

# SATZUNGEN

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung

- a) des Bebauungsplans "Helmlingen Süd" mit
- b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im OT Helmlingen

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am ...... 3 0. März 2009

- a) den Bebauungsplans "Helmlingen Süd" und
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), 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), 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 (BGBI. I 1991 S. 58)

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), in der derzeit gültigen Fassung

# § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie
- b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" der Bebauungsplanänderung.

## § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1:500 i.d.F.v. 18.03.2009

Schriftliche Festsetzungen
 Planungsrechtliche Vorschriften
 i.d.F.v. 18.03.2009

b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1:500 i.d.F.v. 18.03.2009

Schriftliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 i.d.F.v. 18.03.2009

c) Beigefügt sind:

Begründung mit Umweltbericht i.d.F.v. 18,03,2009

2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 18.03.2009

3. Schemaschnitte Dachformen

4. Zusammenfassende Erklärung

# § 3 Aufhebung des Bebauungsplans "Kressenbosch II" und der zugehörigen Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen i.d.F.v. 19.04.1990

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der rechtsgültige Bebauungsplan "Kressenbosch II" von 1990 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (Bereich Planstraße A) aufgehoben und durch den Bebauungsplans "Helmlingen - Süd" ersetzt.

# § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB 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 EUR geahndet werden.

# § 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Helmlingen - Süd" und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Rheinau, den 03. April 2009

Michael Welsche, Bürgermeister

( 215Sat03.doc)

# Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Helmlingen-Süd" der Stadt Rheinau – Helmlingen (Ortenaukreis)

Fertigung:	2
Anlage:	3
Blatt:1	- 6

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

# 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen 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 - 20 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl, Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt gemessen in Gebäudemitte.
- 2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe FH wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt gemessen in Gebäudemitte, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.
- 2.2.3 Die max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe EFH wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt gemessen in Gebäudemitte.
- 2.2.4 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

## 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

#### 3.1 Bauweise

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

# 4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen.

# 5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur in einem Abstand von mind. 2,5 m von der zugehörigen Erschließungsstraße (Garagenzufahrt) zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen nicht zulässig.

#### 6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Gestaltung der Verkehrsflächen - Planstraße A mit einseitigem Gehweg und Stichstraßen ohne separate Gehwege (Mischverkehrsflächen) - wird entsprechend einer zu erstellenden Detailplanung festgelegt.

Der Wirtschaftsweg im Süden wird nur soweit zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücken erforderlich ausgebaut.

Der in westlicher Verlängerung der Planstraße A bestehende Wirtschaftsweg wird über die als "Verkehrsgrün" ausgewiesene Fläche geführt. Ein späterer Ausbau ist vorgesehen.

# 7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

#### 8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

Über die Flächen im Westen, in Verlängerung der Planstraße A, ist längerfristig eine Weiterführung der Erschließungsstraße vorgesehen.

# 9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

Anpflanzungen sind unter Beachtung der vorhandenen und geplanten Leitungen durchzuführen.

#### 9.1 Straßenbaumanpflanzungen

Entlang der ausgewiesenen Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie zu unterhalten.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

# 9.2 Innere Durchgrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

## 9.3 Äußere Eingrünung

Auf den privaten Grundstücken sind innerhalb der im Südosten ausgewiesenen "Flächen für Anpflanzungen" einheimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Darüber hinaus sind einheimische Sträucher anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Zur Abschirmung gegen die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke ist im Süden auf den Flächen mit Pflanzgeboten eine möglichst 3-reihige, ca. 2,50 m hohe, dicht gepflanzte Hecke in gestufter Form anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

# 10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Böschungen sind ebenso wie gegebenenfalls erforderliche Stützmauern und Rückenstützen für Randsteine etc. auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Bezüglich der Höhenlage der Straße und dem höhenmäßigen Anschluss der angrenzenden privaten Baugrundstücke ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros zu beachten.

# 11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Baugrundstücke sind von den Eigentümern zwischen Straße und rückwärtiger Baugrenze mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen aufzuschütten. Dabei ist sicherzustellen, dass ein Geländestreifen von mind. 2 m Tiefe vor allen Außenwänden aufgeschüttet wird.

Diese Geländeauffüllung kann mit dem Erdaushub (Baugrube) erfolgen, um einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen (1: 1,5 und flacher) anzupassen. Mauern sind nur als Ausnahme zulässig.

Abgrabungen sind grundsätzlich nicht zulässig. (Ausnahme: Kellerabgänge und Lichtschächte in geringem Umfang).

# 12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a+b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 9.2 bis 9.3 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung 9.1, ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

#### 13 Artenliste

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

#### Große Bäume:

Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Aesculus hippocastanum\* - Kastanie Fraxinus excelsior - Esche Populus tremula - Zitterpappel Fagus sylvatica - Rotbuche Juglans regia - Walnuß Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Stieleiche Salix caprea - Salweide Tilia cordata - Winterlinde

#### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Castanea sativa - Eßkastanie
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne

#### Heimische Sträucher

Corylus avellana - Haselnuß Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Euonymus europaeus\* - Pfaffenhütchen Liqustrum vulgare\* - Liguster Lonicera xylosteum\* - Heckenkirsche Rhamnus catharticus - Kreuzdorn Salix spec. - Weiden-Arten Sambucus nigra - Holunder Viburnum lantana\* - Wolliger Schneeball - Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus\* Sambucus racemosa - Traubenholunder

Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa canina - Heckenrose
Rosa gallica - Essigrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose

Die mit \* gekennzeichneten Pflanzen sind giftig.

#### Heimische Stauden

Hedera helix\*
Vinca minor
Nepeta-Arten
Ajuga reptans
Geranium-Arten

Geranium-Arten Kräuterarten etc. - Efeu

ImmergrünKatzenminze

- Kriechender Günsel

- Strochschnabel

#### Kletterpflanzen

Humus lupulus

Polygonium aubertii Lonicera peryclymenum

Clematis vitalba Vitis vinifera

Ungefüllte Kletterrosen

- Hopfen

- Schlingenknöterich

- Waldgeißblatt

- Waldrebe

- Wein

Die mit \* gekennzeichneten Pflanzen sind giftig.

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

#### Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

#### Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

#### Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

#### Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 23.07.2008 BU-ba

22.10.2008 18.03.2009 Rheinau, den ...

0 3. April 2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 = 79100 Freiburg i.Br Tel. 0761/70342-0 = info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 • www.planungsbuerofischer.de

2. Ruh

Planer

☐ 215Pla04.doc

STAD,
5
5
SIND Flacewood

Michael Welsche, Bürgermeister

# Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Helmlingen-Süd" der Stadt Rheinau – Helmlingen (Ortenaukreis)

Fertigung:2	
Anlage:4	
Blatt:1 - 3	

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

# 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Fassaden

## 1.1.1 Gestaltung

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

#### 1.1.2 Höhen

Die zulässige sichtbare Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem Gelände an der Außenwand) wird auf max. 0,70 m begrenzt. Dies ist im Einzelfall durch Geländeaufschüttungen zu gewährleisten.

# 1.2 Dachgestaltung

#### 1.2.1 Dachformen

Für die Hauptbaukörper sind Dachformen gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zulässig:

SD = Satteldach, WD = Walmdach, VPD = versetzte Pultdächer, TD = Tonnendächer.

Bei versetzten Pultdächern dürfen die Dachflächen und Wandflächen um max. 4,00 m versetzt werden (s. Schemaschnitte).

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

#### 1.2.2 Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen differenziert nach der jeweiligen Dachform im Plan festgelegt.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer mit der maximal zulässigen Dachneigungen herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen gemäß den Eintragungen im Plan zugelassen werden wenn gesichert wird, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Walm-, Pult- und Tonnendächer können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden.

#### 1.2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur bis zu insgesamt 1/3 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/4 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 2,00 m betragen.

Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

## 1.2.4 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

#### 1.2.5 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen müssen nicht glänzende Oberflächen aufweisen. Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

#### 1.3 Nebengebäude und Garagen

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

Freistehende Garagen/Nebenanlagen sind mit Satteldächern zu versehen. Flachdächer auf Garagen können als Ausnahme zugelassen werden. Werden Dachneigungen von unter 10° hergestellt, so sind die Dachflächen zu begrünen.

Nebengebäude und Garagen dürfen max. eine Traufhöhe von 2,70 m aufweisen, wobei weitergehende Einschränkungen gemäß LBO zu beachten sind.

# 2 Gestaltung der unbebauten Flächen

# 2.1 Gestaltung befestigter Flächen

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

# 2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern genehmigt werden. Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn zulässig.

# 2.3 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern

Das Gelände ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern grundsätzlich mind. auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1:1,5 (und flacher) abzuböschen soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.

Freiburg, den 23.07.2008 BU-ba 22.10.2008 18.03.2009

Rheinau, den 03. April 2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 www.planungsbuerofischer.de

But.

Planer

( 215Ört04.doc)

Michael Welsche, Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan "Helmlingen-Süd" mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Rheinau – Helmlingen (Ortenaukreis)

Fertigung: 2	
Anlage:2	
Blatt:1 - 33	

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Da im Stadtteil Helmlingen nahezu keine Bauflächen für Wohngebäude mehr zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Stadt Rheinau die Ausweisung eines kleineren Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand.

Das ca. 0,68 ha große Areal ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche ausgewiesen und ermöglicht die Entwicklung von ca. 11 Baugrundstücken für eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern – wahlweise auch Doppelhäusern.

Ziel der Stadt Rheinau ist es, ein Baugebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen, bei dessen Planung und Realisierung ökologische Aspekte – insbesondere bezüglich der Realisierung energiesparender Maßnahmen – beachtet werden.

Das Baugebiet stellt eine Weiterentwicklung des nördlich und östlich angrenzenden bestehenden Wohngebietes "Kressenbosch" aus den späten 80er Jahren dar und soll entsprechend dem aktuellen Bedarf mit überwiegend Einzelhäusern bebaut werden. Darüber hinaus wird aber auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen, um im Einzelfall kostengünstige, kleine Grundstücke nutzen zu können. Die Grundstücksgrößen sind entsprechend dem heutigen Bedarf gegenüber der angrenzenden Bebauung deutlich reduziert.

Um die Fragen bezüglich Wirtschaftlichkeit, Ökologie, Wohnqualität, Anbindung an das vorhandene Straßennetz und Entwässerung optimal berücksichtigen zu können, wurden für einen größeren Bereich von über 4,6 ha im Vorfeld verschiedene Bebauungskonzeptionen erarbeitet und im Ortschaftsrat diskutiert. Zur Ausführung soll derzeit aber nur eine kleine – verfügbare – Teilfläche im direkten Anschluss an die Lerchenhüttenstraße kommen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der o.g. Punkte geschaffen werden.

Stand: 18.03.2009

#### 1.1 Verfahren

Dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 einschließlich der Änderung durch das Gesetzt zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt. Dieser ist Bestandteil der Begründung (s. Ziff. 5 ff.)

# 2 Übergeordnete Planung

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Das gesamte Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau als "Fläche für geplante Wohnbebauung" dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

#### 2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (RSVO) ist seit 1995 in Kraft und trifft keine konkreten Aussagen zum Planungsgebiet.

# 2.3 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 ist das Planungsgebiet nicht betroffen.

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

# 3 Geltungsbereich

Das Plangebiet mit ca. 0,68 ha befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Helmlingen im direkten Anschluss an das Baugebiet "Kressenbosch II" von 1990. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Baugebiet wird im Nordwesten und im Nordosten von der bestehenden Bebauung im Südwesten von einem Obstlehrgarten und im Südosten von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken begrenzt.

Einbezogen in das Planungsgebiet sind die Flst.Nrn. 510, 511, 512, 513 und 513/1 sowie Teilflächen von Flst.Nr. 506 und 509 sowie der Lerchenhüttenstraße.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Darstellung im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan.

# 4 Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet im Südosten des Stadtteils Helmlingn wurde überwiegend für Einfamilienhäuser entsprechend dem Bedarf konzipiert. Mit Grundstücksgrößen von ca. 360 – 500 m² im nördlichen Teilbereich lassen sich kostengünstige Bauplätze für junge Familien und entsprechend dem Ziel einer landschaftsschonenden Bebauung realisieren.

Im südlichen Bereich können auf größeren Baugrundstücken (ca. 550 – 860 m²) alternativ auch Doppelhäuser errichtet werden. Die hier etwas größer konzipierten Grundstücke ermöglichen die Anordnung von Doppelhäusern und gestatten, einen Pflanzstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anzulegen. Neben der Ausrichtung der Gebäude unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte wird auch eine äußere Eingrünung und damit Einbindung in den Landschaftsraum vorgesehen.

Das Erschließungssystem wurde sparsam und flächenschonend angelegt. Von der Lerchenhüttenstraße im Osten wird eine Haupterschließungsstraße nach Südwesten geführt, so dass die hier verlegte RW-Leitung in den Verkehrsraum liegen kommt. Zwei kurze Stichstraßen ohne Wendeflächen erschließen die Baugrundstücke flächensparend.

Konzipiert ist eine 1 ½-geschossige Bebauung mit hohem Kniestock und Sockel. Dabei kann die innere Aufteilung frei gewählt werden. Lediglich die Wandhöhe gibt in Verbindung mit Firsthöhe und Dachneigung den Rahmen vor

Durch die Zulassung von hohen Erdgeschossfußbodenhöhen i.V.m. hohen Wandhöhen kann vermieden werden, dass die Keller in das Grundwasser zum liegen kommen (Minimierungsmaßnahme). Damit auch bei möglichen sehr hohen Grundwasserständen nicht zeitweise die Keller in das Grundwasser reichen, müsste auf die Unterkellerung verzichtet werden. Dies ist jedoch nicht zumutbar, da es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch für ebenerdig zu erstellende Kellerräume führen würde. Dies widerspricht der angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs für Baugebiete. Deshalb wird eine Unterkellerung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, erforderliche Schutzmaßnahmen und erforderliche Genehmigungen sind jedoch von den Grundstückseigentümern zu berücksichtigen.

Generell wird durch die getroffenen Festsetzungen den einzelnen Bauherren ein größtmöglicher Freiraum bei der Planung ihrer Bauvorhaben überlassen. Damit soll auch ein uniformes Baugebiet vermieden und die optimale Nutzung und Orientierung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten ermöglicht werden.

Diesbezüglich werden insbesondere:

- die Baugrenzen weitgehend grundstücksübergreifend ausgewiesen
- die Lage der Garagen und Carports auf dem Grundstück weitgehend freigestellt
- die Firstrichtung bzw. Gebäudestellung freigestellt

Die getroffenen Festsetzungen bilden einen Planungs- und Gestaltungsrahmen, der insbesondere dazu dient Freiräume und Grenzen festzulegen, um die Nachbarschaft von einer unangemessenen intensiven baulichen Nutzung zu bewahren. Darüber hinaus wird die grünordnerische Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum vorgegeben.

#### Bebauung und Freiflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Anlage eines möglichst ökonomisch geführten Straßennetzes, welches in Verbindung mit der konzipierten Grundstückseinteilung eine unter energetischen Gesichtspunkten günstige Ausrichtung der Baukörper in südwestliche bis südöstliche Richtungen ermöglicht.

Die Flächen für Anpflanzungen im Südosten dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und werden den angrenzenden Grundstücken zugeteilt.

#### Angrenzende Obstanlagen

Südwestlich liegt der Obstlehrgarten des Obst- und Gartenbauvereins e.V. Helmlingen. Dieser bestätigt mit Schreiben vom 10.03.2009, dass die nötigen Pflanzenschutzmaßnahmen nach den Richtlinien des Pflanzenschutzgesetzes für Hausgärten durchgeführt werden.

#### Emissionen vom vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb

Im Rahmen der Offenlage brachten der Landwirt des ca. 70 m entfernten landwirtschaftlichen Betriebes Am Stein 2 sowie sein Sohn Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf vor.

Sie begründen ihre Einwendungen im Grundsatz damit, dass diese Planung sowohl die Weiterentwicklung als auch den Bestand des Betriebes gefährdet.

Sie beziehen sich dabei auf den dort genehmigten Betriebsstandort mit einer aktuellen Stallkapazität für über 80 Rinder und eine vorhandene Güllegrube mit einem Fassungsvermögen von 820 m³, in der u.a. Substrate von Biogasanlagen eingelagert werden. Die genehmigte Tierhaltung, die Bewirtschaftung der Felder sowie das an- und Abfahren zum Befüllen bzw. Leeren der Güllegrube verursachen Emissionen bzw. Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub.

Die Ortsverwaltung Helmlingen stellt zu den Einwendungen der Herren Staiger fest, dass schon über 5 Jahre keine Tierhaltung mehr auf dem Gelände stattfindet, der Güllebehälter zur Zwischenlagerung von Substraten aus Biogasanlagen noch nicht genutzt wurde und zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb ohne Tierhaltung ein Abstand von mindestens 70 m liegt. Die dazwischen liegenden Grundstücke, u.a. der Obstlehrgarten, sind mit großen Obstbäumen bepflanzt, was einen ausreichenden natürlichen Schutz für das Neubaugebiet darstellt.

Hinsichtlich der genehmigten Tierhaltung bestätigt das Landwirtschaftsamt auf Anfrage, dass letztmalig im Jahr 2004 Tierhaltung beim Landwirtschaftsamt gemeldet war.

Um die Frage der Zulässigkeit von früheren, vorhandenen oder geplanten Nutzungen besser beurteilen und damit eine Abwägung vornehmen zu können, wurde das RA-Büro Bender Harrer Krevet um eine rechtliche Würdigung gebeten.

Diese wurde mit Schreiben vom 05.02.2009 vorgelegt und ist im folgenden auszugsweise wiedergegeben:

"Auf der Grundlage der bislang vorliegenden Informationen ist davon auszugehen, dass die Baugenehmigung aus den Jahren 1974 (Neubau eines Kuhstalles), 1990 (Einbau eines Jungviehstalles) und 1994 (Verlängerung des Boxenlaufstalles) inzwischen durch Zeitablauf gegenstandslos und damit unwirksam geworden ist (hierzu 2.). Vieles spricht ferner dafür, dass das Gleiche für die Baugenehmigung aus dem Jahre 1993 (Abbruch des Alten und Neubau eines Güllebehälters) gilt (hierzu 3.).

1. Nach der Rechtsprechung ist eine baurechtlich genehmigte Nutzung u.a. dann nicht mehr von der Baugenehmigung gedeckt und genießt demzufolge auch keinen Bestandsschutz mehr, wenn die Nutzung über einen längeren Zeitraum nicht mehr ausgeübt wird und die Verkehrsauffassung mit der Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr rechnet.

Nach Ablauf von 2 Jahren ist regelmäßig davon auszugehen, dass die vormals genehmigte Nutzung nicht mehr wiederaufgenommen wird. Der Bauherr hat dann besondere Gründe dafür darzulegen, dass die Beendigung der Nutzung noch nicht endgültig sein sollte.

Gelingt dies dem Bauherrn nicht, wird die Baugenehmigung gegenstandslos und unwirksam.

Dieses "Zeitmodell" darf zwar nicht schematisch angewendet werden. Gleichwohl ist im Regelfall von den genannten Fristen auszugehen, soweit besonders Umstände keine andere Beurteilung rechtfertigen.

2. Gemessen daran sind sämtliche Baugenehmigungen für die Viehhaltung inzwischen aufgrund Zeitablaufs unwirksam geworden. Unterstellt man zu Gunsten der Genehmigungsinhaber, dass die Viehhaltung erst mit dem Ende des Jahres 2004 aufgegeben wurde, so sind inzwischen mehr als 4 Jahre vergangen. Damit ist nach der Verkehrsanschauung zu vermuten, dass die in den Jahren 1974, 1990 und 1994 genehmigte Viehhaltung nicht mehr aufgenommen wird und die Baugenehmigung mithin gegenstandslos und damit unwirksam geworden sind.

Objektive Anhaltspunkte, die die Vermutung entkräften könnten und für eine Wiederaufnahme der Nutzung sprechen würden, sind nicht ersichtlich und werden auch von Herrn Kurt Staiger in seinem Schreiben vom 9. Dezember 2008 nicht dargetan.

3. Die vorstehenden Ausführungen dürften entsprechend für die Baugenehmigung aus dem Jahre 1993 für den Neubau eines Güllebehälters gelten. Mit der Aufgabe der Viehhaltung (spätestens) zum Ende des Jahres 2004 wurde der Güllebehälter nicht mehr zu dem ihm zugedachten und genehmigten Zweck – dem Auffangen und der zeitweisen Speicherung von Gülle – verwendet. Mangels Viehhaltung fiel keine Gülle mehr an, die für die genehmigte Nutzung des Güllebehälters verwendet werden konnte.

Zu einem anderen Ergebnis würde man nur gelangen, wenn die Einlagerung von "Substraten aus der Tierhaltung" und "Substraten von Biogasanlagen" noch von der genehmigten Nutzung als "Güllebehälter" umfasst wäre. Dies wäre meines Erachtens aber nur bei zu großzügiger, die Grenzen des Begriffs "Güllebehälter" sprengender Auslegung möglich.

Ein Güllebehälter ist nach allgemeinem Verständnis eine Zwischenlagerstätte für Gülle. Ein Güllebehälter mag sich zwar auch als (Zwischen-) Lagerstätte für andere Stoffe und Materialien eignen. Gleichwohl ist ein Güllebehälter nur als Lagerstätte für bestimmte Stoffe – Gülle – vorgesehen und meines Erachtens auch genehmigt."

Ergänzend werden der Ausführungen der Rechtsanwaltskanzlei Bender Harrer Krevet zur Nachfolge auszugsweise zitiert:

"Herr Staiger räumt vielmehr ein, dass der landwirtschaftliche Betrieb der Familie derzeit keine Viehhaltung hat und lediglich ein interessierter Nachfolger in Gestalt seines Sohnes vorhanden sei.

Konkrete Fortführungsabsichten scheint es derzeit wohl nicht zu geben. Der Sohn von Herrn Kurt Staiger, Herr Joachim Staiger, spricht in seinem Schreiben an die Stadt Rheinau vom 15.12.08 in Bezug auf die vormals genehmigte Viehhaltung ebenfalls nur von einem "zukünftigen Betriebsstandort" bzw. von sich selbst als "zukünftigem Hofnachfolger". Objektive belastbare Anhaltspunkte, die nach der Verkehrsanschauung für die Wiederaufnahme der Viehhaltung sprechen würden, ergeben sich daraus gerade nicht, zudem spricht auch der seinerzeitige Verkauf des Milchkontingentes gegen die Wiederaufnahme der Viehhaltung. Zwar könnte der Verkauf des Milchkontingents auch im Zusammenhang mit einer Umstrukturierung des Viehbestandes gebracht werden. Angesichts der zeitlichen Nähe zur Aufgabe eigener Viehhaltung spricht freilich mehr dafür, darin einen weiteren Beleg für die Einstellung der genehmigten Nutzung zu erblicken."

Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahme ist eine Wohnbebauung in über 70 m Abstand zu dem landwirtschaftlichen Betrieb möglich. Eine Entwicklung des Betriebes in der gewünschten Form an diesem Standort ist aber zu vermeiden.

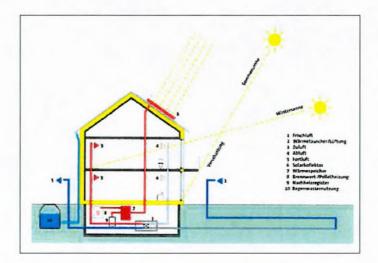
#### Kinderspielplatz

Da das Planungsgebiet am Ortsrand liegt, in der näheren Umgebung Spielmöglichkeiten vorhanden sind und die Grundstücke die Anlage geeigneter Freibereiche erlauben, ist die Anlage eines Kinderspielplatzes innerhalb des Gebietes nicht erforderlich.

## Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Empfohlen werden:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
   Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Regenwassernutzung und -rückhaltung über Zisternen.
   Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser für Gartenbewässerung, entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Äußere Eingrünung des Planungsgebietes auch als Immissionsschutz zu den landwirtschaftlichen Flächen.



#### Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Kaufvertrag können gesichert werden.

- Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs an nicht erneuerbaren Energien (CO₂-Ausstoß-Reduzierung)
- Einsatz von regenerativen, solaren Energien
- Gebäudeorientierung für sehr gute Tageslichtausnutzung

- Niedrigenergie- und Passivhausbauweise
- Energetische Gebäudezonierung mit entsprechender Anordnung von Fensterflächen (Minimierung im Norden, Optimierung im Süden)
- Wohn- und Individualräume auf der sonnenzugewandten Seite
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Restwärmebedarfs durch Gasbrennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung
- Sammlung bzw. Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den privaten Grundstücken in (bewirtschaftbaren) Zisternen mit Drosselabfluss.
   Notüberlauf in öffentliche Kanalisation

#### <u>Festsetzungen</u>

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass durch eine Einzelbebauung die Angrenzer nicht unzumutbar belastet werden, z.B. durch

- Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen und Flächen für Anpflanzungen zur Sicherung von Abstands- und eingegrünten Flächen

Die Grundflächenzahl wird gegenüber den gemäß BauNVO zulässigen Maximalwerten für die größeren Grundstücke reduziert, um eine intensive innere Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen und die Versiegelung der Flächen zu begrenzen.

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Diese Regelung dokumentiert die Absicht, im Baugebiet Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Außerdem sind vor allem Tankstellen, aber auch in begrenztem Umfang Anlagen für Verwaltungen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

Tankstellen widersprechen zudem meist im Hinblick auf ihr äußeres Erscheinungsbild dem seitens der Gemeinde angestrebten Gebietscharakter.

Diese Einschränkungen dienen letztlich dazu, flächenintensive und gerade bezüglich des Verkehrslärms störende Nutzungen zu minimieren ohne dabei den Gebietscharakter zu verändern. Dies wird erreicht, da der Versorgung dienende Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich möglich sind.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand ergeben.

#### 4.2.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im größten Teil des Plangebietes gegenüber dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete reduziert. Damit wird die Versiegelung der Fläche begrenzt und eine gute innere Durchgrünung des Gebietes gefördert.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da durch die GRZ i.V.m. den Höhenfestsetzungen das Maß der Nutzung hinlänglich bestimmt ist.

#### 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die festgesetzte maximale Wandhöhe erlaubt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, wobei das obere Vollgeschoss aufgrund der begrenzten Wandhöhe als Dachgeschoss in Erscheinung tritt.

Im Vergleich zu den Festsetzungen im bereits bebauten Gebiet "Kressenbosch II" sind die Wandhöhen geringfügig erhöht, um heutige Dachkonstruktionen zu berücksichtigen und den Eingriff ins Grundwasser zu minimieren.

#### 4.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern näher bestimmt.

## 4.4 Verkehrliche Erschließung

#### 4.4.1 Anbindung/ Erschließung - Konzept

#### Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die neue Planstraße A in Fortführung der Lerchenhüttenstraße und zwei kurze Sticherschließungsstraßen.

Die ost-west verlaufende Planstraße A wird mit einem einseitigen Gehweg hergestellt. Sie ermöglicht einer Fortführung mit Anbindung an die Reinhardund Dorfstraße im Südwesten. Durch diese Trassenführung ist auch gesichert, dass der vorhandene Regenwasserkanal DN 800 innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommt und keine Leitungsrechte hierfür erforderlich werden.

Bis zu einer Weiterführung der Straße wird auf den Ausbau der Straße im Westen verzichtet. Der vorhandene Wirtschaftsweg mit Verbindung zur Reinhardstraße wird beibehalten. Er wird auch als Rad- und Fußweg genutzt.

Die beiden Stichstraßen nach Norden und Süden werden ohne Wendeflächen angelegt, so dass von den Anliegern an den Abfuhrterminen die Müllbehälter in den Einmündungsbereich zu stellen sind, da für die Müllfahrzeuge keine Wendmöglichkeit in den Stichstraßen besteht.

Für LKW und PKW wird die Einmündung Wohnstraße A/Planstraße A so ausgebaut, dass hier eine Wenden auch für 3-achsige LKW möglich ist. Zur Unterbringung der Mülltonnen wird an der Planstraße A eine entsprechende Fläche reserviert.

Der kurze Stich im Süden wird als landwirtschaftlicher Weg weitergeführt, um die Restflächen der beiden durch die neue Bebauung nicht mehr erschlossenen landwirtschaftlichen Restgrundstücke Flst.Nr. 506 und 509 anbinden zu können.

Im Hinblick auf die möglichen Flächeneinsparungen und damit auch kostengünstige Erschließung wird in Kauf genommen, dass ein Wenden der PKW und LKW im Bereich der Stichstraßen nur unter Inanspruchnahme von entsprechend großen privaten Hofflächen möglich ist.

Im Osten werden Teilflächen der Lerchenhüttenstraße, die bisher als Radund Fußweg i.V.m. Verkehrsgrün ausgewiesen sind, in das Gebiet einbezogen, um einen Anschluss an das Straßennetz planungsrechtlich zu sichern.

#### Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden mit dem Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

## 4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird aber nur ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Abweichend von der generellen Festsetzung von Sattel- bzw. Walmdächern werden auch versetzte Pultdächer und Tonnendächer zugelassen. Damit sollen hier auch andere Bauformen (s. Schemaschnitte) ermöglicht werden.

#### 5 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu dem Bebauungsplan "Helmlingen Süd" wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB angefertigt.

#### 5.1 Einleitung - Beschreibung der Planung

#### 5.1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Siehe "1. Erfordernis der Planaufstellung"

## 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes –Übergeordnete Planungen

#### Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.

# Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen 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.

# Tabelle 1: "Schutzgebiete"

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	1
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG	1
~,	Name / Nr.:	
c)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30NatSchG Name / Nr.:	1
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	1
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	1
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	1
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	1
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	1
i)	Europäisches Netz "Natura 2000" gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.:	1
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	1
k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	1
m)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	1
n)	Bannwald	1
0)	Schonwald	1
p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG weitere Schutzzone (Zone) Name / Nr.:	1
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	1
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	1
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	1
t)	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	1
x)	regionaler Grünzug It. Regionalplan	1
y)	Grünzäsur It. Regionalplan	1

#### 5.1.3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Siehe " 3. Geltungsbereich"!

#### 5.1.4 Planungskonzept

Siehe "4. Städtebauliche Konzeption"!

#### 5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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.

Die geplante Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in den vorliegenden Umweltbericht integriert (vgl. hierzu auch die nachstehenden Kapitel).

#### 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsbewertung wird gemäß folgender Gliederung durchgeführt.

## 5.4 Derzeitiger Umweltzustand

## 5.4.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten. Zu betrachten sind - im besonderen - bestehende und künftige Belastungen in den Bereichen "Lärm", "Lufthygiene", "Erschütterungen" und "elektromagnetische Felder".

Aspekt "Lärm"

Die Belastung des Gebietes durch Straßenlärm der "Lerchenhüttenstrasse" oder anderer Ortsstraßen ist geringfügig und zu vernachlässigen.

Aspekte: "Lufthygiene", "Erschütterungen" und "elektromagnetische Felder".

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Aspekte festgelegt, die einzuhalten sind. Belastungen sind aber nicht gegeben.

# 5.4.2 Schutzgut Boden

Die Fläche wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche (Acker, z.T. Grünland) bewirtschaftet. Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes finden sich darüber hinaus einige "junge" Obstbäume.

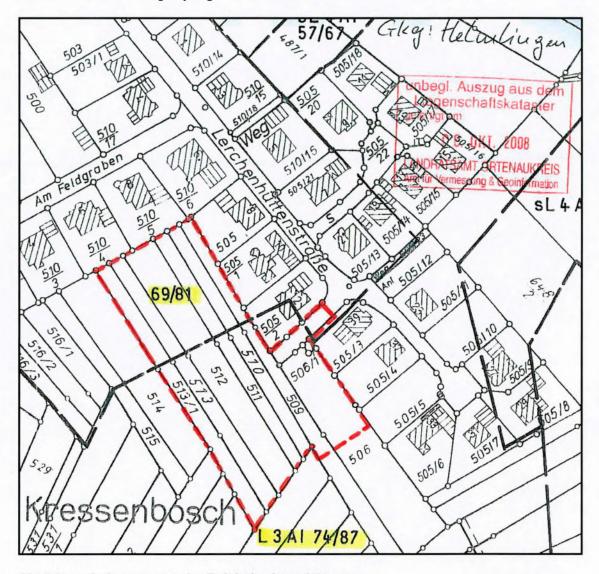


Abbildung 1: Auszug aus der Reichsbodenschätzung

Tabelle 2: "Bewertung der Bodenfunktionen"

(nach Heft 31 [Umweltministerium Baden-Württemberg])

Bodenkennzahl It. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürli- che Vege- tation	Standort für Kultur- pflanzen	Aus- gleichskör- per im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schad- stoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
L 3AI 74/87	1	5	3	4	sehr hoch (A / V
L 3AI 69/81	1	5	3	4	sehr hoch (A / V
Gesamtfläche <sup>1</sup>	1,0	5,0	3,0	4,0	

Standort für natürliche Vegetation:

Standort für Kulturpflanzen:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

Filter- und Puffervermögen:

geringe Leistungsfähigkeit sehr hohe Leistungsfähigkeit mittlere Leistungsfähigkeit hohe Leistungsfähigkeit

Somit wird dem **Schutzgut Boden** eine *sehr hohe Wertigkeit* (Stufe **A / 5,0**) zugeordnet.

Tabelle 3: Bewertung des Schutzgutes "Boden" - Bestand

Summe		0,683 ha	3,263 haWE
Wertstufe_	V	0,645 ha	3,225 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	l*1	0,038 ha	0,038 haWE

<sup>\*1:</sup> Verkehrsflächen

### 5.4.3 Schutzgut Wasser

Einstufung des Schutzgutes anhand der geologischen Formation / Durchlässigkeiten

Laut der geowissenschaftlichen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich der Durchlässigkeitsklasse 6 (Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters (Klasse 2) – Stufe E: "sehr geringe Bedeutung").

Oberflächengewässer

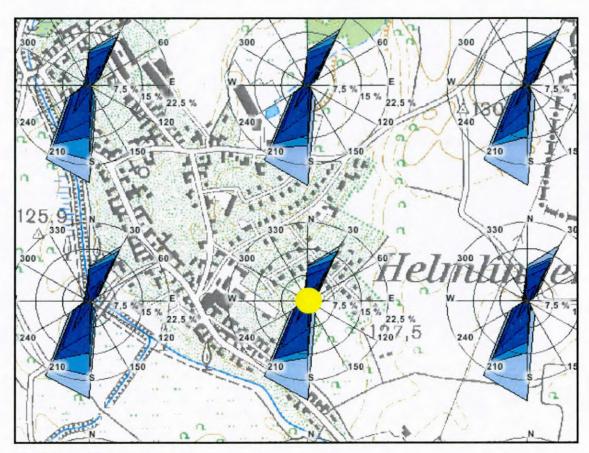
Still- oder Fließgewässer sind nicht gegeben. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Wasser ist als gering (Stufe D) einzustufen.

Dem **Schutzgut Wasser** wird gesamt gesehen eine *geringe bis mittlere Einstufung* (Stufe cd) zugeordnet<sup>2</sup>.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist als gering bis mittel, die Funktion "Standort für Kulturpflanzen" ist als sehr gering bis mittel zu bewerten. Die Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" ist als gering bis sehr hoch und die Bodenfunktion "Filter und Puffer für Schadstoffe" überwiegend als mittel bis hoch einzustufen. Die Fläche hat eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

#### 5.4.4 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird unter Berücksichtigung aller Parameter in eine *mittlere Wertigkeit* (Stufe C) eingestuft (zum Teil siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet ohne Gefälle, Hauptwindrichtung "Süd" – "Süd-West", abriegelnde Gebäudekomplexe (Gewerbe) im Norden, Westen und Osten)<sup>3</sup>.



**Abbildung 2 Hauptwindrichtung** 

vgl. Tabelle 5, Seite 29 "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 <u>und</u> geowissenschaftliche Übersichtskarte Baden-Württemberg – "Durchlässigkeiten der oberen, grundwasserführenden, hydrogeologischen Einheiten in Baden-Württemberg , Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg 1998

vgl. Tabelle 4, Seite 23, "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 <u>und</u> vgl. "Amtliche topographische Karten 1 : 25.000",Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002

# 5.4.5 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt



Abbildung 3: "Bestand"

Tabelle 4: "Biotoptypen (Schutzgut Flora / Fauna) - Bewerten des Bestandes"

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basis- wert	Grund- wert	Wert- spanne	zutref	oren fender erkmal	Biotop- wert	Fläche [ca. m²]	Bilanz -wert
1	Grünland		6	-	-	-	6	1.333	7.998
	(33.60)								
2	Acker		4	4-8	-	-	4	5.113	20.452
	(37.11)								
3	Straße	1	1	-	-	-	1	241	241
	(60.20)								
4	Wirtschaftsweg	1	2	2-4	-	-	2	138	276
	(60.24)								
5	Gebäude		1	-	-	-	1	0	0
	(60.10)								
6	Grundstück versiegelt	I	1,5	-	-	-	1,5	0	0
	(60.21-24)								
7	Garten		6	-	-	-	6	0	0
	(60.60/33.80)								
8	Pflanzgebot	III/IV	13	-	-	-	13	0	0
	(33.41/33.80 P2/41.10/41.20)								
9a	Einzelbäume*1		6	4-6	-	-	6	(320)	1.920,00
	(45.10-45.30a) 8 Stck x 40 cm =								
9b	Einzelbäume*2	ı	6	4-6	-	-	6	(320)	1.920,00
	(45.10-45.30a) 4 Stck x 80 cm =								
9с	Einzelbäume*3		6	4-6	-	-	6	(0)	0,00
	(45.10-45.30a) 0 Stck x 92 cm =								
	Summe							6.825	32.807

"Bewertung des Schutzgutes - Flächen" Tabelle 5:

Wertstufe         II*1         300 m²         4,4           Wertstufe         III         0 m²         0,0           Wertstufe         IV         0 m²         0,0	Summe		6.825 m²	100,0 %
Wertstufe         II*1         300 m²         4,4           Wertstufe         III         0 m²         0,0	Wertstufe	V	0 m²	0,0 %
Wertstufe II*1 300 m² 4,4	Wertstufe	IV	0 m²	0,0 %
	Wertstufe	Ш	0 m²	0,0 %
Wertstufe I 6.525 m <sup>2</sup> 95,6	Wertstufe	II*1	300 m <sup>2</sup>	4,4 %
	Wertstufe	1	6.525 m <sup>2</sup>	95,6 %

Wertstufe - Mittel:

geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Versiegelte Fläche:

379,00 m<sup>2</sup>

5,6 %

Das Schutzgut Flora / Fauna wird in eine geringe Wertigkeit (Stufe I) eingestuft.

Seite 19 Stand: 18.03.2009

<sup>\*1:</sup> Durchmesser: 10 – 15 cm! 2: : Durchmesser: 20 – 30 cm! \*3: : Durchmesser: Neupflanzung - 12 + 80 cm! !

## 5.4.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

#### Ortsbild

Der bestehende Ortsrand ist durch Wohnbau- und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die Flächen des Planungsgebietes sind zum großen teil ausgeräumt. Der Übergang von Siedlung zur freien Landschaft erfolgt im nordöstlichen Bereich aufgrund vorhandener kleiner Obstbäume harmonisch.

## Naherholung/Wohnumfeld/Erholungsvorsorge

Die Fläche ist für Spaziergänger und Erholungssuchende aufgrund eines Wirtschafts- und Fußweges erschlossen. Weitere Erholungsangebote sind nicht gegeben. Neben den zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur Obststrukturen im Ansatz im Nordosten des Planungsgebietes gegeben.

Dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird in der Zusammenschau eine mittlere Wertigkeit (Stufe C) zugeordnet <sup>4</sup>.

## 5.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

#### 5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

## 5.5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme 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:

#### 5.5.2 Schutzgut Mensch

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche "Lärm", "Lufthygiene", "Erschütterungen" und "elektromagnetische Felder" festgelegt, die im Hinblick auf das Schutzgut "Mensch" einzuhalten sind (TA Luft, TA Lärm etc.).

Durch folgende Punkte können die Eingriffe in das Schutzgut Mensch weitgehend minimiert werden:

- Einhaltung der Lärm- und der Immissionswerte
- Einhaltung der Fußwegebeziehungen
- Schaffung einer äußeren Eingrünung und einer inneren Durchgrünung

vgl. Tabelle 3, Seite 21, "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

## 5.5.3 Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen 3.601 m² der überplanten Flächen neu zu überbauen bzw. durch Nebenanlagen oder Straßenflächen zu versiegeln.

	•		
WA – Fläche GRZ 0,3	=		ca. 2.665 m²
ca. 2.665 m² x 0,3	=		ca. 800 m² <u>*</u>
Versiegelte Fläche Grundstück			ca. 400 m <sup>2</sup> *
Gartenfläche	=		ca. 1.465 m²
WA – Fläche GRZ 0,35	=		ca. 1.442 m²
ca. 1.442 m² x 0,35	=		ca. 505 m² <u>*</u>
Versiegelte Fläche Grundstück	=		ca. 250 m <sup>2*</sup>
Gartenfläche	=		ca. 687 m²
WA – Fläche GRZ 0,4	=		ca. 1.525 m²
ca. 1.525 m <sup>2</sup> x 0,4	=		ca. 610 m <sup>2</sup> *
Versiegelte Fläche Grundstück	_		ca. 305 m <sup>2</sup> *
Gartenfläche	=		ca. 610 m <sup>2</sup>
Gebäudeflächen*		_	ca. 1.915 m²
Versiegelte Fläche Grundstück*		=	ca. 955 m²*
Verkehrsflächen		=	ca. 1.110 m²
max. versiegelte Fläche	= ca.	3.980 m²	
Versiegelte Fläche Bestand		=	ca. 379 m²
max. neu versiegelbare Fläche	tupadi alam ti tampan tulum kata tali	=	ca. 3.601 m²

Tabelle 6: "Planung - Bewertung des Schutzgutes Boden"

Differenz zu	ım Bestand (3,263 haWE)	- 1,440 haWE	
Summe		0,683 ha	1,823 haWE
Wertstufe	V	0,285 ha	1,425 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	l *1	0,398 ha	0,398 haWE

<sup>\*1:</sup> versiegelte Flächen, \*2: Grünflächen und nach wie vor bestehendes Pflanzgebot Wert 3,75

Somit kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesen Bereichen mit einer sehr hoher Wertigkeit (Stufe A).

#### 5.5.4 Schutzgut Wasser

Dem Schutzgut Wasser wird eine *geringe bis mittlere Wertigkeit* (Stufe c**d**) zugeordnet<sup>5</sup>.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 3.601 m².

Die Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist, führen zur Regenwasserrückhaltung.

#### 5.5.5 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima, das in eine mittlere Wertigkeit (Stufe C) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 3.601 m² Fläche beeinträchtigt.

## 5.5.6 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Es werden Lebensräume mit mittlerer Bedeutung in einem Umfang von ca. 3.601 m² für das Schutzgut Arten und Biotope vernichtet. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 361 Werteinheiten für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt (Siehe Tabelle 7).

## 5.5.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine mittlere Wertigkeit (Stufe C) zugeordnet wird, sind durch die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen (Straßenbäume, private Grünfläche) zu minimieren. Defizite sind durch die Eingriffe gegeben.

#### 5.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

#### 6 Nullvariante

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

vgl. Tabelle 5, Seite 29 "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

# 7 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).

#### 7.1 Schutz des Oberbodens

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

#### 7.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (wassergebundene Decke, Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) 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.

# 8 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der Ausnutzung der vorhandenen Situation, der Vorgaben der Flächennutzungsplanung und der zur Verfügung stehenden Flächen nicht gegeben.

# 9 Ausgleichsmaßnahme

# 9.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

Anpflanzungen sind unter Beachtung der vorhandenen und geplanten Leitungen durchzuführen.

# 9.1.1 Straßenbaumanpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der ausgewiesenen Verkehrsflächen sind auf den Privatgrundstücken gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie zu unterhalten.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

## 9.1.2 Innere Durchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang zu den planungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzen und zu unterhalten. Festgesetzte Straßenbäume (9.1.1) werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Die Bäume sind, wie im Plan dargestellt, zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind möglich (bis zu maximal 5,0 m).

## 9.1.3 Äußere Eingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken sind innerhalb der im Südosten ausgewiesenen "Flächen für Anpflanzungen" einheimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Darüber hinaus sind einheimische Sträucher anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Zur Abschirmung gegen die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke ist im Süden auf den Flächen mit Pflanzgeboten eine möglichst 3-reihige, ca. 2,50 m hohe, dicht gepflanzte Hecke in gestufter Form anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 9.2 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen



Abbildung 4: "Planung"

Tabelle 7: "Biotoptypen (Schutzgut Flora / Fauna) - Bewertung des Vorhabens"

		Basis-	Grund-	Wert-		toren fender	Biotop-	Fläche	Bilanz
Nr.	Biotoptyp (Nr.)	wert	wert	spanne	Prüfmerkmal		wert	[ca. m²]	-wert
1	Grünland		6	_		_	6	0	C
,	(33.60)	'	0					0	
2	Acker		4	4-8	-	-	4	0	C
	(37.11)	<u> </u>		7.0			-	V	
3	Straße		1	-	_	_	1	1.110	1.110
	(60.20)								
4	Wirtschaftsweg	1	2	-	-	-	2	40	80
	(60.24)								
5	Gebäude	I	1	-	-	-	1	1.915	1.915
	(60.10)								
6	Grundstück versiegelt	1	1,5	-	-	-	1,5	955	1.433
	(60.21-24)								
7	Garten	1	6	-	-	-	6	2.350	14.100
	(60.60/33.80)								
8	Pflanzgebot	III/IV	13	-	-	-	13	412	5.356
	(33.41/33.80 P2/41.10/41.20)								
9a	Einzelbäume*1		6	4-6	-	-	6	(0)	0,00
	(45.10-45.30a) 8 Stck x 40 cm =								
9b	Einzelbäume*2	1	6	4-6	-	-	6	(0)	0,00
	(45.10-45.30a) 4 Stck x 80 cm =								
9с	Einzelbäume*3	1	6	4-6	-	-	6	(1.380)	8.280,00
	(45.10-45.30a) 15 Stck x 92 cm =								
10	Verkehrsgrün	1	4	-	-	-	4	43	172
	(60.50)								
-	Summe							6.825	32.446

(100,0%)

<sup>\*1:</sup> Durchmesser: 10 - 15 cm! 2: : Durchmesser: 20 - 30 cm! \*3: : Durchmesser: Neupflanzung - 12 + 80 cm! !

Bestand	32.807,00 WE
Planung	32.446,00 WE
Ausgleichsdefizit	361,00 WE

Versiegelte Fläche (Pos. 3-5):

3.980 m<sup>2</sup>

58,3 %

Differenz zum Bestand (379 m²):

3.601 m<sup>2</sup>

Ein Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht ganz gegeben. Es ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 361 Werteinheiten für das Schutzgut mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

vgl. "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich:

- ein Ausgleichsdefizit von 361 Werteinheiten für das Schutzgut Flora/Fauna
- ein Ausgleichsdefizit von 0,720 haWE für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung
- ein Ausgleichsdefizit von 0,720 haWE für das Schutzgut Klima
- ein Ausgleichsdefizit von 1,440 haWE für das Schutzgut Boden
- ein Ausgleichsdefizit von 0,450 haWE für das Schutzgut Wasser.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser ist herbeizuführen und wird im Rahmen des Ökokontos herbeigeführt. Entsprechende Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten festgelegt und in das Ökokonto eingestellt.

Tabelle 8: Fachliche Bewertung (Bestand und Planung, inkl. Minimierung und planinterner Ausgleichsmaßnahmen)

Stufe	Tiere/Pflanzen *1		La.bild/Erholung		Klima / Luft		Boden *2		Wasser		Bedeutung
	vorher [ha] 0,683	nachher [ha] 0,683									
<b>A</b> <sub>5</sub> v							3,225*2	1,425*2		-	besondere
ab <sub>4,5</sub>											besondere
B <sub>4</sub> IV											besondere
<b>b</b> c <sub>3,75</sub>		5.3560									allgemeine
C <sub>3</sub> III			1,935*4	0,855*6	1,935*4	0,855*6					allgemeine
cd <sub>2,25</sub>									1,451*4	0,641*6	allgemeine
D <sub>2</sub>											geringe
de <sub>1,5</sub>											geringe
E <sub>1</sub> i	32.807	27.090	0,038*3	0,398*5	0,038*3	0,398*5	0,038*2	0,398*2	0,038*3	0,398*5	geringe
Kompl. Defizit	32.807 WE	32.446 WE	1,973 haW	1,253 haW	1,973 haW	1,253 haW	3,263 haW	1,823 haW	1,489 haW	1,039 haW	
	- 36	1 WE	- 0,72	20 ha WE	- 0,72	20 ha WE	- 1,4	40 ha WE	- 0,4	50ha WE	

<sup>\*1:</sup> Siehe Tabelle 4 und 7! \*2: Siehe Tabelle 3 und 6! \*3: vorh. versieg. Fläche: 0,038 ha x W! \*4: (0,683 ha – 0,038 ha) = 0,645 ha x W! \*5: versiegelte Fläche Planung - 0,398 ha x W!

<sup>\*6: 0,683</sup> ha – 0,398 ha) = 0,285 ha x W !

## 9.3 Ersatzmaßnahmen <u>außerhalb</u> des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich aller Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergeben sich die oben aufgeführten Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut *Boden*, das mit einem Defizit von 1,142 ha WE am betroffensten ist, kann im Rahmen des Ökokontos nicht hergestellt werden, da zur Zeit keine adäquate, schutzgutbezogene Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. Gemäß der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" nach Vogel / Breunig (LfU, August 2005) kann das Schutzgut Boden monetär<sup>7</sup> ausgeglichen werden:

#### Monetärer Ansatz "Boden":

ca. 1,440 haWE X 4.166,00 €/haWE\* = 5.999,00 €

\* (= 50.000 € : 12) 6

Hiermit ist ein Ausgleich für die Eingriffe in alle Schutzgüter hergestellt.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser wird im Rahmen des Ökokontos herbeigeführt. Eine entsprechende externe Maßnahme wird mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten festgelegt und in das Ökokonto eingestellt. Sie wird über Grundbucheintrag gesichert..

vgl. S. 19, "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", UM Umweltministerium Baden-Württemberg, Juni 2006

#### 9.4 Verwendete Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurde das Bewertungssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg<sup>8</sup> zugrunde gelegt.

### 9.5 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren, um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu gewährleisten. Insbesondere sind zu überprüfen:

- Einhaltung der Durch- und Eingrünungsmaßnahmen
- Versiegelungsgrade
- Umgang mit Boden und Oberboden

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

## 9.6 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 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 Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser wird im Rahmen des Ökokontos herbeigeführt. Eine entsprechende externe Maßnahme wird mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten festgelegt und in das Ökokonto eingestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag.

vgl. "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

## 10 Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke erforderlichen Leitungen sind in den geplanten Straßen neu zu verlegen.

#### 10.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Stadt Rheinau bzw. der Zweckverband Gruppenwasserversorgung "Hanauerland". Das Baugebiet kann an die bestehende Wasserleitung in der Lerchenhüttenstraße angeschlossen werden.

Die Herstellung einer Ringleitung wird angestrebt, ist jedoch abhängig von der Verlegung (Anschluss) der Kanalisation.

### 10.2 Stromversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Süwag Netz GmbH.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen. Die vorhandene Trafostation wird beibehalten.

### 10.3 Gasversorgung

Zuständig für die Gasversorgung in Helmlingen ist die badenova.

## 10.4 Entwässerung

Fachbeitrag des Ingenieurbüros Siggelkow

#### 10.4.1 Allgemeines

Die Stadt Rheinau beabsichtigt das Baugebiet "Helmlingen-Süd" im Stadtteil Helmlingen zu erschließen.

Mit dem ca. 0,68 ha großen Gebiet werden etwa 11 neue Bauplätze erschlossen. Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils.

Mit vorliegendem Entwurf werden lediglich die entwässerungstechnischen Erschließungsmaßnahmen behandelt.

### 10.4.2 Beabsichtigte Maßnahmen

Das fragliche Gebiet liegt am süd-östlichen Rand des Stadtteils Helmlingen, südlich der "Lerchenhüttenstraße". Für die Entwässerung steht ein vorhandener Regenwasserkanal, DN 700 – DN 1000, zur Verfügung. Das Schmutzwasser kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Lerchenhüttenstraße angeschlossen werden.

#### 10.4.3 Schmutzwasser

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht der Schmutzwasserkanal, DN 250 in der "Lerchenhüttenstraße" zur Verfügung.

Der Anschlußschacht 2.4 weist eine Tiefe von ca. 1,89 m auf. Bei einem Minimalgefälle von 0,5 % ist am Ende der westlichen Wohnstraße noch eine Sohltiefe von mindestens 1,30 m möglich.

Der Schmutzwasserkanal an der Ecke "Am Feldgraben"/"Im Kressenbosch" hat eine ca. 1,25 m tiefere Sohle als der SW-Kanal in der Lerchenhüttenstraße. Der Anschlußkanal wäre aber doppelt so lang (ca. 240 m) wie der Anschluß an die Lerchenhüttenstraße.

Es wird deshalb für diese relativ kleine Maßnahme der Anschluß an die Lerchenhüttenstraße empfohlen.

## 10.4.4 Regenwasser

Für das Baugebiet Kressenbosch II wurde im Jahr 1990 eine wasserrechtliche Genehmigung zur Erstellung des Kanalnetzes und eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Wooggraben erteilt (AZ: 10680). Die Einleiterlaubnis wurde bis zum 31.12.2020 befristet.

Der damalige Entwurf sah, auf der Grundlage des GEP's aus dem Jahre 1973, bereits Erweiterungsflächen mit mehreren ha Größe vor.

Das Baugebiet "Helmlingen-Süd" liegt voll in dieser Erweiterungsfläche und ist damit bei der genehmigten Einleitmenge bereits berücksichtigt.

Weitere Maßnahmen zur Versickerung bzw. Rückhaltung wurden für das Baugebiet nicht getroffen. Das Oberflächenwasser wird über Kanäle in den vorhandenen RW-Kanal eingeleitet.

## 11 Flächenbilanz • Statistik

Gesamtfläche:	ca.	0,68	ha	100,0	%
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,56	ha	0,82	%
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	ca.	0.12	ha	0.18	%

Geplante Bebauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

Einzelhäuser: 11 St. auf ca. 5.638 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße ca. 360-860 m<sup>2</sup> ( $\emptyset$  = ca. 512 m<sup>2</sup>)

#### 12 Kostenschätzung

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

#### Beabsichtigte Maßnahmen 13

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 23.07.2008 BU-ba

22.10.2008

18.03.2009 BU-HA-ba ergänzt

0 3. April 2009

Rheinau, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 • www.planungsbuerofischer.de/

Michael Welsche, Bürgermeister

Planer

☐ 215Beg07.DOC

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Helmlingen-Süd" der Stadt Rheinau – Helmlingen (Ortenaukreis)

Fertigung:	
Anlage:5	
Blatt:1 - 5	

## 1 Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind

- der Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH, Niederlassung Offenburg
- der badenova AG & Co. KG, Offenburg
- der Süwag Netzservice GmbH, Achern

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut. Eine Koordinierung mit den weiteren Versorgungsträgern und dem Straßenbau ist vorgesehen.

## 2 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist dem Amt die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## 3 Grundwasser / Baugrund

#### Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Grundwasser

Das Baugebiet liegt außerhalb des geplanten Rückhalteraumes Freistett. Nach Aussage des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, können sich die Flurabstände beim Betrieb des Polders "Greffern" außergewöhnlich verringern.



Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

- Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Nach Aussage des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind bezüglich der Grundwasserstandssituation vier Grundwassermessstellen zu berücksichtigen:

GW-Messstellen	MW m+NN	HW m+NN
116/122-6 (Ortskern)	123,14	124,32
100/113-5 (Bereich Ziegelhof)	124,73	126,06
101/113-0 (Bereich Domänenäcker)	124,11	125,70
158/113-9 (Bereich Domänenäcker)	124,15	126,29

Die Geländehöhe liegt bei ca. 127 m ü.NN.

## 4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

## Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

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 Kubikmeter übersteigt. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS). Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 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.

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben 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 zu vermeiden.

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.

## 5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

## 6 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

## 7 Regenwasser

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Insofern Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise beschichteten Kupfer, Zink oder Blei gedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### 8 Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind der Stadt nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten bekannt.

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

## 9 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg sind zu beachten. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

# 10 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

### 11 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

## 12 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen sollte soweit wie möglich die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen werden.

Auf die Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird hingewiesen.

## 13 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabelnetz.

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Die Hausanschlusskabel zu den noch nicht bebauten Grundstücken werden erst nach Gebäudeerstellung verlegt, wenn die genauen Gebäudestandorte, die Anschlussräume und der Leistungsbedarf bekannt sind.

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen der Süwag Netzservice GmbH rechtzeitig mitzuteilen.

### Straßenbeleuchtung:

Die StVO gibt folgende Sicherheitsabstände vor:

Oberer Sicherheitsraum: Die erforderliche lichte Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m, für Geh- und Radwege im Regelfall 2,50 m.

Seitlicher Sicherheitsraum: Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm betragen, jeweils ab Fahrbahnrand gemessen.

#### Elektrische und magnetische Felder:

Am 01.01.1997 ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) in Kraft getreten. In dieser Verordnung werden Grenzwerte für elektrische und magnetische 50 Hz Felder festgelegt, die im Bereich elektrischer Einrichtungen wie Freileitung, Kabel und Transformatorenstationen auftreten. Die Grenzwerte gelten für Betriebsmittel mit einer Nennspannung über 1.000 Volt und sind dort einzuhalten, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

## 14 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den einzelnen Grundstücken gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt noch verwendet werden kann, ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Regenwasseranlagen sind § 17 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 zu beachten.

§ 17 (2) TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasser führenden Teilen verbunden werden, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 bestimmt ist.

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen.

Die DIN 1988 beinhaltet technische Bestimmungen für Bau und Betrieb von Trinkwasser-Leitungsanlagen in Grundstücken.

Freiburg, den 23.07.2008 BU-ba 22.10.2008 18.03.2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

■ 215Hin04.doc

Fertigung:2
Anlage:6
Blatt1 - 2

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Helmlingen-Süd" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Rheinau - Helmlingen (Ortenaukreis)

# 1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Baugebietes Kressenbosch geschaffen. Damit können im Ortsteil Helmlingen wieder Bauplätze angeboten werden. Dies war in den letzten Jahren nicht mehr möglich, da keine bebaubaren Gebiete mehr zur Verfügung standen.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die Fläche fügt sich nahtlos an das vorhandene Baugebiet an und ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- Auf der Fläche sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden. Es handelt sich um Acker- und Wiesenflächen – teilweise mit Bäumen bestanden.
- Die Fläche lässt sich ohne großen Aufwand verkehrlich gut an das örtliche Straßennetz anbinden. Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche stellt die Zugänglichkeit der vorhandenen RW-Leitung sicher.
- Zur äußeren Eingrünung und Abschirmung gegen die landwirtschaftlichen Flächen wurden Pflanzgebote ausgewiesen.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden weitgehend innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Vom BLHV wurde die Aufnahme von Hinweisen auf die Emissionen des nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes gewünscht.
  - Von der Aufnahme entsprechender Hinweise wurde nach Abwägung abgesehen, da die Zulässigkeit der emittierenden Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebs nicht gesichert ist.

- Vom Landratsamt, Abfallwirtschaft wurde auf die Bereitstellung von Sammelgefäßen an der Planstraße A hingewiesen.
  - Da in den Stichstraßen die Müllfahrzeuge nicht wenden können wurden an den Einmündungen Flächen für die Bereitstellung der Müllbehälter an den Abfuhrterminen ausgewiesen.
- Vom Landratsamt, Amt für Landwirtschaft wurde eine breitere und intensivere Bepflanzung zur Abschirmung gegenüber Obstbaumwiesen und Ackerflächen gewünscht.
  - Aufgrund der Bewirtschaftung des angrenzenden Obstbaulehrgartens nach den Richtlinien des Pflanzenschutzgesetzes für Hausgärten ist mit emissionsschutzrechtlichen Konflikten in Form von Abdrift von Spitzmitteln auf die benachbarten Baugrundstücke nicht zu rechnen –.
     Auch im Südosten zu den Acker- und Wiesenflächen sind 4 – 12 m breite Pflanzstreifen ausgewiesen.
- Von privater Seite wurden Einwendungen vorgetragen bezüglich einer Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes durch die heranrückende Wohnbebauung.
  - Entgegen der Auffassung des Einwenders ist hinsichtlich der Viehhaltung und der Güllegrube nicht (mehr) von baurechtlich genehmigten Nutzungen auszugehen, so dass insoweit auch kein bestehender Betrieb beeinträchtigt wird.

Die Baugenehmigung für die Viehhaltung und für die Güllegrube sind inzwischen aufgrund Zeitablaufs unwirksam geworden.

Hinsichtlich des nach wie vor bestehenden genehmigten landwirtschaftlichen Betriebs sind keinerlei Konflikte zu erwarten.

Zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Neubaugebiet liegt ein Abstand von mindestens 70 m.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes können in Helmlingen wieder dringend benötigte Baugrundstücke angeboten werden. Durch die Ausweisung von Grundstücken mit deutlich unterschiedlichen Flächen kann ein breit gefächertes Angebot zur Verfügung gestellt werden.

Freiburg, den 30.03.2009 BU-ba (© 215Erk01.DOC)

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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