.
  - im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geringes Spektrum an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
  - im Bereich der Kleingehölze eine hohe Bedeutung für Zauneidechsen gegeben.
  - Es wurden Brutvögel und xylobionte Käfer in den Gehölzstrukturen nachgewiesen.
  - Betroffenheit von Vögeln der Gilden der Gehölz- und Heckenbrüter, der Zauneidechse, des Körnerbock und des Goldglänzenden Rosenkäfer ist nicht auszuschließen.
  - Im Planbereich befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete.
  - Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine Intensivnutzung mit zum Teil offenen, gefrästen und damit vegetationsfreien Gassen.
  - Maßnahmen im Plangebiet, plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen
- **Klima / Luft**
  - Süd- und Südwestwinde sind vorherrschend
  - insgesamt weist die Region Windgeschwindigkeiten von 2,5 bis 3 m/s auf.
  - Die Durchlüftung ist gut.
  - Sonneneinstrahlung ist mit ca. 1.200 Kwh/m<sup>2</sup> im Landesdurchschnitt eher gering
  - Die Niederschlagsmengen betragen ca. 700 mm/a und liegen damit auf einem niedrigen Niveau im Land.
  - Im Untersuchungsbereich wirken die unversiegelten Flächen ausgleichend auf den Klimahaushalt.
  - Die bisher unversiegelten Flächen des Untersuchungsbereiches dienen in den Nachtstunden der Kaltluftproduktion.
  - Für die Sauerstoffproduktion leisten die Flächen dagegen durch die landwirtschaftliche Nutzung einen nur geringen Beitrag, welche durch die Gehölzflächen allerdings kompensiert werden.
  - Durch den Verkehr auf der Kreisstraße sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet bestehen bereits Luftbelastungen. Zusätzliche Luftbelastungen können sich durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen ergeben.

- **Landschaftsbild / Erholung**
  - Der Untersuchungsbereich schließt am östlichen Ortsrand von Würmersheim an die bestehenden Baugebiete Tiefgestade II und III an.
  - Nördlich der Kreisstraße befindet sich das Gewerbegebiet Nordwest, östlich grenzt der freie Landschaftsraum an.
  - Das Plangebiet weist im Westen und Süden einige Gehölzstrukturen auf.
  - Nach Osten schließen sich in den landwirtschaftlich genutzten Flächen immer wieder Gehölze an.
  - Da das Gelände sehr eben ist, ist die Fernwirkung gering.
  - Plangebiet wird nur bedingt als Teil des Landschaftsraumes wahrgenommen.
  - Mit angrenzenden Wohngebieten im Westen und Süden sowie dem Gewerbegebiet im Norden besteht bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes.
- **Mensch**
  - Schutzgut steht in enger Verbindung und Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern.
  - Betroffenheit durch Lärm gegeben
  - Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen (Grundrissgestaltung, Verwendung von schallisierenden Bauteilen);

Zusätzlich sind der Begründung folgende Gutachten und Untersuchungen als Anlage beigefügt:

- Umwelttechnisches Gutachten Teil 1 und Teil 2 (augeon Ingenieurbüro für Geo- und Umwelttechnik GmbH & Co. KG, 18.06.2019)
- Kampfmitteluntersuchung (Büro KaMiSo-Kampfmittel-Sondierung Süddeutschland GmbH, August 2019)
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Tiefgestade IV“ (Büro Köhler und Leutwein, März 2022)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Tiefgestade IV“ (Büro Köhler und Leutwein, August 2023)
- Ergebnisbericht Überprüfung Biotope (Büro Ökologische Leistungen Fußer, November 2021)
- Bebauungsplan Tiefgestade IV, Durmersheim. Ausgleichskonzept (Büro Ökologische Leistungen Fußer, 02.12.2025)
- Bebauungsplan Tiefgestade IV, Durmersheim. Plausibilitätsprüfung (Büro Ökologische Leistungen Fußer, 30.01.2025)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan „Tiefgestade IV“, Durmersheim (Büro Ökologische Leistungen Fußer, 28.11.2025)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben. Die wichtigsten Punkte und deren Berücksichtigung sind:

- **Stadtwerke Karlsruhe**
  - Es werden Bedenken bzgl. der Errichtung und dem Betrieb von Grundwasserwärmepumpen geäußert. Die Aussage, dass Wasser-Wasser Wärmepumpen grundsätzlich möglich seien, wurde aus den Hinweisen des Bebauungsplans entfernt. Zudem wurde in den Hinweisen des Bebauungsplans vermerkt, dass die Zulässigkeit von Grundwasserwärmepumpen im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären ist.

▪ **Landratsamt Rastatt**

**Naturschutz**

- Es wurde mitgeteilt, dass eine Stellungnahme nachgereicht wird. [Anmerkung: Eine Stellungnahme wurde nicht nachgereicht. Die den Naturschutz betreffenden Belange wurden vorab mit dem Landratsamt Rastatt besprochen].

**Umweltamt**

- Es wurde mitgeteilt, dass eine Stellungnahme nachgereicht wird. [Anmerkung: Eine Stellungnahme wurde nicht nachgereicht. Die die Umwelt betreffenden Belange wurden vorab mit dem Landratsamt Rastatt besprochen].

**Forstamt**

- Von Seiten des Forstamtes werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie der Umweltbericht, die aufgeführten Gutachten und Untersuchungen, die Abwägungssynopse der Offenlage sind während des oben genannten Zeitraums auf der Homepage der Gemeinde Durmersheim, unter folgendem Link [www.durmersheim.de](http://www.durmersheim.de) sowie im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abruf- und einsehbar.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der angefügte zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs des Büros BIT Stadt + Umwelt GmbH vom 17.12.2025 maßgebend.

Zusätzlich sind die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Durmersheim, Rathausplatz 1, kleiner Sitzungssaal, Zimmer 216, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen/Anregungen sind **nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorzubringen**. In den textlichen Festsetzungen sind diese Ergänzungen bzw. Anpassungen farblich markiert. Die Stellungnahmen (zu den geänderten Inhalten) können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist beim Ortsbauamt Durmersheim, Rathausplatz 1, 76448 Durmersheim, abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch, per E-Mail an [ortsbauamt@durmshheim.de](mailto:ortsbauamt@durmshheim.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können sie auch schriftlich per Post (Gemeindeverwaltung Durmersheim, Rathausplatz 1, 76448 Durmersheim) oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme schriftlich mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht fristgerecht abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Tiefgestade IV“ unberücksichtigt bleiben (§4a Abs. 5 BauGB).

Durmshheim, den 18.12.2025

Klaus Eckert  
Bürgermeister