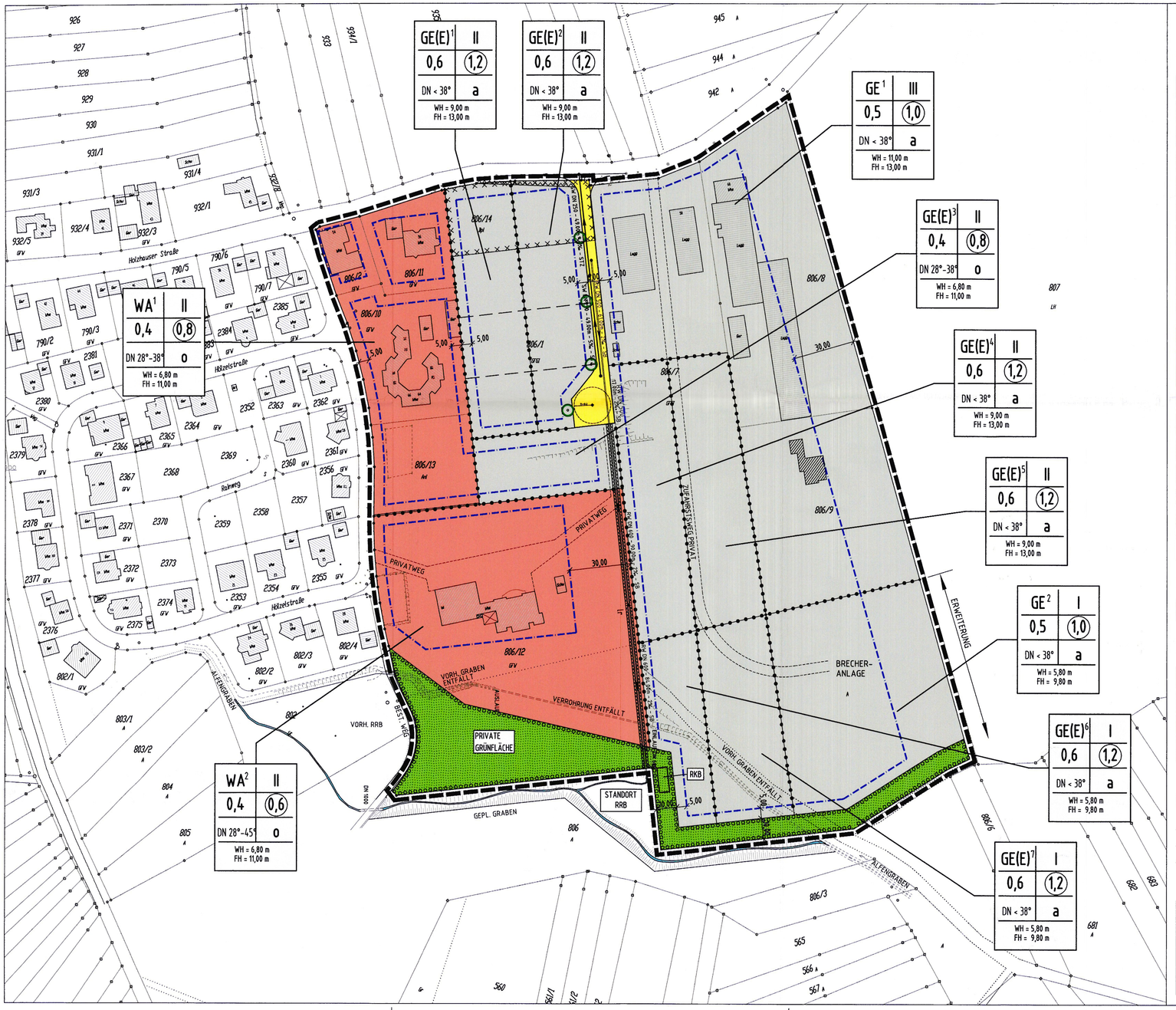


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- GE — GEWERBEGEBIET GE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 8 BauNVO)
- GE(E) — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEE (§ ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 8 BauNVO)
- (1.2) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
- WH — WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
- FH — FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- MIT GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 - 45° — DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

HINWEISE

- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- RKB — REGENKLÄRBECKEN
- RRB — REGENRÜCKHALTEBECKEN

NUTZUNGSSCHABLONE

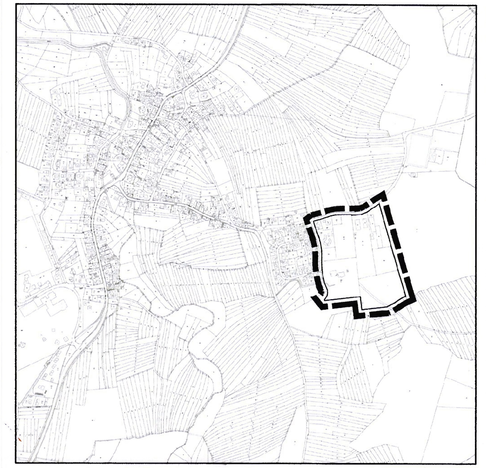
1 | 2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG; 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3 | 4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max); 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
5 | 6	5= DACHNEIGUNG DN; 6= BAUWEISE
7	7= WANDHÖHE WH (max) FIRSTHÖHE FH (max)

JEGLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.

FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.

DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

ÜBERSICHTSPLAN



STADT RHEINAU-LINX

BEBAUUNGSPLAN

"HÖLZEL" - ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 26.11.1990
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 30.11.1990
RHEINAU DEN 23. Juni 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997 AM 29.10.2004

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997 VOM 20.12.2004
IN DER ZEIT BIS 21.01.2005
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 10.12.2004

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997 AM 19. Juni 2006
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 23. Juni 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT
NACH § 10 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997 VOM 23. Juni 2006
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 23. Juni 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 23. Juni 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

PLAN NR.:	DATUM: 31.01.2000	GEÄNDERT: 14.09.2004 23.09.2004 08.11.2004 22.05.2006	ORIGINAL-MAßSTAB: 1 : 1000 (0 10 20 30 40)
PROJ. NR.: 0900101	BEARB.: BU/HO/HIL		FERTIGUNG: 2 ANLAGE: BLATT:

Fertigung: ....2.....
Anlage:.....1 .....
Blatt:.....1 - 3.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

über

a) den Bebauungsplan "Hölzel" – Änderung und Erweiterung und
b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 19. Juni 2006
die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Hölzel" sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hölzel" – Änderung und Erweiterung

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Neufassung 2004) wird das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB zu Ende geführt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung für

a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 22.05.2006
2. Schriftliche Festsetzungen Planungsrechtlicher Teil (§ 9 BauGB) mit Artenliste		i.d.F.v. 22.05.2006

b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. gemeinsamer Zeichnerischer Teil	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 22.05.2006
2. Schriftliche Festsetzungen Bauordnungsrechtlicher Teil (§ 74 LBO) Örtliche Bauvorschriften		i.d.F.v. 22.05.2006

c) Beigefügt sind:

1. Begründung	i.d.F.v. 22.05.2006
2. Hinweise und Empfehlungen	i.d.F.v. 22.05.2006
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG	i.d.F.v. 08.11.2004
4. Schalltechnisches Gutachten Nr. 2552/143 (Ing.-Büro für Schall- und Wärmeschutz, W. Rink)	i.d.F.v. 27.01.2000

§ 3 Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hölzel“

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der Bebauungsplan „Hölzel“ von 1984 im Geltungsbereich dieser Änderung und Erweiterung aufgehoben und durch den Bebauungsplan "Hölzel" - Änderung und Erweiterung einschließlich der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,20 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Hölzel" – Änderung und Erweiterung und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hölzel" – Änderung und Erweiterung treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 23. Juni 2006

STADT 5 RHEINAU

(Oberle)

Bürgermeister

101Sat05.doc

Fertigung: 2
Anlage: 2
Blatt: 1 - 24

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hölzel" – Änderung und Erweiterung

der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsgebiet im Osten von Linx schließt an die Wohnbaufläche „Schmidthimmerig II" an.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Hölzel" von 1984. Dieser weist die Flächen östlich der Hölzelstraße, als Mischbauflächen und daran anschließend als Gewerbeflächen aus. Diese Flächen werden durch eine Grünzäsur und ein eingeschränktes Gewerbegebiet gegliedert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Art der Nutzungen neu gegliedert werden entsprechend der vorhandenen Bebauung und den aktuellen Bedürfnissen für die Gewerbenutzung. Im Mischgebiet soll insbesondere die Fixierung auf Einzelhäuser entfallen, und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Im Gewerbegebiet wird die Gliederung grundsätzlich beibehalten. Außerdem ist der Bau einer Erschließungsstraße vorgesehen, um die großen Gewerbeflächen parzellieren zu können.

Darüber hinaus wird das Planungsgebiet nach Süden erweitert, um zusätzliche gewerbliche Bauflächen ausweisen zu können. Hier soll abgesetzt von dem Wohngebiet, eine Brecheranlage aufgestellt werden.

Aufgrund der hohen Lärmentwicklung dieser Brecheranlage und der Nähe von Wohngebieten wurde von der Stadt Rheinau ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die maximal zulässigen Emissionswerte festlegen zu können.

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im März/April 2000 lag das Gutachten noch nicht vor.

Gemäß § 244 BauGB (Überleitungsvorschriften für das EAG Bau) wird das Verfahren für diesen Bebauungsplan nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB zu Ende geführt.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau - 2. Änderung - sind die Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen einschließlich der Brecheranlage bereits ausgewiesen.

Lediglich eine kleine zusätzliche Erweiterung im Süden ist bisher im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

Es handelt sich in Relation zum Gesamtgebiet von ca. 7,9 ha um eine gewerbliche Fläche von nur ca. 0,25 ha. Deshalb wurde diese von dem ansässigen Gewerbebetrieb benötigte Fläche in das Planungsgebiet mit einbezogen.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 sind die gewerblichen Bauflächen im Osten von Linx schematisch erfasst. Im Süden grenzen die Flächen an den Regionalen Grünzug.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst ca. 7,9 ha. Es liegt am östlichen Ortsrand von Linx und umfasst die Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hölzel" mit den Flst.Nrn. 806/2, 806/11, 806/10, 806/1, 806/7, 806/8 und 806/9 östlich der Hölzelstraße sowie im Süden das Flurstück Nr. 806/12 (WA) und eine Teilfläche des Flurst. Nr. 806 (Erweiterungsfläche GE und Grünfläche).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil ersichtlich.

4 Planungskonzept

Die Gliederung des Gebietes bezüglich der Nutzungen wird grundsätzlich beibehalten. Es sollen jedoch größere Freiheiten für die Bebauung der Flächen ermöglicht werden.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von First- und Wandhöhe begrenzt - vergleichbar dem rechtsgültigen Bebauungsplan von 1984.

Ein Allgemeines Wohngebiet wird längs der Hölzelstraße statt des bisher ausgewiesenen Mischgebietes vorgesehen, da sich hier eine Wohnbebauung entwickelt hat. Hier wird insbesondere

- auf die Festsetzung von Einzelhäusern verzichtet. Somit können auch Reihenhäuser für Betriebswohnungen errichtet werden.
- die Baugrenzen erweitert unter Beibehaltung der zulässigen GRZ
- im Süden ein großes Grundstück für eine zusätzliche Bebauung ausgewiesen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird insbesondere

- die Einschränkung im Anschluß an das WA beibehalten bzw. neu formuliert, um Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Deshalb sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, welche die Einhaltung der maximal zulässigen Emissionswerte gemäß dem schalltechnischen Gutachten nachweisen.
- die GRZ und GFZ zurückgenommen
- die neue Erschließungsstraße (Stichstraße) vorgesehen
- südlich der Wendefläche darüber hinaus festgesetzt, dass Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Betriebsleiter / Betriebsinhaber) allgemein zulässig sind.

Im Gewerbegebiet im Osten wird insbesondere

- Einschränkungen bezüglich der Schallemissionen der gewerblichen Nutzung auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens festgelegt
- die GRZ reduziert
- festgesetzte Firstrichtungen aufgehoben
- der Regelwaldabstand mit 30 m beibehalten

Die gegenüber dem Bebauungsplan von 1980 hinzugekommenen Gewerbeflächen im Südosten des Planungsgebietes werden bezüglich der Höhenentwicklung unterschieden. Es werden nur 1-geschossige Bauten benötigt. Deshalb werden die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Wand- und Firsthöhe in diesem Bereich (GE^2, GEE^6, GEE^7) reduziert.

Im Süden werden die im Bebauungsplan „Schmidthimmerig II" ausgewiesenen Pflanzgebote weitergeführt. Zusätzlich werden private Grünflächen von insgesamt ca. 0,5 ha Fläche zur Sicherung des Pflanzgebotes (äußere Eingrünung) ausgewiesen.

Der Zulauf (Alfengraben) für das Regenrückhaltebecken im Bereich des Bebauungsplanes „Schmidthimmerig II" soll außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung verlegt werden. Hierfür ist ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich. Vom Ing.-Büro Zink wurde ein neuer Graben – im Anschluss an die ausgewiesenen Grünflächen – konzipiert. Er liegt außerhalb des Planungsgebietes. Durch die Verlegung kann die vorhandene Verrohrung (ca. 80 m) aufgegeben werden. Das Regenwasser aus dem Gewerbegebiet wird in den neuen Graben eingeleitet.

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt von der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schmidthimmerig II" gelegenen Hölzelstraße westlich des Änderungsgebietes.

Die Bauflächen werden aufgefüllt bis auf das Niveau der Erschließungsstraße. Damit wird auch vermieden, dass die Untergeschosse im Bereich des hoch stehenden Grundwassers zu liegen kommen.

Im Plan gekennzeichnet sind nachrichtlich gemäß den Angaben des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zwei Altlastenverdachtsflächen.

Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros für Schall- und Wärmeschutz wurden für die zur Ausweisung als "Gewerbegebiet" und als "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" vorgesehenen Teilflächen des Bebauungsplanes "Hölzel" Werte für die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) bestimmt, welche die im Hinblick auf die Lärmentwicklung zulässige Nutzung der betrachteten Flächen beschreiben.

Kriterium für die Ermittlung dieser Werte ist die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] bzw. der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm [4] vor bestehenden und geplanten Wohngebäuden innerhalb der als "allgemeines Wohngebiet" im Bebauungsplan "Hölzel" dargestellten Teifläche.

5 Umweltbericht

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Hölzel" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben, für das nach Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde bereits vor Inkrafttreten des neuen BauGB beschlossen und wird voraussichtlich bis zum 20.07.2006 als Satzung beschlossen sein. Deshalb besteht keine generelle Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

Ein Umweltbericht ist dann zu erstellen, wenn nach Einschätzung der zuständigen Behörde - aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung - erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§ 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG).

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hölzel" der Stadt Rheinau, OT Linx lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Wie bereits in den voranstehenden Kapiteln erwähnt, umfasst der vorliegende Bebauungsplan überwiegend den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hölzel" von 1984. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden für diese Flächen keine zusätzlichen Überbaumöglichkeiten geschaffen, im Gegenteil die zulässige überbaubare Fläche wird reduziert. Für diesen Bereich ist daher nach § 1a (3) Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung bezieht sich demnach auf die Erweiterungsflächen im Süden. Im Bereich der Erweiterung werden die überplanten Flächen derzeit bereits schon überwiegend als Lagerflächen des vorhandenen Gewerbebetriebes bzw. Erdlager genutzt, sowie im Bereich des geplanten Allgemeine Wohngebietes/Grünfläche als Hausgarten.

6.1 Übergeordnete Planungen

6.1.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den gesamten Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

6.1.2 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung des Gebietes befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop.

6.1.3 Flächennutzungsplan

In der durchgeführten Landschaftsplanerischen Bewertung zum Flächennutzungsplan werden folgende Hinweise gegeben:

- Maßnahmen zum Grundwasserschutz
- Lärmschutzmaßnahmen
- Mind. 5 m breite Gewässerschutzstreifen

6.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Rheinau trifft keine Aussagen zum überplanten Gebiet.

6.2 Verbale Bewertung der Schutzgüter

6.2.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt in der Straßburg-Offenburger-Rheinebene.

Bei der vorhandenen Bodenart handelte es sich laut Reichsbodenschätzung sandigen Lehm.

Bewertung der Bodenfunktion nach Heft 31 (Umweltministerium Baden-Württemberg)

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünland-schätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflan-zen	Ausgleichs-körper im Wasser-kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
L II a2 64	1	4	4	4	hohe Bedeutung
L II a2 62	1	4	4	4	hohe Bedeutung
L II a2 52/55	2	3	4	4	hohe Bedeutung

Standort für natürliche Vegetation: sehr geringe bis geringe Leistungsfähigkeit
Standort für Kulturpflanzen: mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hohe Leistungsfähigkeit
Filter- und Puffervermögen: hohe Leistungsfähigkeit

Für den Bodenschutz haben diese Böden demnach eine hohe Bedeutung.

Durch die Nutzung der Erweitungsfläche als Lagerflächen des vorhandenen Gewerbebetriebes bzw. Erdlager, sowie im Bereich des geplanten Allgemeine Wohngebietes/Grünfläche als Hausgarten wurden die Bodenfunktionen bereits nachhaltig beeinträchtig.

6.2.2 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser steht ca. 0,50 bis 1,30 m unter Flur an. Teilweise ist das Grundwasser abgesenkt, stellenweise kann auch Druckwasser auftreten. Die Rückhaltefunktion des Bodens und die Grundwasserneubildungsrate wird aufgrund der Bodenart als hoch eingestuft.

Durch die vorhandene Vorbelastung sind die Funktionen jedoch deutlich eingeschränkt.

Innerhalb der Erweiterungsfläche verläuft der Alfengraben verrohrt.

6.2.3 Schutzgut Klima

Die klimatische Funktion der Flächen ist unbedeutend.

6.2.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Bei den Flächen innerhalb der Erweiterungsfläche handelt es sich um ehemalige landwirtschaftliche Nutzflächen, die derzeit schon überwiegend von dem vorhandenen Gewerbebetrieb bzw. als Hausgarten genutzt werden.

Die Lagerflächen sind naturferne, intensiv genutzte Lebensräume mit stark unterdurchschnittlichen Artenzahlen und ohne besonderes Entwicklungspotential. Sie haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut, der Hausgarten ist von allgemeiner Bedeutung.

6.2.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Nutzung gestört, ebenso die Erholungseignung des Bereiches, zumal auch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen im Süden anschließen.

6.3 Verbale Bewertung des Eingriffs

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

6.3.1 Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung der Erweiterungsfläche können insgesamt ca. 11.860 m² Fläche zusätzlich versiegelt bzw. überbaut werden.

WA_2	2.550 m²	x 0,60 (GRZ 0,40 + 50%) =	ca.	1.530 m²
$GE(E)_6$	2.250 m²	x 0,80 (GRZ 0,60 + 50%; max. 0,80) =	ca.	1.800 m²
$GE(E)_7$	3.400 m²	x 0,80 (GRZ 0,60 + 50%; max. 0,80) =	ca.	2.720 m²
GE_2	7.750 m²	x 0,75 (GRZ 0,50 + 50%) =	ca.	5.810 m²
neuversiegelbare Flächen				**11.860 m²**

Durch die Änderungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche um insgesamt ca. 1.370 m² reduziert.

Somit kann es durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf zusätzlich ca. 10.490 m², wobei zu beachten ist, dass die Flächen bereits erheblich vorbelastet sind.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Das Vorhaben führt zur Reduzierung des Rückhaltevermögens der Flächen sowie der Grundwasserneubildungsrate, wobei zu beachten ist, dass die Flächen bereits erheblich vorbelastet sind.

Innerhalb der Erweiterungsfläche verläuft der Alfengraben verrohrt. Im Zuge der Erweiterung wird er außerhalb des Gebietes angelegt und zukünftig offen geführt.

6.3.3 Schutzgut Klima

Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind nicht zu erwarten.

6.3.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Durch die Erweiterung des Planungsgebietes gehen keine ökologisch hochwertigen Lebensräume verloren.

6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Bedeutende Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt. Durch die geplante Randeingrünung verbessert sich der jetzige Zustand des Landschaftsbildes wesentlich.

6.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 19 (1) BNatSchG).

6.4.1 Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18 915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

6.4.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten, sofern nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist, kann zu einer Verringerung der Abflußrate führen; dadurch werden Abflußspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

Zudem ist geplant das anfallende Oberflächenwasser dezentral in den neuanzulegenden Alfengraben einzuleiten.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

6.5.1 Baum-/Gehölzpflanzungen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche und im Bereich des Gewerbegebietes je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum und fünf Sträucher anzupflanzen. Hierbei können die Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünfläche (Pkt. 6.5.2) sowie die Straßenbaumpflanzungen (Pkt. 6.5.3) und die vorhandenen Bäume/Gehölze mit angerechnet werden.

6.5.2 Private Grünfläche

Entlang der südlichen/südwestlichen Grenze des Planngsgebietes (Fläche mit Pflanzgebot) sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Hochstämme sowie Sträucher gemäß der Artenliste in den Festsetzungen, anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen.

Die Laubbäume sind in einem Abstand von 15 bis 20 m untereinander (innerhalb des 10 m breiten Streifens - im Bereich des Gewerbegebietes - leicht versetzt) anzupflanzen, hierbei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden. Zwischen 30 und 40 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimalige Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Auf der Höhe des geplanten Allgemeine Wohngebietes ist im Bereich der privaten Grünfläche auch die Anlage eines Haus-/Ziergartens zu lässig.

Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt ca. 5.845 m².

6.5.3 Straßenbaumpflanzungen

Im öffentlichen Straßenraum und auf den Privatgrundstücken sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste in den Festsetzungen anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen – insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten – sind dabei zulässig.

6.5.4 Dachbegrünung

Flachdächer auf Garagen im Allgemeine Wohngebiet sind extensiv einzugrünen. Flachdächer auf Betriebsgebäuden sind soweit technisch mit vertretbarem Aufwand und statisch möglich einzugrünen.

6.5.5 Fassadenbegrünung

Große zusammenhängende Wandflächen (ohne Öffnungen, über 20 m Länge) der geplanten Baukörper innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.

6.6 Fazit

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7) BauGB ergänzt, um die in § 21 Abs. 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von ca. 4.645 m² nach dem Grundsatz "Ausgleich für Versiegelung 1:1", wobei hier die Maßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche (ca. 5.845 m²) mit angerechnet wurde. Es ist zudem davon auszugehen, dass ca. 50% der Nebenanlagen als Dachgärten bzw. in wassergebundener Decke ausgeführt werden (im Bereich der Erweiterungsfläche ca. 2.070 m²), dies führt zu einer weiteren Reduktion des Ausgleichsbedarfs auf ca. 2.575 m².

Die Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter ist als unerheblich zu erachten bzw. innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbar.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandene Hölzelstraße im Westen und die Holzhauser Straße im Norden.

Die Erschließung der Gewerblichen Flächen wird durch die neu anzulegende Stichstraße verbessert. Eine Wendefläche wird im Süden ausgewiesen. Durch diese Stichstraße können die angrenzenden Gewerbeflächen nach Bedarf aufgeteilt werden.

Darüber hinaus sind zur internen Erschließung der Gewerbeflächen private Zufahrten vorhanden bzw. geplant, die jedoch nicht durch Fahrrechte verbindlich festgesetzt werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Fachbeitrag des Ing.- Büro Zink:

Allgemeines

Die Stadt Rheinau beabsichtigt, im Gebiet „Hölzel" das vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern. Hierbei ist auf den Grundstücken Lgb-Nr. 806/14 und Lgb-Nr. 806/1 eine Gewerbegebietserschließung der Fa. Weber beabsichtigt. Die Grundstücke Lgb-Nr. 806/2, Lgb-Nr. 806/11, Lgb-Nr. 806/10 und Lgb-Nr. 806/13 sind von der bestehenden Hölzelstraße erschlossen. Auf dem Grundstück Lgb-Nr. 806/12 steht ein Wohngebäude von Heidi Weber mit einer großen Parkanlage.

Das vorhandene Gewerbegebiet „Hölzel" betrifft die Grundstücke Lgb-Nr. 806/7, Lgb-Nr. 806/8 und Lgb-Nr. 806/9. Die geplante Erschließungsfläche, welche für die Fa. Walter vorgesehen ist, befindet sich auf dem Grundstück Lgb-Nr. 806.

Seitens der Fa. Walter ist auf dieser Fläche die Errichtung einer Brecheranlage und die Lagerung von Brechergut auf geschottertem Untergrund vorgesehen.

Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Der Stadtteil Linx entwässert im Trennsystem. Somit ist auch für das hier behandelte Einzugsgebiet, Neubaugebiet „Hölzel", das Trennsystem vorzusehen.

In der Holzhausener Straße ist eine Schmutz- und eine Regenwasserkanalisation vorhanden. Das im Neubaugebiet „Hölzel" anfallende Schmutzwasser ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Holzhausener Straße anzuschließen. Der bestehende Regenwasserkanal hingegen ist jedoch nicht in der Lage, zusätzliches Oberflächenwasser aufzunehmen. Das vorhandene Gewerbegebiet „Fa. Walter" entwässert das Oberflächenwasser zum Alfengraben. Auch das Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet „Hölzel" ist in Richtung Alfengraben abzuleiten. Der vorhandene Alfengraben ist entlang der neuen Grundstücksgrenze zu verlegen und naturnah auszubauen.

Geplante Entwässerungsanlagen

Wie bereits unter Ziffer 2 „Bestehende Entwässerungsverhältnisse" angeführt, ist für das Neubaugebiet „Hölzel" das Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser ist in der geplanten Erschließungsstraße mit einem Schmutzwasserkanal DN 250 mm aus Steinzeugrohren und einem Gefälle von ≥ 4 ‰ an die bestehende Ortskanalisation in der Holzhausener Straße anzuschließen. Die Tiefe des geplanten Entwässerungskanals liegt zwischen 1,50 m bis 2,00 m.

Das im Einzugsgebiet anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend den hydraulischen Überprüfungen nicht an die bestehende Ortskanalisation anschließbar. Die Ableitung ist in Richtung Alfengraben vorzusehen. Auf der Grundlage der topographischen Aufnahmen und den bestehenden Entwässerungsplanungen und Ausbaumaßnahmen in Rheinau-Linx ist unmittelbar im angrenzenden Neubaugebiet ein Regenwasserrückhaltebecken mit ca. 1.000 m³ Stauvolumen ausgebaut.

Auf dieser Grundlage ist auch für die zusätzliche Erschließungsfläche des Neubaugebietes „Hölzel" ein Entwässerungssystem aufzubauen, welches für die zusätzlichen Versiegelungsflächen eine Regenwasserrückhaltung berücksichtigt. Im Einzelnen ist vorgesehen:

- Der vorhandene Alfengraben verläuft entsprechend den topographischen Aufnahmen nicht parallel zur Grundstücksgrenze des geplanten Erschließungsgebietes. Hier ist eine Umlegung bei einer entsprechenden Tiefenlage des Alfengrabens entlang der neuen Grundstücksgrenze vorgesehen. Durch die Höhengestaltung und den Einstau des Regenwasserrückhaltebeckens auf diesen Entwässerungsgraben wird zusätzliches Rückhaltevolumen gewonnen. Auf eine naturnahe Gestaltung des Grabens ist zu achten.
- Das Grundstück Lgb-Nr. 806/12 von Heidi Weber wird als Parkanlage hergestellt, so dass nur eine geringe Versiegelung erfolgt. Die Niederschlagswassermengen des Wohngebäudes und der Garage werden auf dem Grundstück in den bestehenden Graben eingeleitet, welcher in der Parkgestaltung z.T. erhalten bleibt.

Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet im Erschließungsgebiet ermittelt sich wie folgt:

	Bezeichnung
a) Wohngebiete	
Lgb-Nr. 806/2 Lgb-Nr. 806/10 Lgb-Nr. 806/11 Lgb-Nr. 806/13	Dieses Wohngebiet wird von der Hölzelstraße erschlossen. Die Schmutz- und Oberflächenwasserableitung erfolgt zur Erschließungsstraße.
Lgb-Nr. 806/12	Wohnhaus mit Parkanlage von Heidi Weber Der Oberflächenwasserabfluss wird auf dem Grundstück zurückgehalten. Der Schmutzwasserabfluss erfolgt zur Hölzelstraße.

b) Gewerbegebiet

vorhandenes Gebiet:		2,65 ha
Erschließungsfläche:	Fa. Walter	1,35 ha
	Fa. Weber	1,06 ha
	Summe Erschließungsfläche	2,41 ha

Gesamtsumme Gewerbegebiet **5,06 ha**

Starkniederschlagshöhen / Kanalnetzberechnung

Der Deutsche Wetterdienst hat für die Bundesrepublik Deutschland den KOSTRA-Atlas 1997 erarbeitet, in dem die Starkniederschlagshöhen in Abhängigkeit der Niederschlagsdauer und -häufigkeit aufgezeichnet sind. Für die Stadt Rheinau ermittelt sich die nachfolgende Tabelle:

Re-gen-dauer	TN in a 0,5		TN in a 1		TN in a 2		TN in a 5		TN in a 10		TN in a 20		TN in a 50		TN in a 100	
D	N	R	N	R	N	R	N	R	N	R	N	R	N	R	N	R
Min.	mm	l/s.h	mm	l/s.h	mm	l/s.h	mm	l/s.h	mm	l/s.h	mm	l/s.h	mm	l/s.h	mm	l/s.h
5	6,2	207,7	8,1	270,6	10,0	333,4	12,5	416,4	14,4	479,3	16,3	542,1	18,8	625,1	20,6	687,9
10	7,6	125,9	10,1	167,6	12,6	209,3	15,9	264,4	18,4	306,1	20,9	347,7	24,2	402,8	26,7	444,5
15	8,4	93,9	11,4	126,7	14,4	159,4	18,2	202,8	21,2	235,6	24,2	268,3	28,0	311,7	31,0	344,4
20	9,1	76,2	12,5	103,8	15,8	131,5	20,2	168,0	23,5	195,7	26,8	223,3	31,2	259,9	34,5	287,5
30	10,2	56,7	14,1	78,5	18,0	100,2	23,2	129,0	27,1	150,7	31,0	172,4	36,2	201,2	40,1	222,9
40	11,4	42,2	16,0	59,3	20,6	76,4	26,7	99,0	31,4	116,1	36,0	133,2	42,1	155,8	46,7	172,9
60	12,3	34,2	17,5	48,6	22,7	63,0	29,6	82,1	34,8	96,5	39,9	111,0	46,8	130,0	52,0	144,4

Hiernach ermittelt sich der Bemessungsniederschlag für n = 1,0 und n = 0,5 bei einer Regendauer von 15 Minuten zu:

KOSTRA-Atlas 1997 $q_{r15\ (1,0)}$ = 127 l/s.ha

KOSTRA-Atlas 1997 $q_{r15\ (0,5)}$ = 159 l/s.ha

KOSTRA-Atlas 1997 $q_{r15\ (0,2)}$ = 203 l/s.ha

Die Europäische Normung EN 752-2 vom September 1996 empfiehlt größere Sicherheiten bei der Bemessung neuer Kanalnetze. Siehe hierzu die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 1: Empfohlene Häufigkeiten für den Entwurf (September 1996)	Häufigkeit der Bemessungsregen *)	Überflutungs-häufigkeit
	(1mal in „n"-Jahren)	
Ländliche Gebiete	1 in 1	1 in 10
Wohngebiete	1 in 2	1 in 20
Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete a) mit Überflutungsprüfung b) ohne Überflutungsprüfung	1 in 2 1 in 5	1 in 30 –
Unterirdische Verkehrsanlagen und Unterführungen	1 in 10	1 in 50
*) für Bemessungsregen dürfen keine Überlastungen auftreten		

Abwasserabflüsse

Schmutzwasserabfluss

Für die Ermittlung des Schmutzwasserabflusses im geplanten Einzugsbereich wird ein Abfluss von q_g = 0,50 l/s.ha und für die Ermittlung des Fremdwasserabflusses wird ein Abfluss von q_f = 0,10 l/s.ha angenommen. Hiernach ermittelt sich der Schmutzwasserabfluss zu:

Q_g = 5,06 ha * 0,50 l/s.ha = 2,53 l/s

Q_f = 5,06 ha * 0,10 l/s.ha = 0,51 l/s

Trockenwetterabfluss

Q_t = 2,53 l/s + 0,51 l/s ~ 3,00 l/s

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird ein Steinzeugrohr DN 250 mm in der Erschließungsstraße zur Verlegung vorgesehen. Das Sohlgefälle des Kanals ermittelt sich zu 4 ‰. Die Anschlüsse der Grundstücksentwässerungen von Heidi Weber und der vorhandenen Wohnbebauung erfolgen an die Ortskanalisation in der Hölzelstraße.

Regenwasserkanal

Der Ermittlung des Oberflächenwasserabflusses gemäß der vorliegenden Planung liegt ein Bemessungsregen bei einer Regenhäufigkeit von n = 1,0 und einer Regendauer von 15 Minuten von $q_{r15\ (1,0)}$ = 127 l/s.ha zugrunde. Hinsichtlich der Europäischen Normung sind auch höhere Niederschlagsereignisse bzw. Regenhäufigkeiten n < 1,0 für die Bemessung der Entwässerungskanäle zu berücksichtigen. Für ein Regenereignis n = 0,5 bzw. n = 0,2 bei einer Regendauer von 15 Minuten ermittelt sich der Bemessungsabfluss zu:

$q_{r15\ (0,5)}$ = 159 l/s.ha

$q_{r15\ (0,2)}$ = 203 l/s.ha

Die Kanalnetzberechnung und die Bemessung der Kanalquerschnitte erfolgt im Zeitbeiwertverfahren.

Regenwasserabflüsse

Bei der Ermittlung des Oberflächenwasserabflusses bleibt das Grundstück von Heidi Weber unberücksichtigt, da hier eine eigenständige Entwässerung mit dem vorhandenen Graben ausgebaut wird.

- **Entwässerungsfläche:** – vorhandenes Gewerbegebiet 2,65 ha
  – Erweiterungsfläche 2,41 ha
  Summe Entwässerungsfläche 5,06 ha

- **Befestigungsanteil:** – vorhandenes Einzugsgebiet ca. 50 %
  – Gesamterschließung Endausbau ca. 80 %

- **Abflussbeiwert:** – bestehendes Einzugsgebiet Ψ = 0,5
  – Endausbau Ψ = 0,7

$Q_{r\,(1,0)}$ = 5,06 ha * 0,70 * 127 l/s.ha = 450 l/s
$Q_{r\,(0,5)}$ = 5,06 ha * 0,70 * 159 l/s.ha = 563 l/s
$Q_{r(0,2)}$ = 5,06 ha * 0,70 * 203 l/s.ha = 719 l/s

Das Entwässerungsgebiet der Fa. Walter östlich der geplanten Erschließungsstraße entwässert über das eigene Grundstück zum Alfengraben. Zum geplanten Regenwasserkanal entwässern die Einzugsgebietsflächen (Grundstück der Fa. Weber) mit 1,06 ha. Der Bemessungsabfluss ermittelt sich zu:

$Q_{r\,(1,0)}$ = 1,06 ha * 0,70 * 127 l/s.ha = 94 l/s
$Q_{r\,(0,5)}$ = 1,06 ha * 0,70 * 159 l/s.ha = 118 l/s
$Q_{r(0,2)}$ = 1,06 ha * 0,70 * 203 l/s.ha = 151 l/s

geplante Entwässerungskanäle DN 400 bis 600 mm, I = 3,3 ‰

DN	I	K_b	Q_V	V_V
500	2,0 ‰	1,5	169 l/s	0,86 m/s
600	2,0 ‰	1,5	273 l/s	0,97 m/s

Das geplante Kanalnetz weist Reserven auf, um auch bei Einstau des Regenrückhaltebeckens den Regenwasserabfluss sicherzustellen.

Beschreibung des geplanten Kanalnetzes

Das geplante Kanalnetz ist in der Erschließungsstraße zur Verlegung vorgesehen. Der geplante Regenwasserkanal ist von der Erschließungsstraße über das Privatgrundstück von Heidi Weber bis zum Alfengraben vorgesehen.

Das geplante Schmutzwasserkanalnetz ist mit Steinzeugrohren DN 250 mm herzustellen. Für das Regenwasserkanalnetz sind Stahlbetonrohre DN 500 und 600 mm zu verwenden.

Die Herstellung der Kontroll- und Regelschächte ist nach DIN 4034 Teil 1 auszuführen. Die Gefälleverhältnisse sind entsprechend den topographischen Höhenverhältnissen im Einzugsgebiet auf das Mindestmaß ausgelegt. Entsprechende regelmäßige Kontrollen und Reinigungen sind vorzusehen.

Vorfluter

Das im Einzugsgebiet anfallenden Oberflächenwasser wird über das geplante Regenwasserkanalnetz und z.T. direkt von den Grundstücken dem Alfengraben mit Regenwasserrückhaltung zugeleitet. Die Abflusswassermenge ermittelt sich für einen Bemessungsregen n = 1,0 zu:

$Q_{r\,(1,0)}$ = 450 l/s

Regenwasserrückhaltung

Einzugsgebiet

- bestehende Bebauung (Fa. Walter) 2,65 ha
- Erweiterungsgebiet (Fa. Walter) 1,35 ha
  (Fa. Weber) 1,06 ha

  Summe Erweiterungsgebiet 2,41 ha

Summe Einzugsgebiet 5,06 ha

Regenwasserabfluss

Der vorhandene Regenwasserabfluss aus dem Einzugsgebiet ermittelt sich zu:

- aus der vorhandenen Bebauung: $Q_{r(1,0)}$ =2,65 ha * 0,5 * 127 l/s.ha=168 l/s
- aus der Reservefläche: $Q_{r(1,0)}$ = 2,41 ha * 15 l/s.ha = 36 l/s

Summe vorhandener Abfluss $Q_{r(1,0)}$ = 204 l/s

Nach dem Ausbau des Einzugsgebietes kann gemäß dem Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung erfolgen. Der höhere Bemessungsabfluss ist dabei zu puffern und gedrosselt abzuleiten.

A = 5,06 ha

A_u = 5,06 ha * 0,7 = 3,54 ha

Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung nach ATV A 117 neu

A_u = 3,54 ha_u

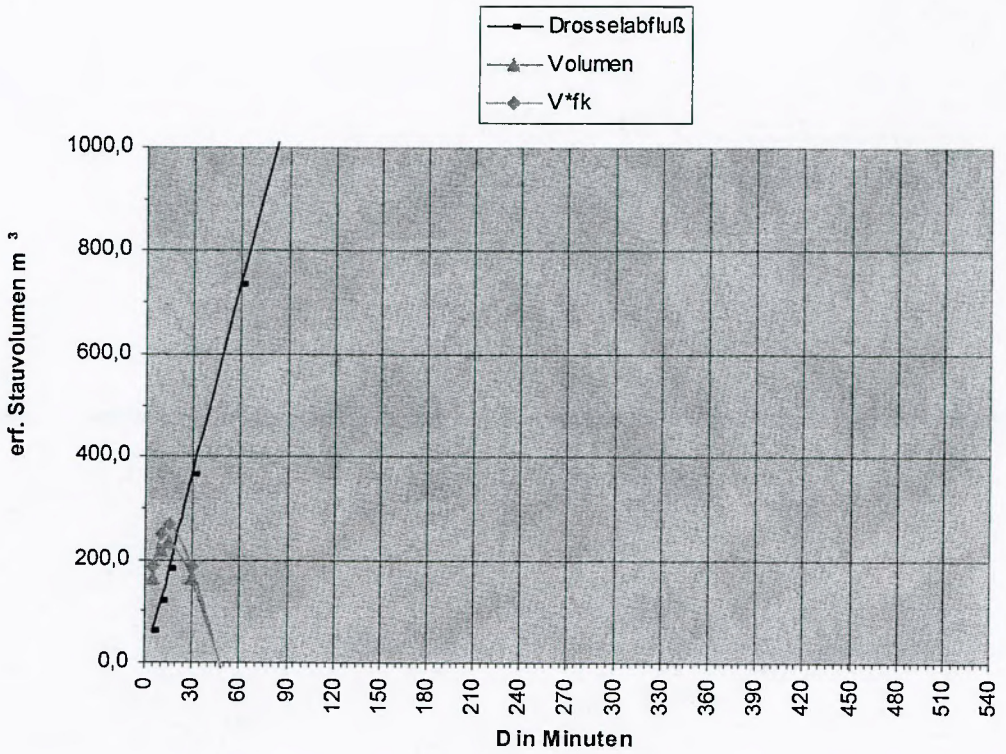
Q_D i.M. = 204,0 l/s f_Z = 1,15

Q_D = 204,0 l/s.ha_u f_A = 1,00

q_D = 57,6 l/s.ha_u t_f = 15 min

n = 1,0

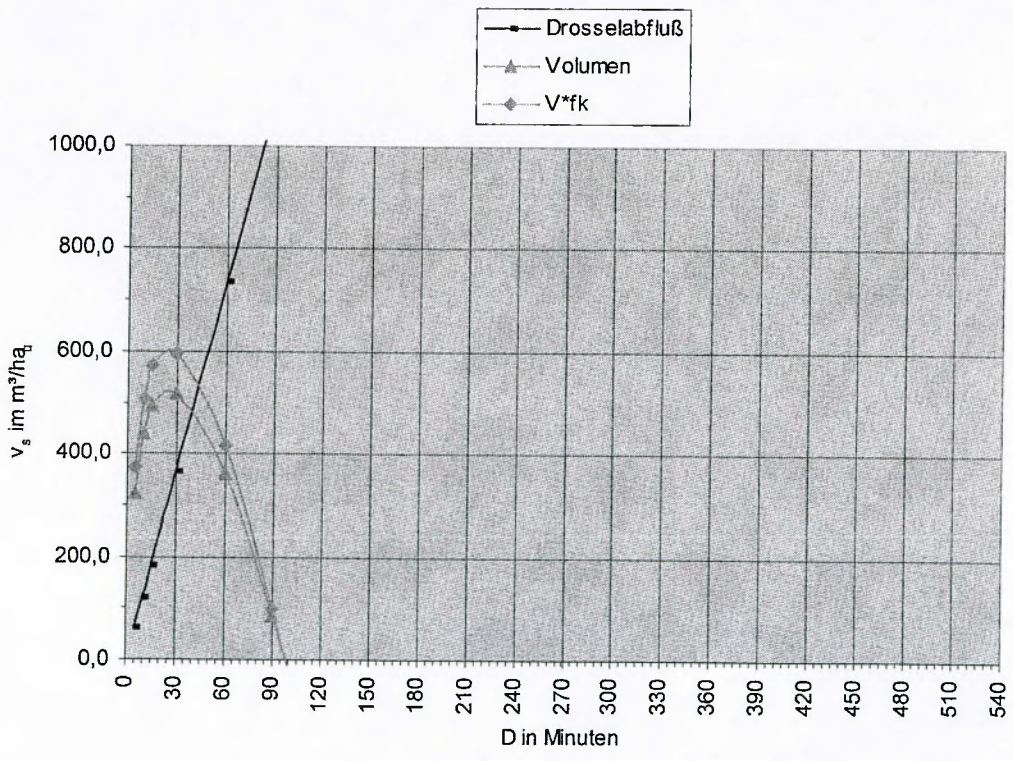
1	2	3	4	5	6
D min	h_N mm	ΣV_{zu} m^3	ΣV_{ab} m^3	Verf m^3	$V*f_k$ m^3
KOSTRA - Atlas 97		h_N-Au-10	Q_D-D-60/1000	3 - 4	5 * f_Z * f_A
5	6,3	223,0	61,2	161,8	186,1
10	9,6	339,8	122,4	217,4	250,1
15	11,8	417,7	183,6	234,1	269,2
30	15,0	531,0	367,2	163,8	188,4
60	17,5	619,5	734,4	- 114,9	- 132,1
90	19,3	683,2	1.101,6	- 418,4	- 481,1
120	20,7	732,8	1.468,8	- 736,0	- 846,4
180	22,9	810,7	2.203,2	- 1.392,5	- 1.601,4
240	24,5	867,3	2.937,6	- 2.070,3	- 2.380,8
360	27,0	955,8	4.406,4	- 3.450,6	- 3.968,2
540	29,8	1.054,9	6.609,6	- 5.554,7	- 6.387,9



Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung nach ATV A 117 neu

A_u	=	3,54 ha_u			
Q_D iM	=	204,0 l/s	f_Z	=	1,15
Q_D	=	204,0 l/s.ha_u	f_A	=	1,00
q_D	=	57,6 l/s.ha_u	t_f	=	15 min
n	=	0,2			

1	2	3	4	5	6
D min	h_N mm	ΣV_{zu} m^3	ΣV_{ab} m^3	Verf m^3	$V*f_k$ m^3
KOSTRA - Atlas 97		h_N·Au·10	Q_D·D·60/1000	3 - 4	5 * f_Z * f_A
5	10,9	385,9	61,2	324,7	373,4
10	15,9	562,9	122,4	440,5	506,5
15	19,2	679,7	183,6	496,1	570,5
30	25,0	885,0	367,2	517,8	595,5
60	31,0	1.097,4	734,4	363,0	417,5
90	33,5	1.185,9	1.101,6	84,3	96,9
120	35,4	1.253,2	1.468,8	- 215,6	- 248,0
180	38,3	1.355,8	2.203,2	- 847,4	- 974,5
240	40,6	1.437,2	2.937,6	- 1.500,4	- 1.725,4
360	44,0	1.557,6	4.406,4	- 2.848,8	- 3.276,1
540	47,7	1.688,6	6.609,6	- 4.921,0	- 5.659,2



Die Fa. Walter beabsichtigt, eine Brecheranlage und eine Lagerfläche für das Brechergut zu erstellen. Hierbei werden die Erschließungsflächen nicht befestigt, so dass auch kein zusätzliches Oberflächenwasser anfällt. Somit sind zur Zeit nur im Bereich des Geländes der Fa. Weber zusätzliche Regenwasserabflüsse zu erwarten. Im Einzelnen ermittelt sich:

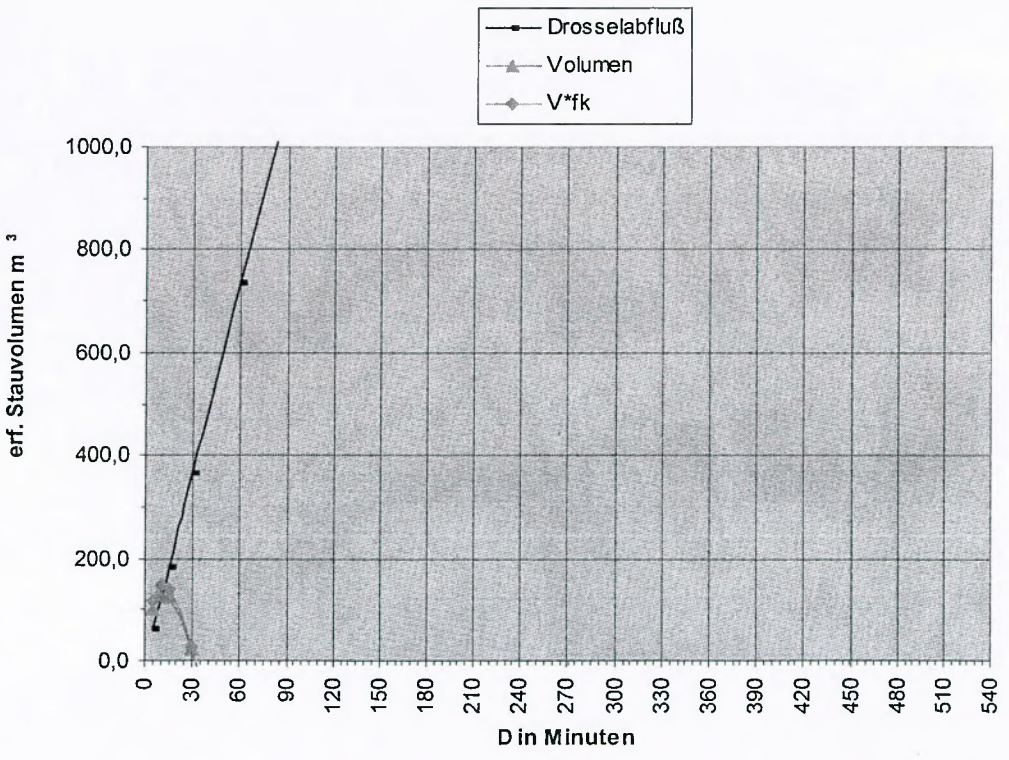
Einzugsgebiet	A	Ψ	A_u
vorhandene Erschließung	**2,65 ha**	**0,5**	**1,33 ha**
▪ geplante Erweiterung im vorhandenen Gewerbegebiet	2,65 ha	0,7	1,86 ha
▪ Erweiterung der Fa. Walter	1,35 ha	0,0	0,00 ha
▪ Erweiterung der Fa. Weber	1,06 ha	0,7	0,74 ha
Summe Erweiterung	**5,06 ha**		**2,60 ha**

Für die geringen befestigte Erschließungsflächen wird nachfolgend das erforderliche Regenwasserrückhaltevolumen ermittelt, das bei der Verlegung des Alfengrabens herzustellen ist. Bei evtl. später weitergehenden Versiegelungen im Erschließungsgebiet sind zusätzliche Regenwasserrückhaltungen auszubauen.

Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung nach ATV A 117 neu

A_u	=	2,60 ha_u			
Q_D iM	=	204,0 l/s	f_Z	=	1,15
Q_D	=	204,0 l/s.ha_u	f_A	=	1,00
q_D	=	78,5 l/s.ha_u	t_f	=	15 min
n	=	1,0			

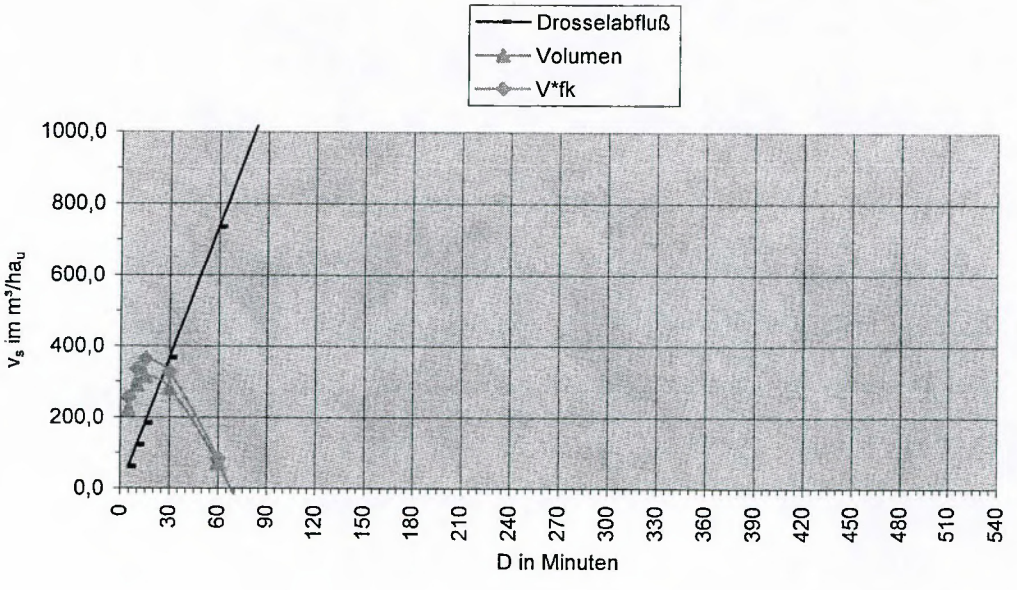
1	2	3	4	5	6
D min	h_N mm	ΣV_{zu} m^3	ΣV_{ab} m^3	Verf m^3	V^*f_k m^3
KOSTRA - Atlas 97		h_N·Au·10	Q_D·D·60/1000	3 - 4	5 * f_Z * f_A
5	6,3	163,8	61,2	102,6	118,0
10	9,6	249,6	122,4	127,2	146,3
15	11,8	306,8	183,6	123,2	141,7
30	15,0	390,0	367,2	22,8	26,2
60	17,5	455,0	734,4	- 279,4	- 321,3
90	19,3	501,8	1.101,6	- 599,8	- 689,8
120	20,7	538,2	1.468,8	- 930,6	- 1.070,2
180	22,9	595,4	2.203,2	- 1.607,8	- 1.849,0
240	24,5	637,0	2.937,6	- 2.300,6	- 2.645,7
360	27,0	702,0	4.406,4	- 3.704,4	- 4.260,1
540	29,8	774,8	6.609,6	- 5.834,8	- 6.710,0



Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung nach ATV A 117 neu

A_u	=	2,60 ha_u			
Q_D iM	=	204,0 l/s	f_Z	=	1,15
Q_D	=	204,0 l/s.ha_u	f_A	=	1,00
q_D	=	78,5 l/s.ha_u	t_f	=	15 min
n	=	1,0			

1	2	3	4	5	6
D min	h_N mm	ΣV_{zu} m^3	ΣV_{ab} m^3	Verf m^3	$V*f_k$ m^3
KOSTRA - Atlas 97		h_N*Au*10	Q_D*D*60/1000	3 - 4	5 * f_Z * f_A
5	10,9	283,4	61,2	222,2	255,5
10	15,9	413,4	122,4	291,0	334,7
15	19,2	499,2	183,6	315,6	362,9
30	25,0	650,0	367,2	282,8	325,2
60	31,0	806,0	734,4	71,6	82,3
90	33,5	871,0	1.101,6	- 230,6	- 265,2
120	35,4	920,4	1.468,8	- 548,4	- 630,7
180	38,3	995,8	2.203,2	- 1.207,4	- 1.388,5
240	40,6	1.055,6	2.937,6	- 1.882,0	- 2.164,3
360	44,0	1.144,0	4.406,4	- 3.262,4	- 3.751,8
540	47,7	1.240,2	6.609,6	- 5.369,4	- 6.174,8



Regenwasserbehandlung

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über die Anordnung und Bemessung von Regenentlastungs- und Regenwasserbehandlungsanlagen bedürfen die im Trennverfahren entwässernden Flächen mit normalem Schmutzanfall keiner Regenwasserbehandlung. Sollte für dieses Einzugsgebiet zur gegebener Zeit eine Regenwasserbehandlung erforderlich werden, so ist diese entsprechend dem Verschmutzter vor Ort auf dem Grundstück herzustellen. Der Grundstückseigentümer hat für eine Regenwasserableitung mit normaler Verschmutzung Sorge zu tragen. Eine zentrale Regenwasserbehandlung ist vor dem Auslauf in den Alfengraben möglich.

Abwasserabflüsse

Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Entwässerungsnetz der Kläranlage der Stadt Rheinau zugeleitet. Die im Entwässerungssystem vorhandenen Abwasserpumpwerke sind ausreichend, um das hier anfallende zusätzliche Schmutzwasser mit abzuleiten.

Zusammenfassung

Bei der Bemessung und Auslegung der Entwässerungskanäle wurde das Zeitbeiwertverfahren zugrundegelegt. Bei der Bemessung der Entwässerungskanäle wurde der Einstau des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt. Das zu erschließende Einzugsgebiet ist nach den Vorgaben im Längsschnitt anzuschütten, so dass auf weitergehende Überflutungs- und Überstauungsnachweise verzichtet werden kann.

Mit dem Ausbau des neu anzulegenden Alfengrabens sind nach den Bemessungen
unter Ziffer 9 Regenwasserrückhaltungen anzulegen. Der Drosselabfluss aus dem Erschließungsgebiet ermittelt sich zu:

$Q_{r(1,0)}$ = 204 l/s

Die Regenwasserrückhaltung ist nach dem Versiegelungsgrad im Einzugsgebiet auszubauen. Nach Ziffer 9 sind am Alfengraben Regenwasserrückhaltungen von V = 360 m³ bis 600 m³ herzustellen.

Stromversorgung

Für die niederspannungsseitige Stromversorgung des Baugebietes ist laut Beschluß des Stadtrates der Aufbau bzw. Ergänzung eines Kabelnetzes vorgesehen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	7,83 ha
Gewerbegebiete GE	ca.	2,70 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE	ca.	2,38 ha
Allgemeine Wohngebiete WA	ca.	2,06 ha
Grünflächen (privat)	ca.	0,59 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,10 ha

Durch die Erweiterungsflächen im Süden wird der Bebauungsplan "Hölzel" von 1984 um ca. 2,18 ha erweitert. Gegenüber den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen werden ca. 0,25 ha gewerbliche Baufläche zusätzlich ausgewiesen.

9 Kosten

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Rheinau.

Entsprechend der Gemeindesatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten für die ökologische Aufwertung von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 08.11.2004 BU-ba
geändert 22.05.2006

Rheinau, den 23. Juni 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

STADT 5 RHEINAU

Planer

Bürgermeister (Oberle)

101Beg05.DOC

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES NACH UVPG

zum Bebauungsplan "Hölzel"

der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

A Einleitung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Hölzel" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben, für das nach Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde bereits vor Inkrafttreten des neuen BauGB beschlossen und wird voraussichtlich bis zum 20.07.2006 als Satzung beschlossen sein. Deshalb besteht keine generelle Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

Ein Umweltbericht ist dann zu erstellen, wenn nach Einschätzung der zuständigen Behörde - aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung - erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§ 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG).

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau - 2. Änderung - sind die geplante Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen einschließlich der Brecheranlage bereits ausgewiesen. Die Erweiterung im Süden ist bisher im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen, aber aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

B Projektbeschreibung

B.1 Vorhaben

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Art der Nutzungen neu gegliedert werden entsprechend der vorhandenen Bebauung und den aktuellen Bedürfnissen für die Gewerbenutzung. Im Mischgebiet soll insbesondere die Fixierung auf Einzelhäuser entfallen, und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Im Gewerbegebiet wird die Gliederung grundsätzlich beibehalten. Außerdem ist der Bau einer Erschließungsstraße vorgesehen, um die großen Gewerbeflächen parzellieren zu können.

Darüber hinaus wird das Planungsgebiet nach Süden erweitert, um zusätzliche gewerbliche Bauflächen ausweisen zu können. Hier soll im Südosten, möglichst weit abgesetzt von dem Wohngebiet (zur Einhaltung der maximal zulässigen Lärm-Emissionswerte), eine Brecheranlage zugelassen werden.

B.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 0,8 km südöstlich des Ortskernes von Linx, schließt an die Wohnbaufläche „Schmidthimmerig II" an, im Osten wird es durch den Gemeindewald "Linxer Hölzel" begrenzt *(vgl. Abbildung 1)*.

Durch die Erweiterungsflächen im Süden wird der Bebauungsplan "Hölzel" von 1984 um ca. 2,18 ha erweitert. Gegenüber den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen werden ca. 0,25 ha gewerbliche Baufläche zusätzlich ausgewiesen.

Gesamtfläche	ca.	7,83	ha	=	100,0 %
Gewerbegebiet GE	ca.	2,70	ha	=	34,5 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	ca.	2,38	ha	=	30,4 %
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	2,06	ha	=	26,3 %
Grünflächen (privat)	ca.	0,59	ha	=	7,5 %
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,10	ha	=	1,3 %

Abbildung 1: Übersichtskarte

C Prüfung gemäß Anlage 2 UVPG (vgl. Anlage)

1 Merkmale des Vorhabens

siehe Kapitel B Projektbeschreibung

2 Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Die überplanten Flächen im Bereich der Erweiterung werden derzeit bereits schon überwiegend als Lagerflächen des vorhandenen Gewerbebetriebes bzw. Erdlager genutzt, sowie im Bereich des geplanten Allgemeine Wohngebietes/Grünfläche als Hausgarten.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsgebietes ist dem Vegetationskomplex Trockener Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Die wichtigen Bäume und Sträucher dieses Komplexes sind:

Quercus robur, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Quercus petraea, Tilia cordata, Betula pendula, Prunus avium; Corylus avellana, Crataegus monogyna, Frangula alnus, Sarothamnus scoparius [LfU 1992].

Die Ökologische Standorteignungskarte [Weller 1990] weist für das Planungsgebiet als vorrangige landbauliche Nutzungsmöglichkeit in Anpassung an die natürlichen Standortverhältnisse vorwiegend gute Eignung für Ackerbau aus.

Bei der vorhandenen Bodenart handelte es sich laut Reichsbodenschätzung sandigen Lehm.

Bewertung der Bodenfunktion nach Heft 31 (Umweltministerium Baden-Württemberg)

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
L II a2 64	1	4	4	4	hohe Bedeutung
L II a2 62	1	4	4	4	hohe Bedeutung
L II a2 52/55	2	3	4	4	hohe Bedeutung

Standort für natürliche Vegetation: sehr geringe bis geringe Leistungsfähigkeit
Standort für Kulturpflanzen: mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hohe Leistungsfähigkeit
Filter- und Puffervermögen: hohe Leistungsfähigkeit

Für den Bodenschutz haben diese Böden demnach eine hohe Bedeutung.

Das Grundwasser steht ca. 0,50 bis 1,30 m unter Flur an. Teilweise ist das Grundwasser abgesenkt, stellenweise kann auch Druckwasser auftreten. Innerhalb der Erweiterungsfläche verläuft der Alfengraben (verrohrt). Im Zuge der Erweiterung wird er außerhalb des Gebietes angelegt und zukünftig offen geführt.

Die klimatische Funktion der Fläche ist unbedeutend.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Nutzung gestört, ebenso die Erholungseignung des Bereiches, zumal auch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen im Süden anschließen.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung des Gebietes befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop.

Legende: ● *= erheblich* O *= nicht erheblich* / *= keine Wirkung/nicht betroffen*

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 21 NatSchG	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG	/
c)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 des NatSchG	/
d)	Flächenhafte Naturdenkmale nach § 24 des Naturschutzgesetzes	/
e)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
f)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
g)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	/
h)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
i)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
j)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
k)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/

3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 Dem Ausmaß, der Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Hölzel" können insgesamt ca. 10.490 m² zusätzlich überbaut bzw. versiegelt werden, wodurch die verschiedene Schutzgüter unterschiedlich stark betroffen sind.

Durch die Erweiterung des Planungsgebietes gehen keine ökologisch hochwertigen Lebensräume verloren.

Das Vorhaben führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf zusätzlich ca. 10.490 m² und somit auch zur Reduzierung des Rückhaltevermögens der Flächen sowie der Grundwasserneubildungsrate, wobei zu beachten ist, dass die Flächen bereits erheblich vorbelastet sind.

Innerhalb der Erweiterungsfläche verläuft der Alfengraben verrohrt. Im Zuge der Erweiterung wird er außerhalb des Gebietes angelegt und zukünftig offen geführt, was zu einer erheblichen Verbesserung des derzeitigen Zustandes führt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind nicht zu erwarten.

Bedeutende Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt. Durch die geplante Randeingrünung verbessert sich der jetzige Zustand des Landschaftsbildes wesentlich.

3.2 Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

3.3 Der Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen/Gefährdungen ergeben sich zum jetzigen Zustand nur für das Schutzgut Boden, durch die Ausweisung von Baufenstern im Erweiterungsbereich *(vgl. Nummer 3.1)*. Die Beeinträchtigungen können aber durch Maßnahmen innerhalb des Gebietes teilweise ausgeglichen sowie minimiert werden. Es werden Ersatzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln sind.

Freiburg, den 08.11.2004

Rheinau, den 23. Juni 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

STADT 5 RHEINAU

Planer

M. Oberle, Bürgermeister

101UVP01.DOC

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2, auch in Verbindung mit § 3e und § 3f UVPG, auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe des Vorhabens,

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,

1.3 Abfallerzeugung,

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 5 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes,

2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,

2.3.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Fertigung: ....2.....
Anlage:.....3.....
Blatt:.....1 - 7.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Hölzel" – Änderung und Erweiterung der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauVNO)

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

(§ 8 BauVNO)

Innerhalb der als GEE ausgewiesenen Baugebiete sind die gemäß gutachterlicher Stellungnahme zulässigen "immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel" (IFSP) einzuhalten (s. Ziff. 11).

Innerhalb der als GEE ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der als GEE ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb des als GEE^3 ausgewiesenen Baugebietes sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.3 Gewerbegebiet GE

(§ 8 BauNVO)

Innerhalb der als GE ausgewiesenen Baugebiete sind die gemäß gutachterlicher Stellungnahme zulässigen "immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel" (IFSP) einzuhalten (s. Ziff. 11).

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl sind soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhenfestsetzungen

2.2.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab OK der zugehörigen Erschließungsstraße.

2.2.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen ab OK der zugehörigen Erschließungsstraße.

2.2.3 Höhenfestsetzungen

Eine Überschreitung der festgesetzten Wand- und Firsthöhen kann im GE und GEE im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn es sich um produktionsbedingt erforderliche höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile handelt und städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt, soweit erforderlich, entsprechend den Eintragungen im Plan.

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzgeboten und in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Holzhauser Straße und zur Hölzelstraße.

5 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzungsgeboten und in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Holzhauser Straße und zur Hölzelstraße.

6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten (ausgenommen: Hochstämme).

6.2 Im Bereich der Wendefläche ist ein 1 m tiefer Geländestreifen von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten (Überhang von LKW).

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche ausgewiesene Fläche im Süden dient der Sicherung der Pflanzgebote (äußere Eingrünung). Sie ist entsprechend dem festgesetzten Pflanzgebot anzulegen und zu unterhalten.

Die Grünfläche ist von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel innerhalb der Pflege ist nicht zulässig.

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind bis zu den Gebäuden auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen anzuschütten. Zu den Nachbargrundstücken und Grünflächen sind die Böschungen im Verhältnis 1 : 4 und flacher anzupassen.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen für Leitungsrechte dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt oder mit baulichen Anlagen überbaut werden.

9.1 Gemäß Eintrag im Plan werden in südlicher Verlängerung der geplanten Stichstraße Teilflächen des Flst.Nr. 806/1 und 806/12 mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Erschließungsträger für Kanalisation (Stadt Rheinau) belastet. Das Leitungsrecht dient der Sicherung der geplanten Regenwasserleitung zum Alfengraben.

10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Baum-/Gehölzpflanzungen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche und im Bereich des Gewerbegebietes je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum und fünf Sträucher anzupflanzen. Hierbei können die Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünfläche (Pkt. 10.2) sowie die Straßenbaumpflanzungen (Pkt. 10.3) und die vorhandenen Bäume/Gehölze mit angerechnet werden.

10.2 Private Grünfläche

Entlang der südlichen/südwestlichen Grenze des Planngsgebietes (Fläche mit Pflanzgebot) sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Hochstämme sowie Sträucher gemäß der Artenliste, anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen.

Die Laubbäume sind in einem Abstand von 15 bis 20 m untereinander (innerhalb des 10 m breiten Streifens - im Bereich des Gewerbegebietes - leicht versetzt) anzupflanzen, hierbei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden. Zwischen 30 und 40 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimalige Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Auf der Höhe des geplanten Allgemeine Wohngebietes ist im Bereich der privaten Grünfläche auch die Anlage eines Haus-/Ziergartens zu lässig.

10.3 Straßenbaumpflanzungen

Im öffentlichen Straßenraum und auf den Privatgrundstücken sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten - sind dabei zulässig.

10.4 Dachbegrünung

Flachdächer auf Garagen im Allgemeine Wohngebiet sind extensiv einzugrünen. Flachdächer auf Betriebsgebäuden sind soweit technisch mit vertretbarem Aufwand und statisch möglich einzugrünen.

10.5 Fassadenbegrünung

Große zusammenhängende Wandflächen (ohne Öffnungen, über 20 m Länge) der geplanten Baukörper innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der "Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 2552/143" vom 27.01.2000 sind für die "Gewerbegebiete" (GE) und "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" (GEE) folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) einzuhalten.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) dieser Werte ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Teilfläche	Gebietsausweisung	IFSP Lw" in dB(A)	
		"tags"	"nachts"
GEE[1]	eingeschränktes Gewerbegebiet	55	40
GEE[2]		60	45
GEE[3]		55	40
GEE[4]		55	40
GEE[5]		60	45
GEE[6]		55	40
GEE[7]		60	45
GE[1]	Gewerbegebiet	65	50
GE[2]		65	50

Maßgebend sind die Aussagen der beigefügten Gutachterlichen Stellungnahme.

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach VDI Richtlinie 2714 berechnet ("Vollraum").

13 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtlich übernommen sind die Flächen, die gemäß den Angaben des LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können.

14 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula°	- Hängebirke
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuß
Populus alba	- Silberpappel
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Frangula alnus*	- Faulbaum
Populus tremula	- Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix viminalis	- Korbweide

Heimische Sträucher:

Corylus avellana°	- Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Echte Hundsrose

Salix caprea	- Salweide
Salix cinerea	- Grauweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind giftig.

Bei den mit ° gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen".

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare bewährte, ortstypische Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Tafeläpfel: Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

Mostäpfel: Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Kordia, Dollenseppler

Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 08.11.2004 BU-ba
geändert 22.05.2006

Rheinau, den 23. Juni 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

STADT 5 RHEINAU

Planer

(Oberle)

Bürgermeister

101Pla03.doc

Fertigung: 2
Anlage: 4
Blatt: 1 - 2

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Hölzel" – Änderung und Erweiterung der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte Farben bzw. pastellierte Farben zu verwenden.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die zulässigen Dachneigungen werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.2.2 Als Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.

1.2.3 Dachgauben sind im WA bis zu der Hälfte der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,2 m betragen.

1.2.4 Dacheinschnitte sind im WA bis zu einem Drittel der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.

1.2.5 Zwischen Dachgaube und Traufe und zwischen Dachgaube und First müssen im WA mindestens 0,90 m Dachfläche angeordnet werden.

1.2.6 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit betriebstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

2.2 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen und längs der Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Drahtgeflecht, lebende Hecke oder Holzzaun zulässig.

2.3 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Lagerflächen.

2.4 Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Hierzu sind die befestigten Flächen unter Berücksichtigung betrieblicher Belange und soweit eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist auf ein Minimum zu beschränken; geeignete Flächen sind möglichst in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünanlagen auszubilden.

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Anlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden oder als freistehende Anlage zulässig.

Freiburg, den 08.11.2004 BU-ba
geändert 22.05.2006

Rheinau, den 23. Juni 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

STADT 5 RHEINAU

Planer

Bürgermeister (Oberle)

101Ört03.doc

Fertigung: ...2.....
Anlage:.....5 .....
Blatt:.....1 - 8.....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Hölzel" - Änderung und Erweiterung der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der LBOVVO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

Bei der Errichtung von Gebäuden auf den noch unbebauten Flächen (insbesondere GE) ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

2 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 ist bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.

3 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb grundsätzlich so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Das Grundwasser (Mittelwert) liegt gemäß dem von der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein, Bereich Offenburg zur Verfügung gestellten Grundwassergleichenplan (hoher Grundwasserstand) im Planungsgebiet auf einer Höhe von ca. 132,50 m ü.NN. Die geplante aufgeschüttete Geländehöhe kommt auf ca. 134,80 m + NN zu liegen.

Gemäß den Ganglinien der benachbarten Grundwassermessstellen 131113 und 137113 weichen die höchsten Grundwasserstände um bis zu 1 m vom Mittelwert ab. Die Wasserstände wurden dabei jeweils an einem Tag in der Woche erfasst, so dass nicht auszuschließen ist, dass der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

4 Altlasten

Im Planungsgebiet liegen nach Angaben des LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz folgende Altablagerungen und Altstandorte vor:

4.1 Altablagerung "Hölzel", Flst.Nr. 806/1, 806/10, 806/12, 806/13

Die Altablagerung wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen am 06.03.1996 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – verwaltungsintern auf Beweisniveau "BN 0" hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "Belassen zur Wiedervorlage (B)" eingestuft.

Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Das Ing.-Büro Zink-Ingenieure, Lauf, führte zwischenzeitlich im Auftrag der Weber Haus GmbH, Rheinau-Linx, eine "Orientierende" Untersuchung auf die Altablagerungen durch. Den Ergebnissen zu Folge, die in einem Gutachten vom 04.05.2005 dokumentiert sind, wurden keine bewertungsrelevanten Belastungen hinsichtlich der Wirkungspfade "Boden-Mensch" und "Boden-Grundwasser" festgestellt.

Die Fläche wurde daher am 01.07.2005 verwaltungsintern auf Beweisniveau "BN 2" hinsichtlich der o.g. Wirkungspfade in "Belassen zur Wiedervorlage (B)" eingestuft. Die Bedeutung der jeweiligen Einstufung ist mit der o.g. identisch.

Vorgaben:

Die Kenntnisse über die aufgeführten Altablagerungen sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen. Das Ziel der Abwägung zu klären, ob die Bereiche der genannten Fläche einer geplanten Nutzung entgegenstehen, ist erreicht.

Demnach sind nach augenblicklichem Kenntnisstand keine Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Altablagerungen "Hölzel", Flst.Nr. 806/1, 806/10, 806/12, 806/13 durchzuführen.

4.2 Altstandort "Sägewerk Walther", Flst.Nr. 806/1, 806/11

Der Altstandort wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen am 06.03.1996 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – verwaltungsintern auf Beweisniveau "BN 1" hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "Orientierende Untersuchung (OU)" eingestuft.

Dies bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.

Orientierende Untersuchung des Ing.-Büros ZINK-Ingenieure, Lauf (Gutachten vom 04.05.2005)

Den Ergebnissen einer "Orientierenden" Untersuchung des Ing.-Büros Zink-Ingenieure, Lauf, im nördlichen Teil des Altstandortes zu Folge (Gutachten vom 04.05.2005) konnten hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" polizyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen werden, die den Prüfwert in Höhe von 0,2 µg/l nach der BBodSchV z.T. deutlich überschritten (maximal 1,19 µg/l, GW 4).

Die Überprüfung des Oberbodens (Wirkungspfad "Boden-Mensch") zeigt ebenfalls eine deutliche Belastung durch PAK. Die für Benzo(a)pyren festgestellte Schadstoffkonzentration von 10,3 mg/kg übersteigt den Prüfwert für Wohngebiete.

Um die geplante Nutzung auf diesem Flächenteil zu ermögliche, sind die genannten Belastungen zu sanieren (z.B. durch Aushub) oder mit einer 30 cm mächtigen, nachweislich unbelasteten Bodenschicht abzudecken.

Als Ursachen für die Belastungen kommen nach derzeitigen Erkenntnissen sowohl die Ablagerung von Straßenaufbruch und Brandschuttanteilen als auch die frühere Nutzung (Sägewerk) in Frage.

Die weiteren, erforderlichen Erkundungsschritte im Rahmen einer "Detailuntersuchung" wurden am 06.06.2005 mit dem Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt und sind in dem zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten des Ing.-Büros Zink-Ingenieure, Lauf, vom 26.07.2005 dokumentiert. Zentrale Bestandteile der Untersuchung waren Beprobungen des Kontaktgrundwassers und des Oberbodens auf der noch nicht untersuchten Restfläche des Altstandortes, die Eingrenzung der bereits festgestellten Belastungen im Nordteil, die Untersuchung des unmittelbaren Grundwasserabstroms mit Hilfe eines 24-stündigen Pumpversuchs sowie die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung auf Basis der gewonnenen Untersuchungsergebnisse.

Detailuntersuchung des Ing.-Büros Zink-Ingenieure, Lauf (Gutachten vom 26.07.2005)

Hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Mensch" konnten auf der Restfläche keine nutzungsbedingten Verunreinigungen festgestellt werden, so dass dieser Flächenteil am 03.08.2005 verwaltungsintern auf Beweisniveau "BN 3" in "Belassen zur Wiedervorlage (B)" eingestuft wurde. Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Das Kontaktgrundwasser war im Bereich der Restfläche nahezu flächenhaft durch PAK beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen konnten jedoch im unmittelbaren Abstrom nicht mehr festgestellt werden. Während des 24-stündigen Pumpversuchs wurden durchweg PAK-Konzentrationen unterhalb des Prüfwertes von 0,2 µg/l ermittelt, so dass nach Durchführung einer abschließenden Gefährdungsabschätzung mittels I-/E-Betrachtung hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" für die Gesamtfläche des Altstandortes "Sägewerk Walther", Flst.Nr. 806/1 und 806/11, derzeit keine weiterer Handlungsbedarf mehr besteht.

Die Gesamtfläche wurde daher hinsichtlich dieses Wirkungspfades am 03.08.2005 verwaltungsintern auf Beweisniveau "BN 3" in "Belassen zur Wiedervorlage (B)" eingestuft. Die Fläche ist damit eine Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG. Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Vorgaben:

Wirkungspfade "Boden-Grundwasser":

Die Kenntnisse über den Altstandort sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen. Das Ziel der Abwägung zu klären, ob die Bereiche der genannten Fläche einer geplanten Nutzung entgegenstehen, ist erreicht.

Demnach sind nach augenblicklichem Kenntnisstand hinsichtlich dieses Wirkungspfades keine Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Altstandortes "Sägewerk Walther", Flst.Nr. 806/1, 806/11, durchzuführen.

Wirkungspfad "Boden-Mensch" (nördlicher Teil):

Der nördliche Teil des Altstandortes "Sägewerk Walther" ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit dem schriftlichen Zusatz, dass es sich um eine Sanierungsfläche im Rahmen der Altlastenbearbeitung handelt, zu kennzeichnen.

Die Abgrenzung der in dem Bebauungsplan aufzunehmenden Fläche ist in im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Wirkungspfad "Boden-Mensch" (Restfläche):

Die Kenntnisse über die Restfläche des Altstandortes "Sägewerk Walther" sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen. Das Ziel der Abwägung zu klären, ob die Bereiche der genannten Fläche einer geplanten Nutzung entgegenstehen, ist erreicht.

Demnach sind nach augenblicklichem Kenntnisstand hinsichtlich dieses Wirkungspfades keine Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf der Restfläche des Altstandortes "Sägewerk Walther" durchzuführen.

4.3 Altstandort "Fassadenelementbau", Flst.Nr. 806/8

Der Altstandort wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 11.02.2004 beim LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau "BN 0" hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "Belassen zur Wiedervorlage (B)" eingestuft. Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Vorgaben:

Bei der derzeitigen Nutzung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Bei einer bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderung aus der Sicht der Altlastenbewertung ist jedoch vorab eine orientierende Erkundung von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchzuführen. Die erforderlichen Maßnahmen sind vorab mit dem Landratsamt abzustimmen.

Aus fachtechnischer Sicht wird grundsätzlich folgendes stufenweises Vorgehen empfohlen:

1. Durchführung einer Historischen Erkundung
2. Erkundung der Verdachtsbereiche durch repräsentative Bodenbeprobungen mittels Rammkernsondierungen
3. Laboranalytische Untersuchung der entnommenen Bodenproben auf noch im Einzelfall festzulegende, nutzungsbedingte, altlastenrelevante Parameter im Feststoff u./o. im Eluat (je nach Parameter)
4. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen ist über den weiteren Handlungsbedarf zu entscheiden

Grundsätzliches

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5 Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Versorgungsunternehmen, z.B. der Deutschen Telekom AG, T-Com, Offenburg, zu koordinieren. Über geplante Maßnahmen ist so früh wie möglich zu informieren.

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6 Sicherung von Bodenfunden

Bei im Zuge von Baumaßnahmen (Erdarbeiten) zutage kommenden Bodenfunden (auch Bildstöcke, Grenzsteine etc.) ist das Regierungspräsidium Freiburg, , Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

7 Stromversorgung / Kabelverlegung

Das Planungsgebiet wird über Kabelnetze mit Strom versorgt.

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sollten zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe angebracht werden.

Für die elektrische Versorgung ist nach Aussage des Überlandwerkes Achern eine Trafostation im Bereich der Brecheranlage erforderlich (Grundfläche ca. 3,5 x 4,0 m). Die Errichtung erfolgt in Abstimmung mit dem Überlandwerk Achern.

8 Baugrund / Geotechnik

Der Baugrund wird von Decklehm über eiszeitlichen Schottern aufgebaut.

Die natürlichen Grundwasserstände liegen 5 – 13 dm u. Fl. Teilweise ist das Grundwasser abgesenkt, stellenweise kann auch Druckwasser auftreten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

9 Boden

Das geplante Baugebiet befindet sich vornehmlich im Bereich würmeiszeitlicher Hochflutlehme – die vereinzelt von tonigen Stillwassersedimenten unterlagert sind – über Niederterrassenschotter. Darauf haben sich Gley-Pseudogleye aus lehmigem und tonigem Bodenmaterial gebildet.

Sollte eine Versickerung (nachträglich, auf bebauten Grundstücken, im WA) von Niederschlägen über Sickermulden vorgesehen werden, wird die Einholung eines bodenkundlichen Gutachtens empfohlen. Auf der vorgesehenen Fläche kann möglicherweise Sickerwasser aufgrund der bodenkundlichen Gegebenheiten und der geplanten Geländeauffüllung und den damit einhergehenden Bodenverdichtungen als Stauwasser längere Zeit auf dem Grundstück verbleiben.

Ggf. ist die Infiltrationsleistung der vorgesehenen Bodenschichten entsprechend dem Leitfaden des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg "Naturverträgliche Regenwasserversickerung" zu prüfen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl Nr. 7 vom 20.04.1999) bleibt von dieser Empfehlung unberührt.

10 Erdwärmesonden

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers bis zu einer Tiefe von ca. 50 m ü.NN nicht zu erwarten. Darunter sind Stockwerksverbindungen möglich, so dass eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich wird.

Der Ringraum von Bohrungen für Erdwärmesonden ist vollständig zu verpressen.

Freiburg, den 08.11.2004 BU-ba
geändert 22.05.2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

101Hin05.doc