



ZEICHENERKLÄRUNG

- SO** SONDERGEBIET SO - (§ 11 BauNVO)
- GEE** EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEE (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 8 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) LANDWIRTSCHAFTLICHER ERSCHLIESSUNGSWEG / STRASSE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB) TRAFOSTATION
- HAUPTVERSORGUNGS-UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) OBERIRDISCH/UNTERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a ABWEICHENDE BAUWEISE

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= -
3	4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)	4= BAUMASSENZAHl BMZ (max.)
5	6	5= DACHNEIGUNG DN HOHENFESTSETZUNGEN	6= BAUWEISE

BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER

VOM PLANER NACHGETRAGENE GEBÄUDE

GEPLANTES GEBÄUDE

VORHANDENE BÖSCHUNG (ERDWALL)

JEDLICHE 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.

STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN
"STOCKFELD"

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 DER BÜRGERMEISTER

VOM 16.09.1996
AM 20.09.1996

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997

AM 27.01.1997

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 06.06.2006
BIS 06.07.2006
AM 26.05.2006

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 DER BÜRGERMEISTER

AM 10. Juli 2006

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 DER BÜRGERMEISTER

VOM 14. Juli 2006

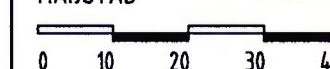
AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-
MAßSTAB 1:1000



PLAN NR.:	DATUM: 27.03.2002	GEÄNDERT: 12.09.2003 30.03.2006 10.07.2006
PROJ. NR.: 0901141	BEARB: BU/SHA	

FERTIGUNG: 3
ANLAGE:
BLATT:

SATZUNG**der Stadt Rheinau-Freistett (Ortenaukreis)****über**

- a) den Bebauungsplan "Stockfeld" und**
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Fertigung: **3**.....

Anlage:.....1.....

Blatt:.....1 - 2.....

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau-Freistett hat am **10. Juli 2006**

- a) den Bebauungsplan "Stockfeld" sowie**
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

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 für

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

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

§ 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 10.07.2006
 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil (§ 9 BauGB) mit Artenliste i.d.F.v. 10.07.2006
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
1. gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 10.07.2006
 2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil (§ 74 LBO) i.d.F.v. 10.07.2006
Örtliche Bauvorschriften
- c) Beigefügt sind:
1. Begründung i.d.F.v. 10.07.2006
 2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 10.07.2006
 3. Übersichtsplan

§ 3 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 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 € geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Stockfeld" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Stockfeld" treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 14. Juli 2006



Oberle, Bürgermeister

141Sat04.doc

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Stockfeld"
der Stadt Rheinau-Freistett (Ortenaukreis)

Fertigung:³.....
Anlage:.....3.....
Blatt:.....1 - 6.....

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet – SO¹ Gewerbliche Lagerung und Verwertung landwirtschaftlicher Produkte und Dünge- und Pflanzenschutzmittel

(§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes – SO¹ sind nur folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- gewerbliche Lagerung und Verwertung landwirtschaftlicher Produkte u.a.
 - Erfassung von Mais, Getreide
 - Trocknung von Feuchtmais
 - Lagerung von Schüttgütern aus der Landwirtschaft
- Gewerbliche Lagerung von Düngemittel
 - max. 2000 t
- Gewerbliche Lagerung von Pflanzenschutzmitteln
 - max. 5 t
- Handel mit Pflanzenschutzmitteln (Aufstellung eines Pflanzenschutzcontainers)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig ist Hühnerhaltung.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

(§ 8 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind Anlagen und Nutzungen zulässig, die das Wohnen in den südlich gelegenen Baugebieten nicht wesentlich stören.

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

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Nicht zulässig ist Hühnerhaltung.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Baumassenzahl

Die Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) erfolgt gemäß den Eintragungen im Plan.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.B.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bzw. der Oberkante der Dachaufkantung bei Flachdächern) wird mit 8,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche (bestehende) Gelände. Im SO¹ kann für betriebstechnisch erforderliche Anlagen diese Höhe überschritten werden.
- 2.2.2 Der First darf max. 6,0 m über der hergestellten Wandhöhe liegen - gemessen in der Senkrechten. Im SO¹ kann für betriebstechnisch erforderliche Anlagen diese Höhe überschritten werden.
- 2.2.3 Im SO¹ wird für betriebstechnisch erforderliche Anlagen (z.B. Silos) die max. zulässige Gebäudehöhe auf 23,0 m begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes/ der Betriebsanlage.

3 Bauweise

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

- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
 - a = abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Gesamtlänge zulässig; soweit die ausgewiesenen Baugrenzen dies zulassen.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den "Flächen mit Pflanzgeboten", den "Grünflächen" und den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Längs der L 87 ist ein Geländestreifen von 40 m Breite von einer Bebauung freizuhalten.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Die im "Zeichnerischen Teil" südlich der Stockfeldstraße zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen entlang des Werkkanals dienen als "Ausgleichsflächen".

Entlang des Mühlbaches sind ergänzende standortgerechte Ufergehölze gemäß der Artenliste an- bzw. nachzupflanzen. Des Weiteren soll durch entsprechende Pflegemaßnahmen die Entwicklung von Feuchtbereichen initiiert werden. Nicht bepflanzte Flächen sind durch extensive Wiesennutzung zu pflegen und teilweise der freien Sukzession zu überlassen.

- 6.2 Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Flurstückes Nr. 5763 durch Anpflanzung eines 3 bis 5 m breiten Strauchsaumes anschließend an den vorhandenen Gehölzsaum nördlich des Mühlbachs und Entwicklung/Ansaat eines 2 m breiten Krautsaumes.

Anlage einer Wiesenmulde im Bereich der breitesten Stelle des Flurstückes. Neuanlage von Feldgehölzgruppen entlang des Wirtschaftsweges u.a. zur Abschirmung der Wiesenmulde.

Nachsaat einer extensiven Gras-/Kräutermischung auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Bereichen. Bei der Anpflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Verankerung der Gehölze sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mind. 3 Jahre.

Extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung.

Die vorhandenen Obsthochstämme sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie in einem größeren Abstand zueinander nachzupflanzen.

7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Pflanzstreifens auf der Böschung (Erdwall) sind heimische Laubgehölze, vorwiegend Sträucher in Gruppen anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standortgerechte Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

- 7.2 Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen im Osten von Flst.Nr. 5794 sind heimische Laubbäume (großkronige Hochstämme) und Sträucher anzupflanzen, um die Betriebsanlagen bzw. das Betriebsgelände einzugrünen. Die Anpflanzungen sind so dicht gestaffelt auszuführen, dass ein wirkungsvoller Sichtschutz entsteht. Es sind standortgerechte Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden.

8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Entlang des Mühlbaches bzw. des Werkkanals ist ein Geländestreifen von 10,0 m Breite von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten.
- 8.2 Von dem Entwässerungsgraben im Norden des Planungsgebietes ist ein Geländestreifen von 5,0 m Breite von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten, gemessen ab Oberkante der Uferböschung.

9 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen

(§ 1a BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG sowie den §§ 135 a – b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 6.1, 6.2 (s. Anlage: Auszüge aus „Das Ökokonto der Stadt Rheinau“!), 7.1 und 7.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

10 Artenliste

Festsetzungen:

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
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

Heimische Sträucher

Corylus avellana ^o	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose

Heimische Stauden

Vinca minor	- Immergrün
Nepeta-Arten	- Katzenminze
Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
Geranium-Arten	- Storchschnabel
Kräuterarten etc.	

Kletterpflanzen

Hedera helix*

Humus lupulus

Polygonium aubertii

Lonicera periclymenum

Clematis vitalba

Vitis vinifera

Ungefüllte Kletterrosen

- Efeu
- Hopfen
- Schlingenknocherich
- Waldgeißblatt
- Waldrebe
- Wein

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen 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 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

Kirschsor ten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

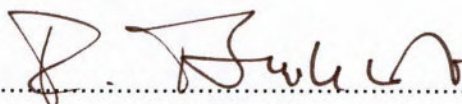
Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 12.09.2003
geändert 30.03.2006 BU-ba
10.07.2006 BU-ba

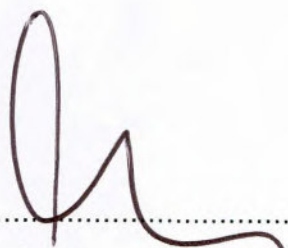
Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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


.....
Planer




.....
Oberle, Bürgermeister

141Pla05.doc

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Stockfeld"
der Stadt Rheinau-Freistett (Ortenaukreis)

Fertigung: ..3.....

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 2

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO**

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**1.1 Baukörper / Fassaden**

Die Baukörper sind durch gestalterische Maßnahmen - auch die farbliche Gestaltung - möglichst harmonisch in das Landschaftsbild einzupassen. Glänzende oder reflektierende Materialien als Verkleidung der Außenwände sind nicht zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Die Dachneigungen sind unter Einhaltung der festgesetzten First- und Traufhöhen auszuführen. Für Wohn- und Bürogebäude ist die Dachneigung mit mind. 30° auszuführen.

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

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

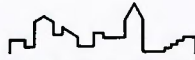
2.2 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.

2.3 Nicht verschmutzte Oberflächenwasser von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, sind in den Entwässerungsgraben bzw. den Werkkanal (Mühlbach) einzuleiten.

Freiburg, den 12.09.2003
geändert 30.03.2006 BU-ba
10.07.2006 BU-ba

Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer



Oberle, Bürgermeister

141Ört04.doc

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Stockfeld" und
- den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Rheinau-Freistett (Ortenaukreis)

Fertigung:.....3.....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 - 20

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Vorgeschichte

Anlass für die Aufstellung des ersten Plankonzeptes war 1988, die teilweise Aussiedlung eines Betriebes aus der Ortslage von Rheinau-Holzhausen. Diese Aussiedlung war zweckmäßig, da mit dem Betrieb Beeinträchtigungen für die direkt angrenzende Wohnbauten verbunden waren. Der Betrieb ist eine Getreideerfassungsstelle, die Getreide lagert und trocknet.

Als Standort wurde das Gelände bei der ehemaligen Mühle am Ortsrand des Stadtteils Freistett vorgesehen. Die dort vorhandenen Gebäude wurden nicht mehr in vollem Umfang genutzt. Der Betrieb konnte somit in der Gemeinde ansässig bleiben.

Das Gelände wurde als Sondergebiet ausgewiesen, um eine klare und eindeutige Nutzungsdefinition zu erhalten, d.h. nur die angestrebte Nutzung (gewerbliche Lagerung und Verwertung landwirtschaftlicher Produkte) ist zulässig.

Die Ausweisung als Sondergebiet wurde in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die seit 1991 rechtskräftig ist, berücksichtigt.

Damit wird - gegenüber einer Ausweisung als Gewerbegebiet - vermieden, dass sich durch Umnutzungen längerfristig ein generelles Gewerbegebiet entwickelt. Die schon immer hier ansässige Nutzung - Mühlenbetrieb - bleibt die zulässige Nutzungsart.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung für die 1990 durchgeführte Offenlage brachte die Voraussetzungen für die Realisierung der Gebäude und sonstigen betriebstechnischen Einrichtungen, wie Silos o.ä.. Unabhängig davon unterliegt der Betrieb dem Bundesimmissionsschutzgesetz, so dass sowohl baurechtliche als auch immissionsschutzrechtliche Genehmigungen eingeholt werden müssen.

1996 benötigte die Firma für die Lagerung des Schüttgutes ein Hallenlager. Die Mindestbreite von 30 m war erforderlich, um eine rationelle Verladung auf LKW zu ermöglichen. Außerdem war zwischen den vorhandenen Anlagen (Silospeicher zur Annahme und Verladung) und der geplanten Halle ein Abstand von mind. ca. 25 m als Bewegungsfläche für Anlieferungs- und Abholungsfahrzeuge erforderlich.

Da innerhalb des 40 m Streifens längs der L 87 keine dauerhaften Bauten zugelassen werden können, musste die Halle auf der nördlichen Grundstücksgrenze erstellt werden, um die erforderlichen Hofflächen zu erhalten.

Diese Planfassung mit Stand August 1996 wurde den Behörden im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung nach § 4 BauGB im Oktober zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Frühjahr 1997 beabsichtigte die Firma weitere Betriebsteile aus technischen und wirtschaftlichen Gründen von Holzhausen zum Standort Stockfeld zu verlagern, um damit die Anlagen zu konzentrieren. Verbunden war damit die Erweiterung des Planungsgebietes bzw. des Betriebsgeländes nach Osten.

Im östlichen Anschluss an die Lagerhalle für Schüttgut war der Bau eines Eiskühllagers mit Packstelle und Büros beabsichtigt.

Die Hühnerhaltung sollte in Rheinau-Holzhausen beibehalten und nicht an den Standort Stockfeld verlegt werden.

1.2 Aktueller Anlass der Planaufstellung

Anfang 2000 wurde das Lager der Fa. Aßmus von der ZG Raiffeisen übernommen. In der Folgezeit wurde von Seiten der ZG Raiffeisen der Wunsch an die Stadt herangetragen, das Lager zu einem zentralen Standort für die Region auszubauen und die Nutzung nicht nur auf die gewerbliche Lagerung und Verwertung landwirtschaftlicher Produkte zu beschränken, sondern auch Düngemittel und Pflanzenschutzmittel zu lagern. Ein entsprechender Bebauungsplanentwurf wurde im Frühjahr 2002 erstellt. Dieser sah Ausgleichsflächen nördlich des Sondergebietes vor.

Aufgrund weiterer Planungen der ZG Raiffeisen und des Wunsches nach Sanierung und Umnutzung von Teilen der Gebäude südlich der Stockfeldstraße wurde im Sommer 2003 die Planung erneut geändert.

2004 wurde die Planung der ZG Raiffeisen dahingehend aktualisiert, dass östlich der Lagerhalle im Norden 3 Silos errichtet werden und die ursprünglich im Norden geplante Düngerlagerhalle an den östlichen Rand des Gebietes verschoben wurde. Diese Planung (Dez. 2004) ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Da die Flächen südlich der Stockfeldstraße zwischenzeitlich nicht mehr von der ZG Raiffeisen benötigt werden, entfällt hier der Bedarf für ein "Sondergebiet zur gewerblichen Lagerung und Verwertung landwirtschaftlicher Produkte." Die Flächen werden deshalb als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungen zu schaffen muss der Bebauungsplanentwurf geändert werden. Dabei wird auch die Abgrenzung als Planungsgebiet an den derzeit erforderlichen Flächenbedarf der Firma ZG und die benötigten Ausgleichsflächen für den Naturschutz angepasst.

1.3 Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde vor Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europa-rechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet. Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB finden die Vorschriften des vor dem 20.07.2004 gültigen BauGB Anwendung auf den vorliegenden Bebauungsplan, da das Verfahren nach der-zeitigem Kenntnisstand vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wird.

2 Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet östlich der L 87 bis einschließlich Flst.Nr. 5794 ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als Sondergebiet ausgewiesen.

Diese Ausweisung wird mit dem Bebauungsplan grundsätzlich beibehalten. Lediglich südlich der Stockfeldstraße wird eine eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen bzw. entwickelt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,2 ha. Es wird begrenzt im Norden durch den Entwässerungsgraben auf Flst.Nr. 5791. Nach Süden bildet der Mühlbach (Mühlkanal) die natürliche Grenze des Planungsgebietes. Im Westen sind die Flächen bis zur L 87 einbezogen. Im Osten bilden die einbezogenen Flst.Nrn. 5794 und 5797 die Grenze.

Außerdem wird das Flst.Nr. 5763 westlich der L 87 als separate Teilfläche (Ausgleichsmaßnahmen) in das Planungsgebiet einbezogen.

Im Einzelnen einbezogen sind die Flst.Nrn. 5793, 5794, 5794/1, 5759 und 5763 sowie Teilflächen der Flst.Nr. 5790 (Stockfeldstraße) und 5792.

Die genaue Abgrenzung ist im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan festgelegt.

4 Planung

4.1 Nutzung und Bebauung

Von der ZG Raiffeisen wird am Standort Stockfeld ein Lager für Agrarprodukte betrieben mit:

- Getreideerfassung mit Brückenmarken
- Silozellen mit Hauptgebäude
- technische Schalterzentrale, Labor und Büroraum mit Hauptgebäude
- lose Schüttgüterhalle

Beabsichtigt ist zusätzlich Feuchtmais von der Landwirtschaft aus der Region zu erfassen. Die Trocknung des Feuchtmaises erfolgt direkt am Standort in Freistett.

Im Hafen ist beabsichtigt, Feucht- und Trockenmais von ca. 40.000 Tonnen pro Jahr umzuschlagen. Derzeit besteht für die Fa. Aßmus eine wasserrechtliche Erlaubnis für den Umschlag von 7.000 Tonnen.

Außerdem beabsichtigt die ZG über den Hafen Freistett ca. 10.000 Tonnen Düngemittel pro Jahr zu löschen. Die Lagerung erfolgt in den umliegenden Düngelagern der ZG Standorte. Am Standort "Stockfeld" ist die Lagerung von max. 2.000 Tonnen Düngemittel vorgesehen.

Darüber hinaus soll an dem Standort "Stockfeld" ein Pflanzenschutzmittellager mit maximal 5 Tonnen eingerichtet werden. Die Belieferung durch das zentrale Pflanzenschutzmittellager erfolgt kontinuierlich, so dass keine Lagerung über der angegebenen Tonnage vor Ort erfolgen muss.

Die Aufstellung eines Containers innerhalb der Baugrenzen für den Handel mit Pflanzenschutzmitteln ist vorgesehen.

Um die Art der Nutzung möglichst detailliert beschreiben und begrenzen zu können wird eine Sondergebiet ausgewiesen.

Da die Flächen südlich der Stockfeldstraße zwischenzeitlich nicht mehr von der ZG Raiffeisen benötigt werden, entfällt hier der Bedarf für ein "Sondergebiet zur gewerblichen Lagerung und Verwertung landwirtschaftlicher Produkte." Die Flächen werden deshalb als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet ist die gewerbliche Lagerung und Verwertung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel damit nicht zulässig.

Die geplante Umnutzung eines Gebäudeteiles für eine Druckerei (ca. 210 m²) im EG, einer Krankengymnastikpraxis (ca. 210 m²) im OG und einer Wohnung im DG (ca. 90 m²) ist in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig. Die das vorhandene Gebäude umfassende Baugrenze sichert eine räumliche Begrenzung der möglichen Nutzungen.

Durch diese Gebietsausweisung verbunden mit der Begrenzung der Immissionen in den südlich gelegenen Baugebieten wird die Umgebung vor Beeinträchtigungen diesbezüglich geschützt.

Mit den Baugrenzen wird im Osten ein Abstand von mind. 10,0 m zu der Grundstücksgrenze eingehalten, um eine wirksame Eingrünung der vorhandenen und geplanten Anlagen durchführen zu können. Zu der das Planungsgebiet im Westen tangierenden Landesstraße L 87 werden die Baugrenzen um die erforderlichen 40 m zurückgenommen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wurde bereits eine Schüttgutlagerhalle errichtet. Im östlichen Anschluss werden 3 Silos errichtet. Der nördlich angrenzende vorhandene Wirtschaftsweg wird zur internen Erschließung genutzt.

Die Schüttgutlagerhalle im Osten ist mit einer Firsthöhe von ca. 8,05 m und einem Satteldach von ca. 26° vorgesehen.

Das Flst.Nr. 5759 südlich der Stockfeldstraße grenzt an einen Seitenarm (Werkkanal) des Mühlbaches. Auf diesem Flurstück sind keine Erweiterungen vorgesehen. Deshalb umfasst das ausgewiesene Baufenster lediglich den vorhandenen Gebäudebestand.

Da die Flächen weitgehend als Sondergebiete für gewerbliche Anlagen ausgewiesen sind, wird zur Bestimmung der Überbaubarkeit neben der Grundflächenzahl noch eine Baumassenzahl festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt noch eine höhenmäßige Einschränkung der Baukörper, wobei für betriebstechnisch bedingte Anlagen eine max. Höhe von bis zu 23,00 m zugelassen wird, um auch die erforderlichen Aufbauten auf den Siloanlagen (Trocknungsanlage) errichten zu können.

Um eine Einbindung der Betriebsanlagen nördlich der Stockfeldstraße in die Landschaft zu gewährleisten und trotzdem eine den jeweiligen betrieblichen Anforderungen genügende Umgruppierung der Baukörper zu ermöglichen, werden Pflanzgebote am Rand der Sonderbauflächen festgesetzt. Der Geländestreifen (Pflanzgebot) im Osten ist mit einheimischen hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen, die Ausgleichsfläche 1 westlich der L 87 ist unter Berücksichtigung des gewässerbegleitenden Galeriewaldes aufzuwerten.

Der vorhandene Baumbestand entlang des Mühlbaches ist zu erhalten. Dieser gewässerbegleitende Baumbestand soll dauerhaft erhalten werden und damit auch die grünordnerische Einbindung des Planungsgebietes im Süden gewährleisten.

Eine Umwandlung des im 200 m - Bereich bestehenden Mischgebietes längs der Tiefentalstraße in eine Wohnbaufläche ist nicht vorgesehen.

5 Umweltbericht

(§ 2a BauGB)

Die Ausweisung des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes "Stockfeld" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

(§ 1a BauGB, § 21 NatSchG)

Die geplante Bebauung lässt 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- und / oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

6.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Flächen im Planungsgebiet sind als landbauwürdig ausgewiesen. Das Gebiet liegt außerhalb eines regionalen Grünzuges, einer Grünzäsur sowie eines Wasserschutzgebietes. Westlich der L 87 liegt das regional bedeutsame Biotop Nr. 705 "Mühlbach".

Besonders geschützte Biotope

Nördlich und südlich des Planungsgebietes sind zwei kartierte § 24a-Biotope vorhanden.

- Biotop-Nr. 7313-317-2079 (Graben im Gewinn "Stockfeld")
- Biotop-Nr. 7313-317-2068 (Mühlbach im Bereich "Heckenriegel Wörth")

FFH-Richtlinie

Gemäß der FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Pläne oder Projekte, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 19c (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum verläuft ein Abschnitt des FFH-Gebietes Nr. 7313-301 "Hanauer Land" entlang des Planungsgebietes. Hierbei handelt es sich um die Auwaldvegetation entlang des Mühlbaches.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 19c BNatSchG sind nicht erforderlich.

6.2 Verbale Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt in der Oberrheinebene.

Hauptsächlich bestehen die Bodengesellschaften aus Auenpararendzina-Auengley, kalkhaltiger Brauner Auenboden-Auengley, Auenpararendzina und kalkhaltiger Brauner Auenboden. Die überwiegenden Bodenarten bestehen aus sandig-lehmigem Schluff und schluffigem Lehm über Sand und Kies, in Rinnen stellenweise Niedermoortorf (GLA 1994). Durch die vorhandene Bebauung sind die ursprünglichen Bodeneigenschaften bereits verändert.

Schutzgut Klima

Die klimatische Funktion des Bereiches liegt in der Frischluftproduktion des vorhandenen Gehölzbestandes entlang des Mühlbaches.

Generell ist die klimatische Bedeutung des Planungsgebietes als gering einzustufen, da die meisten Flächen bereits versiegelt sind.

Schutzgut Wasser

Die Belange hinsichtlich des Grundwasserschutzes bei der Trinkwassergewinnung werden nicht berührt, da das Planungsgebiet in keinem Wasserschutzgebiet liegt.

Durch die geplante Bebauung und das Befestigen von Verkehrsflächen wird der oberirdische Abfluss von Niederschlagswasser verstärkt und dadurch die Grundwasserneubildung stark reduziert.

Entlang der nördlichen Abgrenzung verläuft außerhalb des Planungsgebietes ein Graben, der östlich des Planungsgebietes in den Mühlbach mündet und in der landesweiten Kartierung in Teilbereichen als besonders geschütztes Biotop nach § 24a NatSchG erfasst wurde.

Das Planungsgebiet liegt in der Grundwasserlandschaft Rheinaue.

Durch die geringen Grundwasserflurabstände von 1 - 2 m ist das Grundwasser potentiell gegenüber Verschmutzung stark empfindlich. Beeinträchtigungen ergeben sich ggf. durch den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser (z.B. Ölrückstände).

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die überbauten Flächen im Planungsgebiet haben ihre Bedeutung als Lebensraum für Fauna und Flora bereits verloren.

Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes haben der nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Graben und der südlich verlaufende Mühlbach und Werkkanal einschließlich Ufervegetation eine große Bedeutung.

Diese Biotope wurden in der landesweiten Kartierung als besonders geschützte Biotope nach § 24a NatSchG erfasst.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet hat ein geringes Naherholungspotential durch die vorhandene Bebauung. Für das Landschaftsbild sind die vorhandenen Grünstrukturen von allgemeiner Bedeutung.

6.3 Verbale Bewertung des Eingriffs

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 10 BNatSchG i.V.m. § 8 BNatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

Schutzgut Boden

Durch das geplante Vorhaben können ca. 5.630 m² zusätzlich überbaut bzw. versiegelt werden, wobei die überplanten Bereiche bereits vorbelastet sind.

Eingriff	
Versiegelung durch Zufahrt / Nebenanlagen	- ca. 1.260 m ²
Max. versiegelbare Baufläche	- ca. 13.100 m ² * ₁
Bestand	+ ca. 8.730 m ² * ₂
Summe	- ca. 5.630 m²

*₁ 0,6 + 50 % von 16.375 m²

*₂ 1.900 m² Gebäude + 5.570 m² versiegelte Fahr- und Lagerflächen + 1.260 m² Wegeflächen

Schutzgut Wasser

Zusätzlicher Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 5.630 m² Fläche. 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.

Schutzgut Klima

Die Wirkung auf das Lokalklima ist ohne Bedeutung.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Durch die Bebauung werden die vorhandenen Biotopstrukturen nicht beeinträchtigt. Die Gebäude sowie die Erschließung werden auf bereits vorbelastete Bereiche errichtet bzw. angelegt.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist als gering zu bewerten, da die Gebäude entsprechend einzugrünen sind und die vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben.

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; § 3 (2) BNatSchG).

Schutz des Oberbodens

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 (baubedingte Beeinträchtigung).

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.

Erhalt von Gehölzen

Die entlang des Mühlbaches und des Grabens vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen bzw. bei Verlust nachzupflanzen.

Begrünung der Gebäude

Durch Begrünung von Fassaden und von Flachdächern werden negative klimatische Effekte, die bei einer Bebauung und Versiegelung entstehen, minimiert.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

- Ausweisung von Gehölzpflanzungen am Mühlbach (225 + 690 m²) und an der östlichen Baugebietsgrenze (960 m²) mit einem Gesamtumfang von ca. 1.875 m². Am Mühlbach sind ergänzend standortgerechte, heimische Ufergehölze anzupflanzen und die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind extensiv zu pflegen. Zur Eingrünung des Betriebsgeländes ist eine dichte, gestaffelte Hecke aus großkronigen Laubbäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen.
- Anpflanzung/Erhalt von Gehölzgruppen auf einem Erdwall und extensive Wiesenpflege auf insgesamt ca. 1.100 m².
- Zur Kompensation der Eingriffe werden Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Flurstückes Nr. 5763, mit insgesamt ca. 3.370 m², durch Anpflanzung eines 3 bis 5 m breiten Strauchsaumes anschließend an den vorhandenen Gehölzsaum nördlich des Mühlbachs und Entwicklung/Ansaat eines 2 m breiten Krautsaumes, durchgeführt.

Anlage einer Wiesenmulde im Bereich der breitesten Stelle des Flurstückes. Neuanlage von Feldgehölzgruppen entlang des Wirtschaftsweges u.a. zur Abschirmung der Wiesenmulde.

Nachsaat einer extensiven Gras-/Kräutermischung auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Bereichen. Bei der Anpflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Verankerung der Gehölze sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mind. 3 Jahre.

Extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung.

Die vorhandenen Obsthochstämme sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie in einem größeren Abstand zueinander nachzupflanzen.

6.6 Verbale Bilanzierung

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung der Maßnahmen die Beeinträchtigungen minimiert sind und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist.

Eingriff	
Versiegelung durch Zufahrt/Nebenanlagen	- ca. 1.260 m ²
Max. versiegelbare Baufläche	- ca. 13.100 m ² * ₁
Bestand	+ ca. 8.730 m ² * ₂
Summe	- ca. 5.630 m²

*₁ 0,6 + 50 % von 16.375 m²

*₂ 1.900 m² Gebäude + 5.570 m² versiegelte Fahr- und Lagerflächen + 1.260 m² Wegeflächen

Ausgleich	
Aufwertung des vorhandenen Erdwalls	+ ca. 1.100 m ²
Gehölzpflanzungen an Gewässerrändern und an der östl. Baugebietsgrenze	+ ca. 1.875 m ²
Summe	+ ca. 2.975 m²

Aus der voranstehenden Darstellung ergibt sich folgende Differenz:

$-5.630 \text{ m}^2 + 2.975 \text{ m}^2 = -2.655 \text{ m}^2$ **Ausgleichsbedarf bzw. 4.550 Werteinheiten (Kaule) – siehe Anlage!**

Es soll zum Ausgleich für das Defizit im Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ ein extensiv genutzter Streuobstwiesenbereich von ca. 3.370 m² (Aufwertung eines 30 m breiten intensiv genutzten Grünlandstreifens) (Fläche 009 A – siehe Anlage: Auszüge aus „Das Ökokonto der Stadt Rheinau“) angelegt werden:

- Zur Kompensation der Eingriffe werden Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Flurstückes Nr. 5763, mit insgesamt ca. 3.370 m², durch Anpflanzung eines 3 bis 5 m breiten Strauchsaumes anschließend an den vorhandenen Gehölzsaum nördlich des Mühlbachs und Entwicklung/Ansaat eines 2 m breiten Krautsaumes, durchgeführt.
- Anlage einer Wiesenmulde im Bereich der breitesten Stelle des Flurstückes. Neuanlage von Feldgehölzgruppen entlang des Wirtschaftsweges u.a. zur Abschirmung der Wiesenmulde.

- Nachsaat einer extensiven Gras-/Kräutermischung auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Bereichen. Bei der Anpflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
- Verankerung der Gehölze sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mind. 3 Jahre.
- Extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung.
- Die vorhandenen Obsthochstämme sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie in einem größeren Abstand zueinander nachzupflanzen.

Für die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wäre Entsiegelung im Verhältnis 1:1 erforderlich (ca. 2.655 m²). Da Entsiegelung nur in seltenen Fällen möglich ist, sind andere Maßnahmen, welche die Lebensraumfunktionen des Bodens verbessern, z.B. Extensivierung der Nutzung, als Ausgleich geeignet. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt ca. 6.345 m² innerhalb des Planungsgebietes bzw. auf der Fläche westlich der L 87 führen durch Extensivierung der Nutzung zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen, die dem Schutzgut Boden angerechnet werden kann. Die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit innerhalb des Gebietes ausgleichbar.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Das Sondergebiet wird von Fahrzeugen zur Anlieferung und dem Abtransport der landwirtschaftlichen Güter angefahren. Die Anlieferung erfolgt während der Erntezeiten im Juli/August (Getreide und Raps), im September (Sonnenblumen) und im Oktober/November (Mais). Der größte Teil der Fahrzeuge fährt von Norden über den parallel der L 87 geführten Weg zu und ab - ca. 80 % des Gesamtverkehrsaufkommens. Das Verkehrsaufkommen in der Tiefentalstraße wird demnach nicht beeinflusst. Lediglich die Erntemengen werden nach wie vor über die Stockfeldstraße angeliefert, welche in diesem Gewinn geerntet und zu diesem Betrieb gefahren werden.

Die Flächen zwischen den Gebäuden und bis zu dem vorhandenen zu bepflanzenden Erdwall im Westen werden für die innerbetriebliche Erschließung benötigt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Ein neuer Wasseranschluss ist nicht geplant. Das Wasser wird weiterhin aus dem betriebseigenen Brunnen entnommen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Betriebes erfolgt weiterhin über eine kundeneigene Trafostation.

Alle Bauvorhaben im Bereich der 20 kV-Freileitung sind unter Berücksichtigung derselben zu planen. Die Freileitung ist bei Realisierung der Bauvorhaben ggf. zu verlegen oder zu ändern in Absprache mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen.

Entwässerung

Fachbeitrag des Ing.-Büros Zink:

Allgemeines

Beim vorliegenden Bebauungsplan „Stockfeld“ handelt es sich um ein vorhandenes Grundstück mit Mühle und vorhandener Bebauung, das veräußert wurde. Zur Festsetzung der vorhandenen Bebauung und geringfügigen Erweiterung auf dem Grundstück ist der vorliegende Bebauungsplan ausgearbeitet worden. Die Erschließungsflächen sind weitgehendst erschlossen.

Vorhandene Entwässerung

Das vorhandene Grundstück des Erschließungsgebietes „Stockfeld“ entwässert heute noch über eine geschlossene Grube mit 5,0 m³. Das anfallende Oberflächenwasser wird direkt bzw. über das offene Grabensystem dem Mühlbach zugeleitet. Der Mühlbach ist ein leistungsfähiger Vorfluter, der das anfallende Niederschlagswasser ohne weiteren hydraulischen Nachweis ableiten kann. Der vorhandene Entwässerungsgraben liegt ausschließlich in einem natürlichen Einzugsgebiet und mündet unmittelbar nach dem Baugebiet in den Mühlbach.

Entsprechend dem flach angelegten Entwässerungsgraben und dessen Größe ist die Ein- und Ableitung des Oberflächenwassers aus dem vorhandenen Einzugsgebiet ohne weiteren Nachweis möglich. Bisher traten keine Abflussprobleme in diesem Grabensystem auf.

Geplante Erschließung

Nach dem Verkauf bzw. der Veräußerung des vorhandenen Grundstückes, das nun mit dem Bebauungsplan „Stockfeld“ überplant wurde, ist auch eine Schmutzwasserableitung an die Ortskanalisation der Stadt Rheinau vorgesehen. Im Einzelnen ist berücksichtigt, den Anschluss an die Ortskanalisation in der Tiefentalstraße über eine Abwasserpumpenanlage und eine Druckleitung mit Unterkreuzung des Mühlbaches herzustellen.

Der Oberflächenwasserabfluss aus dem Einzugsgebiet erfolgt wie bisher z.T. direkt in den Mühlbach bzw. über den vorhandenen Entwässerungsgraben nordöstlich des Plangebietes. Dieser Entwässerungsgraben mündet ca. 100 m nördlich des Plangebietes in den Mühlbach.

Das Gesamteinzugsgebiet vom Baugebiet „Stockfeld“ ermittelt sich zu 1,93 ha. Da bereits weitgehendst eine Bebauung des Einzugsgebietes erfolgte, ist nur noch mit einer geringen Zunahme des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen. Entsprechend dem Querschnitt des vorhandenen Entwässerungsgrabens ist es möglich, das Oberflächenwasser sowohl über den Entwässerungsgraben als auch direkt dem Mühlbach unterhalb der Mühle zuzuführen.

Versickerung – Grundwasser

Die vorhandenen Grundwasserstände aus dem Höhengleichenplan ermitteln sich zu:

GW i.M.	ca. 127,50 m+NN
---------	-----------------

Aus den vorliegenden Grundwasserganglinien ist zu entnehmen, dass der höchste Grundwasserstand ca. 1,0 m über dem langjährigen Mittel liegt. Hieraus ermittelt sich:

GW HW	ca. 128,50 m+NN
-------	-----------------

Das vorhandene Geländeniveau liegt bei: ca. 128,50 m+NN

Dies zeigt, dass das höchste Grundwasser die Geländeoberkante erreicht. Da bisher keine Überflutung der Flächen festzustellen war, ist davon auszugehen, dass auch gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen.

Die Höhenverhältnisse zwischen Grundwasserstand und Geländeniveau zeigen, dass eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in diesem Einzugsbereich nicht möglich ist.

Regenwasserbehandlung

Das vorliegende Baugebiet „Stockfeld“ ist mit einer Gesamtfläche von $\leq 2,0$ ha als kleines Gewerbegebiet zu bezeichnen. Da es sich hier um einen Eigentümer im Erschließungsgebiet handelt, ist - falls erforderlich - vom Eigentümer selbst eine Regenwasserbehandlungsanlage, z.B. mit einer Schmutzfangzelle gemäß Handbuch zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser, auszubauen.

Zusammenfassung

Das geplante Erschließungsgebiet „Stockfeld“ wird über eine Abwasserhebeanlage an die Ortskanalisation der Stadt Rheinau angeschlossen.

Der Oberflächenwasserabfluss erfolgt entsprechend den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen z.T. direkt in den Mühlbach sowie in den angrenzenden Entwässerungsgraben. Der Mühlbach sowie der vorhandene Entwässerungsgraben weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Ableitung der Oberflächenwasserabflüsse nach den Vorgaben der LfU „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser – Regenwasserrückhaltung“ auf. Eine Regenwasserversickerung von unbelastetem Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet ist aufgrund der z.T. hohen Grundwasserstände (gespannte Grundwasserverhältnisse) nicht möglich.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	2,18 ha	100,0 %
Sondergebiet SO ¹	ca.	1,51 ha	69,3 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	ca.	0,13 ha	5,9 %
Verkehrsfläche	ca.	0,13 ha	6,0 %
Ausgleichsflächen	ca.	0,41 ha	18,8 %
Ausgleichsfläche 1	ca.	0,34 ha	
Ausgleichsfläche 2	ca.	0,07 ha	

9 Kostenschätzung

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

Für die Realisierung des Bebauungsplanes (Planungsgebiet) werden voraussichtlich keine Erschließungskosten für öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Wegebau, Beleuchtung, Entwässerung etc.) anfallen.

Entsprechend der Gemeinodesatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten für die ökologische Aufwertung vom Eigentümer der Grundstücke zu übernehmen.

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung

Grenzregelung

Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 12.09.2003
geändert 30.03.2006
10.07.2006 BU-ba

Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

Planer



Oberle, Bürgermeister

141Beg04.doc

11 Anhang

11.1 Bewertungsschema

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit erfolgt in Anlehnung an die nachfolgend aufgeführten Kriterien. Es werden nur die Kriterien in der Bewertung genannt, die am deutlichsten die Einstufung beschreiben. Die Bewertung kann darüber hinaus in begründeten Fällen von der Einstufung abweichen.

- geringe Bedeutung
- allgemeine (mittlere) Bedeutung
- hohe Bedeutung

Aus der Bewertung der Schutzgüter lässt sich eine Einstufung der Stärke des Eingriffes in Natur und Landschaft ableiten. Denn es kann allgemein davon ausgegangen werden, dass eine hohe Bedeutung eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen darstellt. Je höher die Bedeutung bzw. Empfindlichkeit der entsprechenden Flächen ist, je kritischer werden die geplanten Bauvorhaben und die damit verbundenen Eingriffe eingeschätzt.

Klima

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
• Belastungsräume • Versiegelte/überbaute Flächen • Emissionsräume entlang von Straßen und Verkehrswegen	• Sonstige unbebaute und emittentenarme Bereiche	• Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete und -abflussgebiete in Zuordnung zu Belastungsräumen • Kalt- bzw. Frischluftleitbahnen in Zuordnung zu Belastungsräumen • Klima- und immissionsökologische Komforträume • Wald-/ Gehölzstrukturen mit Immissionsschutzfunktion

Boden

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
• Versiegelte Böden • Extrem mit Schadstoffen belastete Böden	• Alle sonstigen Böden ohne extreme Vorbelastungen • Bereiche mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der Bodenfunktionen	• Naturnahe Böden (z.B. alte Waldstandorte) • Bereiche mit hoher bis sehr hoher Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der Bodenfunktionen

Grundwasser

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
• Versiegelte Bereiche • Flächen mit hoher Schadstoffbelastung/ Altablagerungen	• Mäßig vorbelastete Bereiche mit geringer oder mittlerer Grundwasserneubildung z.B. Ackerflächen, Intensivgrünland	• Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung • Bereiche mit gering beeinträchtigter Grundwassersituation • Nutzungsstrukturen mit Grundwasserschutzfunktion z.B. Wald, extensives Grünland • Grundwasservorkommen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt als Standortfaktor für Flora und Fauna (z.B. hoher Grundwasserspiegel) • Heilquellen und Mineralbrunnen

Oberflächenwasser

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
• Alle versiegelten Flächen im Einzugsbereich der Fließgewässer • Beeinträchtigte Retentionsräume, die nicht mehr für den Hochwasserabfluß zur Verfügung stehen (durch Aufspülung oder Überbauung)	• Retentionsräume ohne autotypische Vegetation (Überflutungen sind möglich, hinterlassen aber negative Folgewirkungen z.B. Bodenerosion oder Nähr-/ Schadstoffeintrag in den Fließgewässern) • Flächen mit Bedeutung für die Niederschlagsrückhaltung • Oberflächengewässer mit guter Wasserbeschaffenheit	• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Retentionsräume mit autotypischer Vegetation (Auwald, Grünland). Überschwemmungen sind ohne erhebliche Bodenerosion und Nähr-/ Schadstoffeinträge in die Fließgewässer möglich • Oberflächengewässer mit naturraumtypischer Wasserbeschaffenheit, Gewässerstruktur und Gewässermorphologie

Pflanzen- und Tierwelt

Siehe Seite 23: Biotopwertliste zur Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotope

Landschaftsbild und Erholung

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
Landschaftsraum mit geringer Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit: • naturraumtypische und kulturhistorische Eigenart weitgehend durch nivellierende Nutzungen überformt • naturnahe Elemente fehlen fast vollständig • markante geländemorphologische Ausprägungen sind nicht vorhanden	Landschaftsraum mit durchschnittlicher Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit: • naturraumtypische und kulturhistorische Eigenart und Vielfalt noch erkennbar • naturnahe Elemente sind z.T. noch vorhanden • typische geländemorphologische Ausprägungen • bedeutsame Kulturlandschaften und Landschaftsteile	Landschaftsraum mit hoher Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit: • weitgehend naturraumtypische und kulturhistorisch traditionelle Eigenart und Vielfalt • besondere Naturnähe • sehr markante geländemorphologische Ausprägungen (z.B. Hangkanten, Felswände, Vulkankegel, Hügel) • großräumige Sichtbeziehungen • sehr bedeutsame Kulturlandschaften und Landschaftsteile
• Landschaftsteil mit geringer Bedeutung für Erholung • verdichtete Bebauung ohne öffentliche Aufenthaltsbereiche • Intensive, großflächige, landwirtschaftliche Nutzung • Lärmbelastung und Immissionsbelastung	• Landschaftsteil mit durchschnittlicher Bedeutung für Erholung • Bereiche mit durchschnittlicher Aufenthaltsqualität • Wegebeziehungen ohne besondere Bedeutung	• Landschaftsteil mit besonders hoher Bedeutung für Erholung • Bereiche mit hohem Erlebnischarakter • Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität • Wichtige Wegebeziehungen • Spielbereiche • Aussichtspunkte / Sichtbeziehungen • Erholungswald

Biotopwertliste zur Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotope (in Anlehnung an KAULE 1991)

	Wertestufe	Biotop	Kriterien zur Lebensraumbewertung	
hoch	9	- Gebiet mit internationaler oder gesamtstaatlicher Bedeutung, z.B. Naturschutzgebiet, Naturpark; Wälder, Moore, alpine Ökosysteme, Küstenökosysteme		• natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften
	8	- Gebiet mit besonderer Bedeutung auf Landes- und Regionalebene, z.B. Naturschutzgebiet, Naturdenkmal		
	7 Regionale Bedeutung	- Naturschutzgebiet/Naturdenkmal/Lebensraum mit landes- oder bundesweit gefährdeten Arten - Biotope, die nach § 24a NatSchG besonders geschützt sind		• Lebensräume bedrohter Arten • Lebensräume der in Artenschutzabkommen aufgeführten Arten (z.B. FFH-Richtlinie, Bundesartenschutzverordnung, Ramsar-Konvention)
	6 lokale Bedeutung	- Lebensraum mit typischen, landesweit rückläufigen Arten - Streuobstbestand mit ungedüngter, 1- bis 2-schürig gemähter Wiesenfläche - extensiv genutztes, artenreiches Grünland - Fließgewässer mittlerer Wasserqualität mit begleitendem Staudensaum und/oder Röhricht und/oder standortgerechter Gehölzvegetation - standortgerechte, heimische Gehölzpflanzung - Hochstaudenflur	Kleinere Ausgleichsflächen zwischen Nutzflächen und bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturlächen nicht mehr vorkommen.	• Geschützte Lebensräume (§ 24a, NSG, ND, LSG)
allgemein	5 artenschutz-relevant	- Streuobstwiese mit intensiver Pflege - extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland artenreiche, ältere Brachfläche mit Gehölzaufwuchs	Nutzflächen, in denen nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen	
	4 stark verarmt	- extensiv genutzte Weidefläche - artenarme Brachfläche ohne/ mit wenigen Neophyten - Mäßig intensiv genutzte Ackerfläche - Kleingärten mit alten Obstbäumen und Grünland - Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen/ Stauden - Fließgewässer mittlerer Wasserqualität mit regelmäßig gemähten Grasböschungen - Einzelbaum - Hausgarten als Zier- und Nutzgarten genutzt - intensiv genutztes, artenarmes Grünland	Nutzflächen mit Arten, die überall vorkommen (Allerweltsarten) oder Nutzflächen mit unterdurchschnittlich wenig typischen Arten.	• Lebensräume ohne besondere Vielfalt und ohne besonderes Artenvorkommen • Lebensräume mit durchschnittlicher Artenzahl
gering	3 belastend	- intensiv genutzte Weidefläche - intensiv genutzte Ackerfläche - Brachfläche mit dominierenden Neophytenbestand - naturnahe Erholungsfläche - sehr intensiv genutztes, verarmtes Grünland mit 4 bis 5-malige Mahd und mehrmaliger intensiver Düngung pro Jahr - intensiv genutzter, eutropher Fischweiher	Nutzflächen, die nur von wenigen Allerweltsarten (Ubiquisten) nutzbar sind; benachbarte Flächen werden durch Störungen oder Emissionen belastet. Es tritt eine deutliche Trennwirkung auf.	• naturferne, intensiv genutzte Lebensräume mit stark unterdurchschnittlichen Artenzahlen
	2 stark belastend	- Bankett, Verkehrsgrün - unbefestigter, z.T. grasbewachsener Weg - Gartenbaufläche - Obstplantage - sehr intensiv gepflegte Rasenfläche mit nur wenigen Arten - naturferne Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche - sehr intensive genutzte Ackerfläche	Benachbarte Flächen werden durch Störungen oder Emissionen stark belastet. Es tritt eine hohe Trennwirkung für benachbarte Flächen auf.	• nahezu ausschließlich Vorkommen von euryöker, eurytropher bzw. ubiquitärer Arten ohne besonderes Entwicklungspotential
	1 sehr stark belastend	- nicht versiegelte Lagerfläche - Kies-/Schotterwege/ wassergebundene Decke - Rasenpflaster/Schotterrassen	Benachbarte Flächen werden sehr stark beeinträchtigt	
ohne	0 keine Bedeutung	- versiegelte Fläche/Bebauung (Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation) - verrohrter Bach		

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Bestand

Biotoptyp/ Nutzung	Fläche (m²)	Wertstufe (nach KAULE)	Werteinheiten (WE)
Bauwerke, versiegelte, Lager-/ Fahrflächen	8.470	0	0
Straße/ Weg (Pflaster, Asphalt, WD)	1.260	0,5	630
Gartenbereich	645	4	2.580
Grünanlage	255	3	765
Grünlandbereich	6.595	3	19.785
Wall ohne Bepflanzung	1.100	2	2.200
Summe	18.325		25.960

Planung

Biotoptyp/ Nutzung	Fläche (m²)	Wertstufe (nach KAULE)	Werteinheiten (WE)
Bauwerke, versiegelte, Lager- Fahrflächen	13.100	0	0
Straße, Weg (Pflaster, Asphalt., WD)	1.260	0,5	630
Uferbereich, Mühlbach	945	6	5.670
Wallanlage mit Bepflanzung	1.100	5	5.500
Gehölzpflanzung (östl. Grenze)	965	6	5.790
Garten/ Grünanlage	959	4	3.920
Summe	18.325		21.410

Bestand 25.960 WE

Planung 21.410 WE

Ausgleichsdefizit 4.550 WE

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Stockfeld"

der Stadt Rheinau-Freistett (Ortenaukreis)

Fertigung:**3**.....Anlage:.....**5**.....Blatt:.....**1 - 5**.....

1 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. Das Landratsamt Ortenaukreis, 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.

Unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn oberirdische Anlagen aus Sicherheitsgründen nicht möglich sind.

Im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten.

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 Erdaushub- und Bauschuttdeponie 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 Bauen im Grundwasser – "Polder Freistett"

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Bauliche 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.

Gemäß den Aussagen des Büro Zink ist mit einem höchsten Grundwasserstand von ca. 128,50 m +NN, d.h. auf Geländeniveau zu rechnen.

Um einen Eingriff in das Grundwasser bei diesem möglichen hohen Grundwasserstand zu vermeiden, müsste das Gelände aufgeschüttet werden. Dies ist jedoch in diesem Gebiet nicht möglich, da es sich um eine gewerblich genutzte Fläche handelt, die größtenteils bebaut ist. Eine Auffüllung würde die An- und Abfahrt über die Hofflächen und die Andienung der vorhandenen Gebäude verhindern.

Im südlichen Teil, dem eingeschränkten Gewerbegebiet, sind die Gebäude bereits vorhanden. Erweiterungen werden nicht zugelassen und die Hofflächen sind sehr schmal mit Anschluss an die Stockfeldstraße und direkt am Mühlkanal gelegen, dass auch hier Auffüllungen nicht möglich sind.

Deshalb ist ein Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes unumgänglich.

"Polder Freistett"

Das Gebiet liegt vollständig in der Rheinaue. Gemäß der Stellungnahme der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein, Bereich Offenburg vom 9.1.2004 "korrespondieren die Grundwasserspiegelhöhen mit dem Abfluss des Rheins und reagieren in den durchlässigen Böden der Rheinaue auch deutlich auf lokale Niederschläge. Auf den nahegelegenen Flächen westlich des Rheinhochwasserrückhalteraumes XV ist der Hochwasserrückhalteraum "Polder Freistett" im Rahmen des Hochwasserschutzprogrammes des Landes Baden-Württemberg am Oberrhein (Integriertes Rheinprogramm) geplant. Durch den späteren Betrieb des Rückhalteraumes sind zusätzliche Grundwasserstandserhöhungen nicht auszuschließen."

Hinweis der Stadt Rheinau:

Der Stadt Rheinau liegen bis heute keine konkreten Planungen zum Hochwasserschutz vor, so dass eine Beurteilung und Bewertung durch die Stadt nicht erfolgt.

Insofern ergeht keine weitere Aussage zu dem Vorhaben des Regierungspräsidiums Freiburg.

3 Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Planungsgebiet und auf dem Baugrundstück zu belassen und zur Angleichung des Gebäudes oder zur Geländemodellierung zu verwenden. Überschuß an Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub und Mutterboden darf nicht wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu melden.

4 Allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit großen Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erheblich Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
8. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz erforderlich.

5 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen der Gemeinde keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten.

Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

6 Erschließungsmaßnahmen - Telekommunikation

Südlich der Stockfeldstraße liegen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG.

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, zu koordinieren. Die Niederlassung ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

7 Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Archäologische Denkmalpflege gemäß § 20 DSchG umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

8 Bauvorhaben im Bereich der 20 kV-Freileitung

Alle Bauvorhaben im Bereich der Leitungen sind unter Berücksichtigung derselben zu planen. Dabei muß sichergestellt sein, daß die in den einschlägigen technischen Regeln (DIN/VDE-Bestimmungen) vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen der jeweiligen Leitung und dem Bauvorhaben eingehalten werden. Von der eingezeichneten Leitungsachse sind beidseitig 7 m Schutzstreifen einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind die Bauvorhaben mit dem EVU abzustimmen.

9 Baugrund

Das Gebiet liegt im Auebereich. Als Baugrund ist mit bindig - rolligen Lockergesteinen zu rechnen.

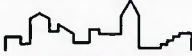
10 Gasleitungen der badenova AG & Co.KG

In der Stockfeldstraße liegt eine Gasmitteldruckleitung und nördlich davon eine Gashausesanschlussleitung auf dem Betriebsgrundstück (Flst.Nr. 5793). Bestand und Betrieb der Leitungen sind zu gewährleisten. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht gestattet.

Freiburg, den 12.09.2003

geändert 30.03.2006 BU-ba

10.07.2006 BU-ba

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

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

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

 141Hin04.doc