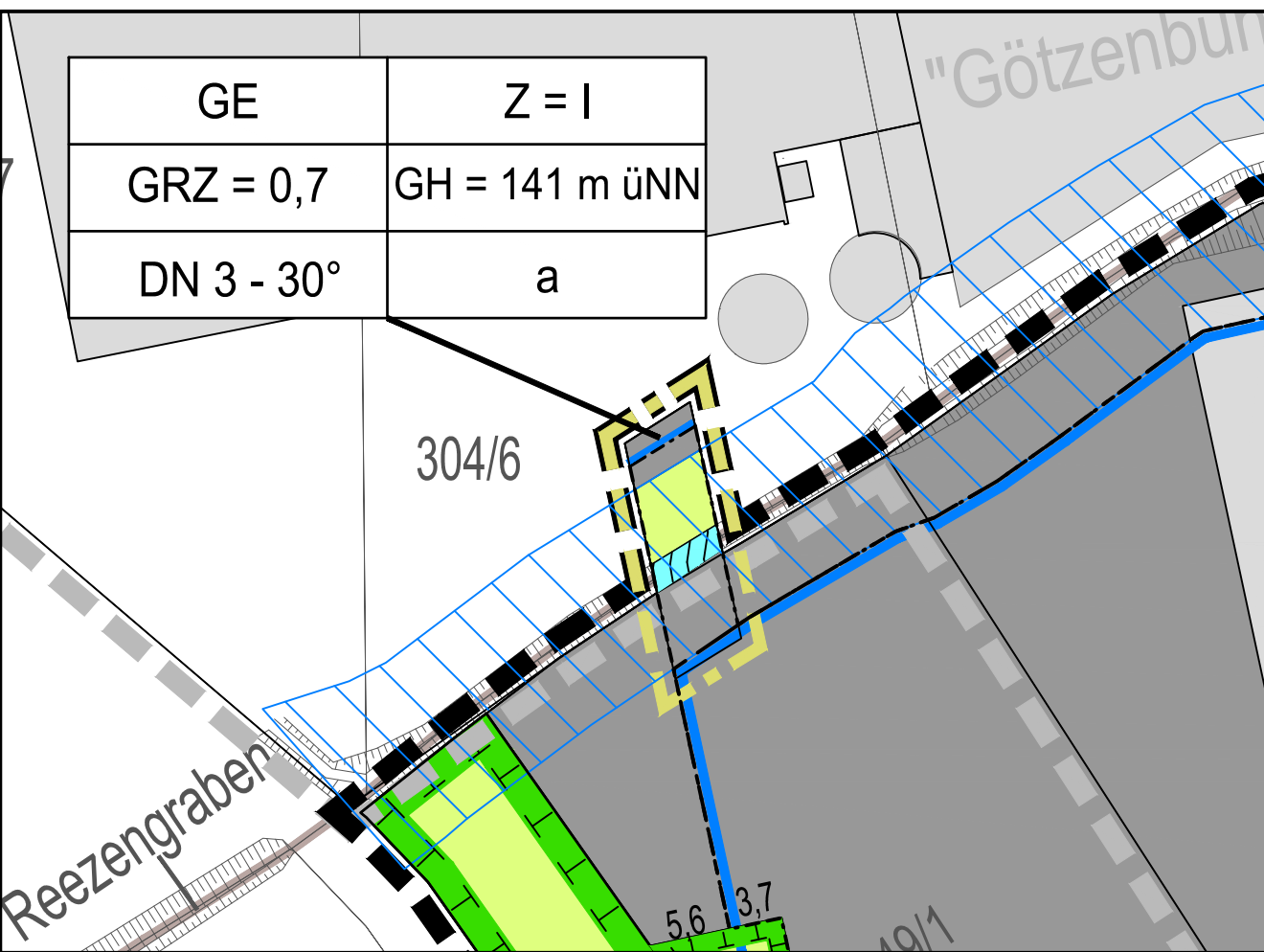


Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB - Nebenzeichnung zur Zulässigkeit baulicher Anlagen siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1.9



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

Z = II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

F1 F2 F3 Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bebauungsvorschriften)

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorschriften nach § 74 LBO

DN zulässige Dachneigung

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

bestehende Haupt- und Nebengebäude

bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

bestehende Böschung

Gewässerrandstreifen (Kennzeichnung)

Gültigkeitsbereich bedingtes Baurecht

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. zulässige Gebäudehöhe
Dachneigung	Bauweise
(Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)	

Stadt Rheinau

Stadtteil Hausgereut



3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Götzenbühn"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	29.11.2017
Frühzeitige Beteiligung (Bürger)	08.01.2018 - 22.01.2018
Frühzeitige Beteiligung (TÖB)	10.01.2019 - 11.02.2019
Offenlage (Bürger)	15.07.2019 - 16.08.2019
Offenlage (TÖB)	08.07.2019 - 16.08.2019
Satzungsbeschluss	26.01.2022

Die Planunterlage nach dem Stand vom 10 / 2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Plandaten

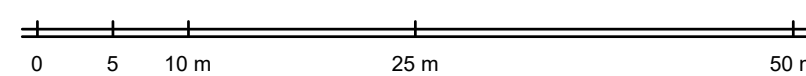
M. 1 / 500
Im Planformat: A 1

Planstand: 03.07.2019
Projekt-Nr.: S-16-084
Bearbeiter: Loe / Rein
22.01.2021 Plan BfLA 900 (21-12-01) bsp



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwalbenort 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Stadt Rheinau Stadtteil Hausgereut

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

02. Dez. 2022



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Schaub

Schaub



3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Götzenbühn"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	29.11.2017
Frühzeitige Beteiligung (Bürger)	08.01.2018 - 22.01.2018
Frühzeitige Beteiligung (TÖB)	10.01.2019 - 11.02.2019
Offenlage (Bürger)	15.07.2019 - 16.08.2019
Offenlage (TÖB)	08.07.2019 - 16.08.2019
Satzungsbeschluss	26.01.2022

Die Planunterlage nach dem Stand
vom 10 / 2013 entspricht den Anforderungen
des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes
sowie die zugehörigen planungsrechtlichen
Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit
den hierzu ergangenen Beschlüssen des
Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 28.10.2022

Bürgermeister
Michael Welsche



Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt
gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und
somit Tag des Inkrafttretens ist der 16.12.2022

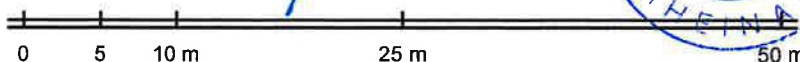
Michael Welsche
Bürgermeister



Plandaten

M. 1 / 500

Im Planformat: A 1



Planstand: 03.07.2019

Projekt-Nr: S-16-084

Bearbeiter: Lae / Rein

22-01-26 Plan BPLA 500 (21-12-01).dwg



fsp.stadtplanung

Fable Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

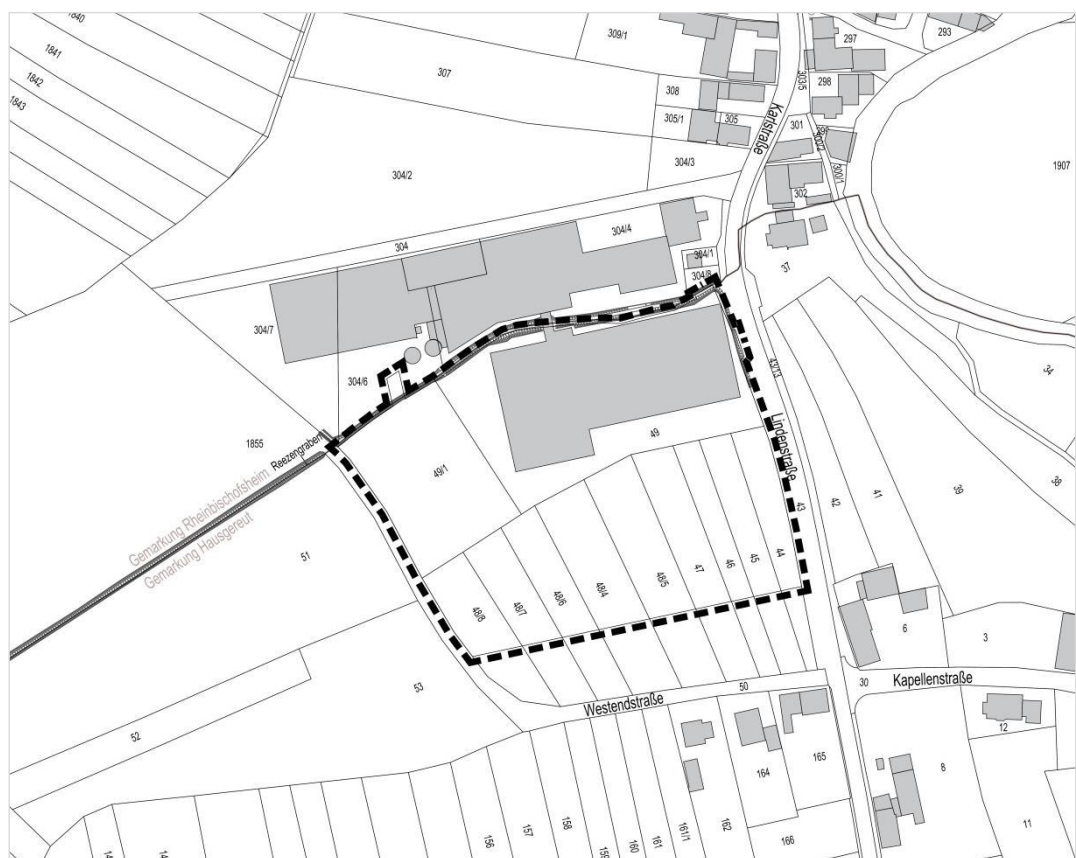


3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Götzenbühn“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 26.01.2022

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



SATZUNGEN DER STADT RHEINAU

über

- 1) die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Götzenbühn“ und**
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Götzenbühn“**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 26.01.2022

- 1) die 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Götzenbühn“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Götzenbühn“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 3. Änderung und Erweiterung ist der Bebauungsplan „Götzenbühn“ der Stadt Rheinau i.d.F. der 2. Änderung vom 13.07.2007 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- 1) die 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Götzenbühn“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Götzenbühn“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung vom 26.01.2022).

§ 3

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden

- a) der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Götzenbühn“ i.d.F. der 2. Änderung im Bereich der Grundstücke Flst-Nrn. 44 (Teil), 44/1, 45 (Teil), 46 (Teil), 47 (Teil), 49 und 304/6 (Gemarkung Rheinbischofsheim) geändert und um die Grundstücke Flst-Nrn. 48/4 (Teil), 48/5 (Teil), 48/6 (Teil), 48/7 (Teil), 48/8 (Teil) und 49/1 ergänzt,
- b) die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Bebauungsplans „Götzenbühn“ neu gefasst.

§ 4

Bestandteile der Änderung

- 1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 26.01.2022
 - b) den neu gefassten planungsrechtlichen Festsetzungen vom 26.01.2022
- 2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil vom 26.01.2022
 - b) den neu gefassten örtlichen Bauvorschriften vom 26.01.2022
- 3. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung vom 26.01.2022
 - b) Umweltbericht vom 25.11.2021
 - c) Artenschutzrechtliche Prüfung vom 03.07.2019
 - d) Schalltechnische Untersuchung vom 20.12.2017
 - e) Erläuterungsbericht – naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 11.04.2019
 - f) Geotechnischer Bericht vom 09.01.2019

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6
Inkrafttreten

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Götzenbühn“ der Stadt Rheinau treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rheinau, den **26.10.2022**

Michael Welsche
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Rheinau, den **28.10.2022**

Bürgermeister



Rheinau, den **16.12.2022**

Bürgermeister



Bebauungsplan

genehmigt

Änderungsplan

gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

02. Dez. 2022



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

Schaub

Schaub

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind die in § 8 (2) Nrn. 3 und 4 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet GE sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig als:
 - unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 75% der Verkaufsfläche belegt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m² im Einzelfall nicht überschreitet.
 - unselbständige Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die angebotenen Sortimente von oder in dem Handwerksbetrieb verarbeitet werden und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m² im Einzelfall nicht überschreitet.Weitere Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
- 1.1.4 Im Gewerbegebiet GE sind Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl (GRZ),
 - der Zahl der Vollgeschosse (Z) und
 - der Höhe baulicher Anlagen (GH).
- 1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf im Gewerbegebiet GE durch die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird an der oberen Dachbegrenzungslinie gemessen und ist entsprechend dem Planeintrag bezogen auf Normalnull (NN). Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.
- 1.2.3 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine, Silos und Antennenanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 5 m überschreiten.
Ausnahmsweise darf im Einzelfall, wenn es sich um betriebsbedingt erforderliche Bauteile handelt, eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von bis zu 10 m zugelassen werden.
Solar- und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Als Bauweise gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2 Für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen darf die nördliche Baugrenze nach § 31 (1) BauGB ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Voraussetzungen des § 38 WHG und der § 29 WG (unbillige Härte) vorliegen.
- 1.5 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14, 23 BauNVO)
- 1.5.1 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. „Carports“ werden definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.5.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

- 1.6 **Hochwasserangepasste Bauweise** (§ 9 (1) Nr.16c BauGB)
Bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen.
Hinweise:
Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.
- 1.7 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Kfz- und Fahrradstellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden müssen. Durch geeignete Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.
- 1.7.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel).
- 1.7.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig.
- 1.7.4 Auf den unbebauten Flächen ist der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden unzulässig.
- 1.7.5 Fläche F1 entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)
- 1.7.5.1 Auf der Fläche F1 ist ein funktionsfähiger Amphibienkorridor herzustellen und zu unterhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 126 f.; weitere Details Kap. 5.6.4 S. 78-83 und Integration Ersatzhabitate Zauneidechse unter Kap. 5.7.6.4 S. 99 f.)
- 1.7.5.2 Der Wanderkorridor ist durch einen Zaun zur Lindenstraße, zum westlich angrenzenden Feldweg und zu den südlich angrenzenden Grundstücken zu schützen. Zum Feldweg muss der Zaun für die Amphibienarten durchlässig sein. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 127)
- 1.7.5.3 Die teilweise Nutzung der Fläche F1 als Feuerwehrumfahrt auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen ist zulässig, sofern diese als Schotterrasen ausgebaut wird. (vgl. ASP: Kap. 6 S. 111 f.)
- 1.7.5.4 Die teilweise Nutzung der Fläche F1 als Retentionsanlage ist zulässig. (vgl. ASP: Kap. 6 S. 111 f.)
- 1.7.5.5 Auf Teilen der Fläche F1 ist ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen bzw. das bestehende Habitat für die Zauneidechse zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 126 f. und CEF-Maßnahmen unter Kap. 5.7.6.4 S. 99-108)
- 1.7.6 Fläche F2 entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)
Auf der Fläche F2 ist das bestehende Habitat der Zauneidechse zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 126 f., Kap. 7.1.9 S. 128 und CEF-Maßnahmen unter Kap. 5.7.6.4 S. 99-108)

- 1.7.7 Fläche F3 entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)
Auf der Fläche F3 ist ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 126 f. und CEF-Maßnahmen unter Kap. 5.7.6.4 S. 99-108)
- 1.7.8 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten natürlichen Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Nach Angaben des geotechnischen Berichts vom Ingenieurbüro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH vom 09.01.2019 liegt der Bemessungswasserstand (HHW) bei 131,30 m über NN.
- 1.8 Flächen für die Erhaltung sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)**
- 1.8.1 Innerhalb des Gewerbegebiets GE auf dem Flst.Nr. 49/1 sind drei hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.9. S. 128)
- 1.8.2 Im südlichen Bereich der Fläche F1 sind als Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel sechs Streuobstbäume zu pflanzen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 127)
- 1.8.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.8.4 Alle festgesetzten Erhaltungen und Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
- 1.8.5 Zu verwenden sind Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzliste im Anhang.
- Hinweis:**
Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 1.9 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)**
Die Festsetzungen innerhalb des auf dem Planeintrag gekennzeichneten Bereichs (Teil der Grundstücke Flst.Nrn. 49/1 und 304/6) gelten erst ab dem Zeitpunkt einer vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung für das Brückenbauwerk durch das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Solange keine wasserrechtliche Genehmigung für das Brückenbauwerk vorliegt, gelten die zeichnerischen Festsetzungen in der Nebenzeichnung.
- Hinweis:**
Eine wasserrechtliche Genehmigung für das Brückenbauwerk konnte bereits vor Satzungsbeschluss erteilt werden. Das bedingte Baurecht unter Ziffer 1.9 bleibt zur Sicherung der planungsrechtlichen Situation Gegenstand der vorliegenden Planung.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden einschließlich Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung unzulässig.
- 2.1.3 Flache oder flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäude (einschließlich Garagen und Carports) mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mindestens zu 70 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Ausgenommen sind Dachflächen mit Solaranlagen und die Dachflächen der Brückenbauwerke, im Bereich des Reezengrabens.
- 2.1.4 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), dürfen nur am Gebäude angebracht werden.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen an den Fassaden dürfen eine Fläche von insgesamt 30 m² je Fassadenseite nicht überschreiten.
- 2.2.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 9 m nicht überschreiten.
- 2.2.3 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind nicht zulässig.

2.4 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.7.1 Das auf Dachflächen, Zufahrten, Stellplätzen etc. anfallende Niederschlagswasser ist in einer Retentionsanlage zu sammeln und mit 6,0 l/s gedrosselt in den Reezengraben einzuleiten. Das Retentionsvolumen muss mindestens 150 m³ betragen.

2.7.2 Die Festsetzung Ziffer 2.7.1 gilt nur für befestigte Flächen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt bzw. gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Hinweis:

Da für die Entwässerung eine ortsnahe Einleitung ins Gewässer „Reezengraben“ beabsichtigt ist, liegt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung vor. Gemäß der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ ist hierfür in einem Gewerbegebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG

Nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird das Plangebiet auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken oder Durchlässen.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Folgende artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen sind wie in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) empfohlen umzusetzen:

4.1.1 Schutz der Vögel und Fledermäuse

- Die Quartiersbäume 11 und 12 und weitere Streuobstbäume auf dem Flst.Nr. 47 sind bis zum Bau der zweiten Halle im Süden des Plangebiets zu erhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 127)
- Am Habitat der Mönchsgrasmücke ist ein Tarnnetz ab dem 1. März als Sichtschutz aufzustellen, falls die Baufeldräumung im Brutzeitraum März bis Ende Juli stattfindet. (vgl. ASP: Kap. 7.1.9 S. 128)
- Der Streuobstbestand im Süden des Untersuchungsgebiets der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.4. S. 121)
- Die Rodungen von Gehölzen (Fichtenreihe im Westen des Plangebiets) ist nur im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar und somit außerhalb der Brutzeit zulässig. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 127)
- Vor der Fällung oder vor dem Abriss sind Baumhöhlen und Gebäudequartiere zu kontrollieren. (vgl. ASP: Kap. 7.1.2 S. 115 ff.)
- Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1855 ist eine artenreiche Streuobstwiese im Umfang von 0,125 ha mit 8 Streuobstbäumen neu anzulegen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.5 S. 125 ff.)
- CEF-Maßnahme: Für Ringeltaube und Buchfink wird ein möglichst nahgelegener Waldrand auf 100 m Länge aufgewertet. Die Funktionalität muss vor Beginn der Baumaßnahmen gegeben sein. (vgl. ASP: Kap. 7.1.4 S. 120)
- CEF-Maßnahme Blaumeise: vor Baubeginn Gewerbegebäude II sollen zwei Nisthilfen an geeigneten Standorten angebracht werden. (vgl. ASP: Kap. 7.1.4 S. 120)

4.1.2 Schutz der Amphibien

- Während der Amphibienwanderzeiten ein Teil der Westendstraße durch zwei Schranken zum Schutz der Amphibien vor Durchgangsverkehr zu schließen. Im Fachgutachten finden sich Vorschläge für die Standorte der Schranken. (vgl. ASP: Kap. 5.6.4 S. 80 f.)
- Durch Belassen eines aufzuwertenden Wanderkorridors (CEF) und eine Stabilisierung der Population durch Aufwertung eines Laichgewässers in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebiets (in der Hanfrötze) ist der Verbotstatbestand zu umgehen. Der Amphibienkorridor ist im Bebauungsplan als Fläche F1 dargestellt. Die Kriterien für eine notwendige Detailplanung für die Gestaltung finden sich in der artenschutzrechtlichen Prüfung. Der Amphibienkorridor kann parallel zu Gewerbegebäude I errichtet werden. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 126 f.; weitere Details Kap. 5.6.4 S. 78-83 und Integration Ersatzhabitate Zau-neidechse unter Kap. 5.7.6 S. 99-108 sowie Kap. 6 S. 111 f.)
- Die Baustellenanfahrt muss über die Lindenstraße erfolgen. Ein Queren durch den Amphibienkorridor ist unzulässig. Am Reezengraben dürfen die Maßnahmen die Amphibien während der Wanderzeit nicht beeinträchtigen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.9 S. 128 und 130)

- Das Baufeld ist durch geeignete Schutzzäune von Amphibien freizuhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.9 S. 128 und 130 sowie Details unter Kap. 5.6.5.1.2 S. 78)
- 4.1.3 Schutz der Zauneidechsen
 - Der Lebensraum der Zauneidechse auf dem Grundstück Flst.Nr. 48/8 ist zu sichern. Dazu ist durch einen geeigneten Zaun vor der Baufeldräumung ein Pufferstreifen anzulegen. Diese Abgrenzung ist durch Gutachter zu prüfen. (vgl. ASP: Kap. 5.7.6.3 S.102 ff.)
 - Die Flächen F2 sind als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen zu gestalten. Weitere Ersatzlebensräume für die Zauneidechse sind im Amphibienkorridor F1 anzulegen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.2 S.117 sowie Details unter Kap. 5.7.6.4 S. 103 ff.)
 - Die Zauneidechsen sind zu fangen und umzusiedeln. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 127 sowie Details unter Kap. 5.7.6.2 S. 100 f.)
- 4.1.4 Artenübergreifende Maßnahmen
 - Alle baulichen und grünordnerischen Maßnahmen sind auf deren Naturverträglichkeit durch eine Baubegleitung zu kontrollieren und abzunehmen. Eine ökologische Baubegleitung ist aufgrund der Komplexität der Maßnahmen erforderlich, um die Bauzeiten und die Herstellung der Ausgleichsflächen zu überwachen und zu koordinieren. Die ökologische Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorab mit Daten zur Erreichbarkeit mitzuteilen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.6 S. 126 sowie Details unter Kap. 5.7.8 S. 108)
 - Die Wirksamkeit der vorgezogenen Maßnahmen für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien ist in einem Monitoring zu prüfen. Die genauen Zeitintervalle zur Überprüfung sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Unteren Naturschutzbehörde sind die entsprechenden Monitoring-Berichte unverzüglich vorzulegen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.6 S. 126)
 - Hochwertige Lebensräume sind z.B. mit Hilfe eines Bauzauns zu kennzeichnen und schützend abzugrenzen. Eine Einwanderung der Amphibien und Zauneidechsen in das Baufeld ist zu verhindern. (vgl. ASP: Kap. 7.1.9 S.128 und 130 sowie Details unter Kap. 5.6.5.1.2 S. 78 und Kap. 5.7.6.3 S.102 ff.)
 - Alle festgesetzten Anpflanzungen, Neugestaltungen wie Amphibienkorridor, Lebensräumen für die Zauneidechse, künstliche Nisthilfen und Fledermausquartiere sind fachmännisch dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.6 S. 126)
- 4.2 **Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen nach Angaben des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**
 - 4.2.1 Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
 - 4.2.2 Es ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.
 - 4.2.3 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern bzw. Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

- 4.2.4 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- 4.2.5 Es ist sicherzustellen, dass keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
- 4.2.6 Es ist sicherzustellen, dass bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.
- 4.2.7 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.
- 4.2.8 Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.
- 4.2.9 In den hochwassergefährdeten Gebieten ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Zudem sind Aspekte der Sicherung von Hochwasserabfluss und -Hochwasserrückhaltung zu berücksichtigen.
- 4.2.10 Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf
- 4.3 Grundwasserschutz**
- 4.3.1 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.
- 4.3.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes (siehe folgende Tabelle) sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Messstelle	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
120/113-6	128,05 (am 21.10.1975)	128,64	129,78 (am 30.05.1983)
225/113-1	129,46 (am 22.10.2018)	130,00	131,32 (am 31.12.2012)
237/113-9	129,85 (am 20.10.2003)	130,37	131,43 (am 26.03.2001)

Die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände können hilfsweise herangezogen werden. Es handelt sich bei diesen Werten jedoch um Montagswerte, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

- 4.3.3 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 4.3.4 Für die Ausleitung des Grundwassers aus der Baugrube ist ein Sandfang zu installieren.
- 4.3.5 Bei Benutzung des Reezengrabens ist eine beruhigte Einleitung des Grundwassers sicherzustellen.
- 4.3.6 Eine beruhigte Einleitung des Grundwassers in den Reezengraben ist sicherzustellen.
- 4.3.7 Nahegelegene Grundwassergewinnungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 4.3.8 Es darf kein bleibender Eingriff in das Grundwasser erfolgen.
- 4.3.9 Die aktuellen Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) sowie des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) sind u.a. zu beachten.
- 4.3.10 Die Versiegelung der Bodenflächen ist zu minimieren.
- 4.3.11 Durch die Baumaßnahme dürfen keine Schäden an Gebäuden oder anderen Einrichtungen auftreten (nötigenfalls Beweissicherung).
- 4.3.12 Es gelten die aktuellen Vorgaben des Merkblatts des Landratsamtes Ortenaukreis (LRA Ortenaukreis): Bauleitplanung.
- 4.3.13 Die Erlaubnis erfolgt unter dem Vorbehalt des Widerrufs (§ 18 WHG).

4.4 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 (4) WHG i. V. m. § 29 (2) und (3) WG verboten:

- Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,

- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

4.5 Kreuzungsbauwerk

Die Herstellung des geplanten privaten Kreuzungsbauwerks über den Reezengraben bedarf einer separaten wasserrechtlichen Zulassung. Die entsprechenden Anträge sind beim Landratsamt Ortenaukreis im Amt für Umweltschutz einzureichen.

4.6 Verkehrssicherheit

4.6.1 Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind jederzeit zu gewährleisten.

4.6.2 Für betroffene Verkehrswege (auch Radwege) müssen ausreichende Verkehrssicherungsmaßnahmen getroffen werden. Diese müssen verkehrssicherungstechnisch geleitet und ausgewiesen werden.

4.7 Abfallwirtschaft

4.7.1 Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

4.7.2 Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

4.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

4.9 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.10 Bodenschutz

4.10.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

4.10.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.11 Geotechnik

- 4.11.1 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auen-
lehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.
- 4.11.2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastab-
tragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen
Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische
Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der
Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- 4.11.3 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von
Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl
und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensich-
erung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-
2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Rheinau

Michael Welsche
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/348750, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes
sowie der zugehörigen planungsrechtlichen
Festsetzungen und der örtlichen Bauvor-
schriften mit den hierzu ergangenen Be-
schlüssen des Gemeinderates der Stadt
Rheinau übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbe-
schluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich be-
kannt gemacht worden ist. Tag der Be-
kanntmachung und somit Tag des Inkrafttre-
tens ist der

Rheinau, den **28.10.2022**

Bürgermeister




Rheinau, den **16.12.2022**

Bürgermeister
Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

02. Dez. 2022



LANDRATSAMT
ORTENAUKEIS

22-01-11-06 Bebauungsvorschriften Götzenbühn (22-01-11).docx

Schaub



ANHANG

Pflanzenliste

Heimische Gehölze

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe
- Hecken: 175 - 200 cm Höhe
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Es sind hochstämmige Streuobstbäume geeigneter Landsorten zu verwenden.

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Populus tremula
Prunus avium
Quercus robur
Quercus petraea
Ulmus laevis
Tilia cordata
Juglans regia
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Sorbus domestica
Sorbus aria

Feldahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Zitterpappel
Wildkirsche
Stieleiche
Traubeneiche
Flatterulme
Winterlinde
Walnuss
Eberesche
Elsbeere
Speierling
Mehlbeere

Sträucher / Hecken

Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rhamnus cathartica
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Schlehe
Heckenkirsche
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Hundsrose
Kreuzdorn
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets	2
1.3	Bestandssituation	3
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	3
1.4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	3
1.4.2	Benachbarte Bebauungspläne.....	4
1.5	Planverfahren	5
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
3.6	Hochwasserangepasste Bauweise	10
3.7	Grünflächen	10
3.8	Ökologische Maßnahmen	10
3.9	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	11
3.10	Bedingtes Baurecht	11
4	LÄRMIMMISSIONEN.....	12
4.1	Verkehrslärm	12
4.2	Gewerbelärm	13
5	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	13
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	14
6.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	14
6.2	Landwirtschaftliche Emissionen	15
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
7.1	Dachgestaltung.....	15
7.2	Werbeanlagen	16
7.3	Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze.....	16
7.4	Außenantennen und Freileitungen	16
7.5	Umgang mit Niederschlagswasser.....	16
8	GEWÄSSERRANDSTREIFEN	17
9	UMWELTBELANGE	18
9.1	Umweltbericht.....	18
9.2	Artenschutz	18
10	BODENORDNUNG	18
11	KOSTEN.....	18
12	KENNZIFFERN	19
12.1	Kennziffern gemäß Planzeichnung	19
12.2	Kennziffern gemäß Nebenzeichnung	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die im Stadtteil Hausgereut ortsansässige Firma W. RUHSI GmbH beabsichtigt ihren vorhandenen Schreinereibetrieb zu erweitern. Sie ist im Zulieferbereich für die Stahlrohrmöbelindustrie tätig und fertigt im Tagesschichtbetrieb Tischplatten in unterschiedlichen Materialien und Ausführungen. Um dem stetigen Betriebswachstum gerecht zu werden, ist es für den Betrieb erforderlich, vorausschauend zu planen und eine bedarfsorientierte Erweiterung zu realisieren. Geplant sind bauliche Maßnahmen zwischen den Jahren 2020 bis 2030, womit ein reibungsloser Materialfluss gewährleistet und damit einhergehend der Fortbestand des Unternehmens und dessen Arbeitsplätze gesichert sowie weitere Arbeitsplätze geschaffen werden können. Ein Teil des Vorhabens wurde vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bereits genehmigt und umgesetzt.

Auf der einen Seite ist die Existenzsicherung des Betriebes als größter Arbeitsplatzgeber im Stadtteil Hausgereut ein Anliegen der Stadt Rheinau. Die von dem Betrieb beabsichtigten, aus betrieblichen Gründen erforderlichen Erweiterungen dienen der Existenzsicherung des Betriebes und sollen dessen Wettbewerbsfähigkeit auch in Zukunft gewährleisten. Auf der anderen Seite sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu gewährleisten.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern und um planungsrechtliche Sicherheit schaffen zu können, sieht die Stadt Rheinau die Erforderlichkeit, den Bebauungsplan „Götzenbühn“ in einer 3. Änderung und Erweiterung an die Planung des Unternehmens anzupassen.

Insbesondere verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und der Potentiale zum Ausbau des vorhandenen Betriebs einschließlich der Beschäftigtenzahl
- Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans und gesunder Wohnverhältnisse in seiner Umgebung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf dem Areal
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Immissionsschutzrechtliche Konfliktvermeidung zu angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebieten
- Schutz wertvoller Strukturen / Bodenschutz / Artenschutz (insbesondere die Biotopvernetzung für Amphibien)

1.2 Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich auf der Gemarkung von Hausgereut am nordwestlichen Ortsrand. Das Plangebiet grenzt nördlich an den Reezengraben, östlich an die Lindenstraße und westlich an die Westendstraße. Im Süden schließt unmittelbar das Plangebiet des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Westendstraße“ an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestandssituation

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich derzeit eine Produktionshalle, eine Zuschnitthalle und eine Erweiterung der Zuschnitthalle mit Anlieferungszufahrt. Der gesamte Gebäudekomplex steht im Eigentum der Firma W. RUHSI GmbH.

Der südliche und westliche Teil des Plangebietes wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im folgenden Luftbild ist die 2020 bereits errichtete westliche Halle mit dem nach Norden führenden Brückenbauwerk noch nicht ersichtlich.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Stand 2019; Quelle: Geoportal des LUBW)

1.4 Planungsrechtliche Situation

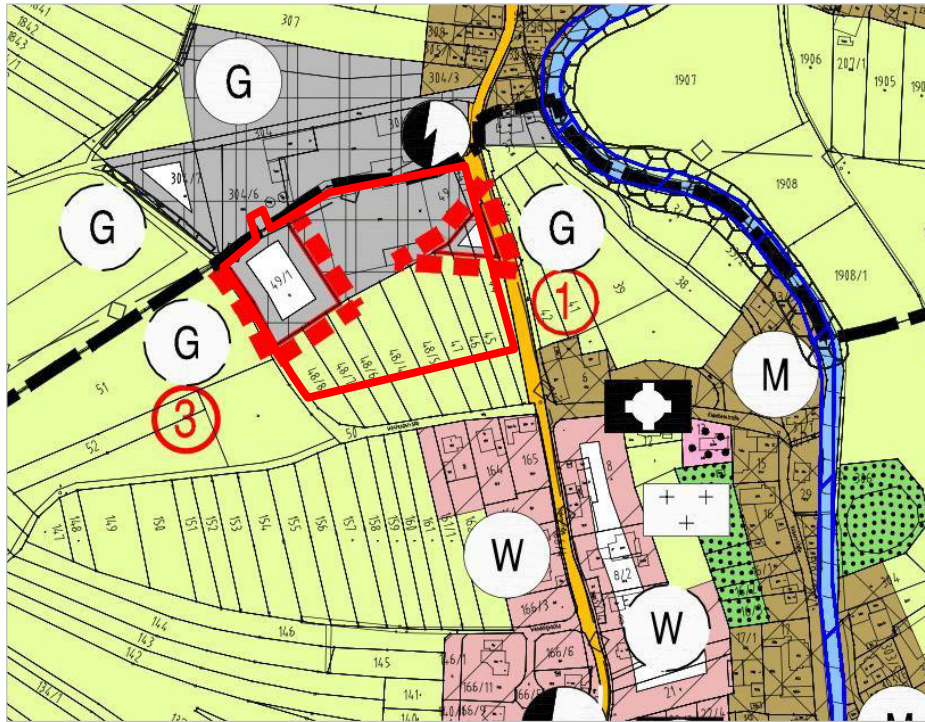
1.4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben (Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017) sind durch die Planung nicht betroffen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich im nördlichen Teil (Flst.Nrn. 49 und 49/1) Gewerbeflächen und für den südlichen Teil (Flst.Nrn. 44, 45, 46, 47, 48/5, 48/4, 48/6, 48/7 und 48/8) Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Bebauungsplanänderung lässt sich demnach nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln, weshalb der Flächennutzungsplan im Süden des Plangebiets geändert werden muss. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt. Nachzeitigem Stand soll dies im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vollzogen werden. Das Aufstel-

lungsverfahren für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 ist für das 1. Quartal 2022 vorgesehen.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

1.4.2 Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Götzenbühn“ trat am 03.11.1993 in Kraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans waren konkrete Nachfragen nach weiteren gewerblichen Bauflächen für einen bereits angesiedelten Schreinereibetrieb. Am 14.07.2006 trat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und am 13.07.2007 die 2. Änderung und Erweiterung in Kraft, um die Erweiterung zu ermöglichen. Dabei wurde das Baufenster für den Anbau weiterer Betriebshallen in Richtung der östlich verlaufenden Gemeindestraße „Lindenstraße“ erweitert.

Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung ist der Bebauungsplan „Götzenbühn“ der Stadt Rheinau i.d.F. der 2. Änderung vom 13.07.2007 (Datum der Rechtskraft). Mit der vorliegenden Planung werden sowohl Teilflächen des gültigen Bebauungsplanes überlagert als auch neue Bereiche im Süden und Südwesten mit aufgenommen.

Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs schließen keine weiteren gültigen Bebauungspläne an. Die benachbarte Bebauung wurde entsprechend gemäß § 34 BauGB gewertet bzw. genehmigt.

Im Süden schließt unmittelbar das Plangebiet des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Westendstraße“ an. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen dem Wohnen im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden sind die Planungen aufeinander abzustimmen.

1.5 Planverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung findet im Rahmen der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wird. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte nach folgendem Zeitplan:

20.12.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“.
20.12.2017	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
08.01.2018 - 22.01.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 10.01.2019 mit Frist bis 11.02.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
03.07.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
15.07.2019 - 16.08.2019	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 08.07.2019 mit Frist bis 16.08.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
26.01.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde in einem ersten Schritt ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das bereits die Grundzüge der geplanten Betriebserweiterung hinsichtlich Erschließung, Gebäudestruktur und Freiraumplanung definiert.

Die Betriebserweiterung dient insbesondere der Optimierung der vorhandenen Betriebsabläufe bei moderatem Betriebswachstum. Das Entwicklungskonzept der Firma W. RUHSI GmbH sieht hierzu eine bauliche Erweiterung des Firmengeländes in südlicher und südwestlicher Richtung vor.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept können die vorhandenen Zu- und Abfahrtswege erhalten und auch in Zukunft effektiv genutzt werden. Zusätzlich plant die Firma W. RUHSI GmbH weitere Mitarbeiterstellplätze im südlichen Bereich des Plangebietes.

Die nördlichen Gebäudeabschnitte (Produktionshalle, Zuschnitthalle und Erweiterung) bleiben bestehen und werden um mehrere Werkshallen zur Bearbeitung, Beschichtung und Zwischenlagerung ergänzt. Dabei soll ein mindestens 10 m breiter Abstand zwischen den bestehenden Gebäuden im Norden und den geplanten Gebäuden im Süden eingehalten werden. Dieser Abstand kann je nach Bedarf als Zufahrtsfläche genutzt werden.

Im Zuge der Planaufstellung wurde die Werkshalle im Westen bereits errichtet. Gleiches gilt für das zwischenzeitlich umgesetzte Brückenbauwerk, welches mit einer Breite von 5 m über den Reezengraben führt und die Werkshalle im Westen mit dem bestehenden Gebäudekomplex im Norden verbindet. Wie auf folgender Abbildung ersichtlich konnte so nach dem Prinzip der kurzen Wege, ähnlich wie im zentralen Bereich der Bestandsgebäude, ein unmittelbarer Anschluss zwischen dem nördlichen bestehenden Gebäude und dem geplanten Gebäude im Süden entstehen. Die Verbindungsbrücke dient nicht dem Personenverkehr, sondern ausschließlich dem Materialtransport. Da diese ebenerdige Verknüpfung über den Reezengraben verläuft, musste der Reezengraben in diesem Bereich verdohlt werden. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde im Vorfeld der Errichtung bereits Seitens des zuständigen Landratsamts erteilt.

Für die weiterhin geplanten Werkshallen in Richtung Süden wird im Sinne einer Angebotsplanung ausreichend Spielraum für eine oder mehrere Gebäude sowie erforderliche Mitarbeiterstellplätze zur Verfügung gestellt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die zulässigen Dachneigungen sollen sich dabei an den bestehenden baulichen Anlagen auf dem Werksgelände orientieren.

Das Plangebiet wurde entlang der Geltungsbereichsgrenze eingegrünt. Die hier vorgenommenen Anpflanzungen dienen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes zur offenen Landschaft.

Der artenschutzrechtlich gebotene Amphibienkorridor wurde 2020 und 2021 schrittweise entsprechend den naturschutzfachlichen Erfordernissen umgesetzt. Mit einer Mindestbreite von 24 m im Süden und weiteren 10 m breiten Grünstreifen im Westen soll sichergestellt werden, dass die von Osten über das Plangebiet wandernden Amphibien in ihr Laichhabitat im Westen außerhalb des Plangebiets gelangen können. Entlang der nördlichen Grenze des Amphibienkorridors wurde eine Feuerwehrumfahrt gebaut. Um Konflikt mit den artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen zu vermeiden, wurde diese 3,50 m breite Notzufahrt mit einer Schotterdecke versehen und mit eingesät.

Um den Eingriff in das bestehende Habitat der Zauneidechse auszugleichen, wurde südlich und westlich der geplanten Halle neue Lebensräume für die Zauneidechse angelegt.



Entwicklungskonzept / Städtebaulicher Entwurf; Stand Januar 2022 (ohne Maßstab)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Götzenbühn“ i.d.F. der 2. Änderung vom 13.07.2007 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie
- Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Gewährleistung der Bestandssicherung des bestehenden Betriebes. Darüber hinaus sollen so negative städtebauliche Entwicklungen in Hausgereut vermieden werden. Insbesondere Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe stehen dem ländlich geprägten Ortsbild von Hausgereut mit seiner ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegen. Anlagen für sportliche Zwecke werden in den Gewerbegebieten aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, außerdem sollen die wenigen Gewerbegebiete der Stadt Rheinau auch tatsächlichen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung unzulässig.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Dabei muss die Verkaufsfläche sich dem eigentlichen Produktionsbetrieb deutlich unterordnen. So sind lediglich unselbständige Verkaufsstätten auf einer untergeordneten Fläche in Verbindung mit einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb bzw. einem Handwerksbetrieb zulässig. Hierdurch sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheinau geschützt, aber gleichzeitig dem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund des artenschutzrechtlich gebotenen Amphibienkorridors entlang der Gewerbegebietsgrenze muss das Gewerbegebiet stark verkleinert und dessen Bebauung komprimiert werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die zulässige Grundflächenzahl für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 erhöht. Dieser hohe Versiegelungsgrad ermöglicht, das Baugebiet insgesamt im Sinne des Flächensparens eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. Ebenso werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ver-

mieden. Die Versiegelung wird kompensiert durch die unmittelbar angrenzende offene Landschaft und die geplanten bzw. bereits umgesetzten umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen.

Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, falls beispielsweise ein Geschoss für Büroflächen innerhalb einer Werkshalle erforderlich wird.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 142 m üNN entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 9 m. Diese Höhe orientiert sich an den Bestandsgebäuden des Gewerbebetriebes auf dem weitgehend ebenen Gelände, so dass sich auch bei einer Ersatzbebauung für die Bestandsgebäude die Kubaturen und ihre Auswirkung auf das Landschaftsbild nicht wesentlich ändern. Insbesondere stellen die auf dem Firmengelände errichteten Silos mit einer Höhe von ca. 25 m bereits eine Vorbelastung dar.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten, gerade im Bereich der Holzverarbeitung z.B. Absauganlagen und Spänesilos. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Silos, Kräne etc. zulässig. In Ausnahmefällen kann, wenn es ein betriebsbedingter Einzelfall ist, die Gebäudehöhe um bis zu 10 m überschritten werden. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

3.3 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichend festgesetzt. Danach sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Diese Bauweise entspricht der Bauweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes und gewährleistet die geplante kompakte Ausnutzung des Gewerbegebietes.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkrete Festsetzung von GRZ und Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch das großzügige Baufenster hinreichende Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt.

Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse auch bei ökonomischen Straßenquerschnitten.

Die Baugrenze im Norden verläuft entlang der südlichen Grenze des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens. Im Bereich des zwischenzeitlich errichteten Brückenbauwerks öffnet sich die Baugrenze in Richtung Norden, sodass ein zusammenhängendes Baufenster mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsteht.

Das Baufenster wird durch einen Mindestabstand von mindestens 10 m zur westlich angrenzenden freien Landschaft und durch einen mindestens 24 m breiten Amphibienkorridor zum südlich geplanten Wohngebiet begrenzt.

3.5 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund des bereits sehr großzügigen Baufensters kann das Gewerbegebiet und damit der Grund und Boden des Plangebiets bereits effizient ausgenutzt werden. Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig, da ggf. betriebsbedingte bauliche Anlagen wie Absauganlagen etc. auch außerhalb des Baufensters erforderlich sind.

3.6 Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebiets im HQextrem sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn (vgl. Kapitel 5).

3.7 Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten. Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen wird eine Feuerwehrumfahrt notwendig. Zum Schutz des artenschutzrechtlich gebotenen Amphibienkorridors ist eine Notfallspur für die Feuerwehr nur dann innerhalb der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung F1 zulässig, wenn die Notfallspur als Schotterrasen angelegt wird. Die Feuerwehrumfahrt ist auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ebenso ist die Nutzung der Fläche F1 als Retentionsanlage erschließungstechnisch erforderlich. Entsprechend des naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftungskonzepts vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg ist ein Retentionsvolumen von mindestens 150 m³ umgesetzt. Die als Leiteinrichtung für Amphibien angelegte Rinne fungiert gleichzeitig als Retentionsfläche. Das Wasser aus der Rinne wird über ein Drosselbauwerk sukzessive und in kleinen Mengen entsprechend den Auflagen der Wasserbehörde in den Reezengraben abgegeben.

3.8 Ökologische Maßnahmen

Stellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann (z.B. Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden), sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Aufgrund des Artenschutzes ist der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden nicht zu-

lässig.

Auf der Fläche F1 wurde ein Amphibienkorridor für die Sicherstellung der Amphibienwanderungen durch das Plangebiet eingerichtet. Entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden geeignete Maßnahmen auf den nach Süden mindestens 24 m breiten und nach Westen mindestens 10 m breiten privaten Grünflächen festgesetzt. Teile der Maßnahmenfläche F1 werden als Feuerwehrumfahrt und als Retentionsanlage angelegt.

Innerhalb des Amphibienkorridors wurden die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse umgesetzt. Die bereits 2020 erfolgte Pflanzung von sechs Streuobstbäumen auf der Südseite des Amphibienkorridors steht dazu in keinem Widerspruch; der Schattenwurf wird die Zauneidechsen-Ausgleichsflächen nicht beschatten.

Auf der Fläche F2 wurde das bestehende Habitat der Zauneidechse erhalten und in die angelegten Ausgleichsflächen integriert. Auf der Fläche F3 wurde entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse angelegt.

Das Plangebiet liegt zudem im möglichen Auswirkungsbereich des geplanten Hochwasserrückhalteraums Freistett/Rheinau/Kehl des Integrierten Rheinprogramms. Entsprechende Vorsorgegrundsätze für das Bauen im Grundwasser sind zu beachten. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten natürlichen Grundwasserstandes sind daher wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

3.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets GE dienen entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung als Ersatzhabitat für den Buchfink und die Ringeltaube sowie zur ökologischen Ausgestaltung des Plangebietes.

Im südlichen Bereich des Amphibienkorridors wurden 2020 entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung als Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel sechs Streuobstbäume gepflanzt.

Ein Einzelbaum auf dem Flst.Nr. 47 soll entsprechend den Empfehlungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung erhalten bleiben. Daher wird dieser als zu Erhalten und dauerhaft zu pflegen festgesetzt.

3.10 Bedingtes Baurecht

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb eines Gewässerrandstreifens unzulässig. Im vorliegenden Falle wurden jedoch nach der Offenlage im Zuge der Errichtung der Werkshalle im Westen aus betriebsbedingten Abläufen Teile des Gewässerrandstreifens überbaut. Dazu waren entsprechende wasserrechtliche Anträge erforderlich (siehe auch Kapitel 8).

Da zum Zeitpunkt der Offenlage noch nicht abschließend geklärt war, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt wird, wurde zur Offenlage ein bedingtes Baurecht für den Bereich des Brückenbauwerks festgesetzt. Hier wurde geregelt, dass erst wenn eine positive Entscheidung der Wasserrechtsbehörde vorliegt, die sich nach Norden öffnende Baugrenze, die für die Errichtung eines Brückenbauwerks erforderlich ist, gilt. Andernfalls gelten die Festsetzungen innerhalb des Gültigkeitsbereichs für das bedingte Baurecht auf der Nebenzeichnung.

Auch wenn nach der Offenlage und vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans zwischenzeitlich eine solche wasserrechtliche Genehmigung bereits erteilt wurde, bleibt das bedingte Baurecht Gegenstand der vorliegenden Planung, um auch zukünftig bei baulichen Änderungen eine klare planungsrechtlichen Vorgabe zu haben.

Die Festsetzungen auf der Nebenzeichnung entsprechen den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Götzenbühn“ in der Fassung der ersten Änderung von 2006. Lediglich die zeichnerisch festgesetzte Wasserfläche und die angrenzende private Grünfläche wurden an die vermessene Böschung und an den daraus resultierenden Gewässerrandstreifen angepasst. Die festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe von 141,00 m üNN entspricht mit dem derzeitigen Gelände der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhe von 8,00 m.

4 LÄRMIMMISSIONEN

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg die Lärmeinwirkungen ausgehend von der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebes auf die bestehenden und die geplanten Wohngebiete in der Nachbarschaft ermittelt und bewertet. Ebenso wurden die Änderungen der Verkehrslärsituation in der bestehenden Nachbarschaft und für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet selbst betrachtet, die sich durch die Verkehrserzeugung der zusätzlich zugelassenen Nutzungen ergeben.

Ferner wurden folgende Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage des Vorentwurfes von 2017 vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation erstellt und bewertet. Zur Offenlage wurde das Gewerbegebiet aufgrund von artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen verkleinert, womit sich Abstände zwischen den geplanten Werkshallen bzw. Parkplätzen des Schreinereibetriebs und den schutzbedürftigen Nutzungen vergrößerten. Insofern hat sich die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verbessert. Eine Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens nach der Offenlage ist daher nicht erforderlich.

4.1 Verkehrslärm

Bei dem Vergleich der Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Prognose-Null-Fall und Prognose-Planfall konnte festgestellt werden, dass sich die Beurteilungspegel an allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch eine Umsetzung der Planung um maximal 0,3 dB(A) erhöhen. Die Schwelle zur Wahrnehmbarkeit von einem dB(A) wird an keinem Immissionsort erreicht.

Wesentliche Erhöhungen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung sind in der Nachbarschaft ebenfalls nicht zu erwarten.

Neben den Verkehrslärmänderungen für die Nachbarschaft, wurden die Verkehrslärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets untersucht. Bei diesen schutzbedürftigen Nutzungen handelt es sich um schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf dem Betriebsgelände der W. Ruhs GmbH. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau werden im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten.

Dementsprechend sind gegen den Verkehrslärm keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

4.2 Gewerbelärm

Gewerbliche Schallimmissionen entstehen durch die Andienung auf dem bestehenden Firmengelände und durch den zukünftigen Mitarbeiterparkplatz im Süden des Gewerbegebiets.

Durch die gewerblichen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung am Tag und in der Nacht durchweg eingehalten. Die Geräuscheinwirkungen durch das Firmengelände sind somit sowohl mit der bestehenden als auch mit der geplanten Wohnbebauung verträglich.

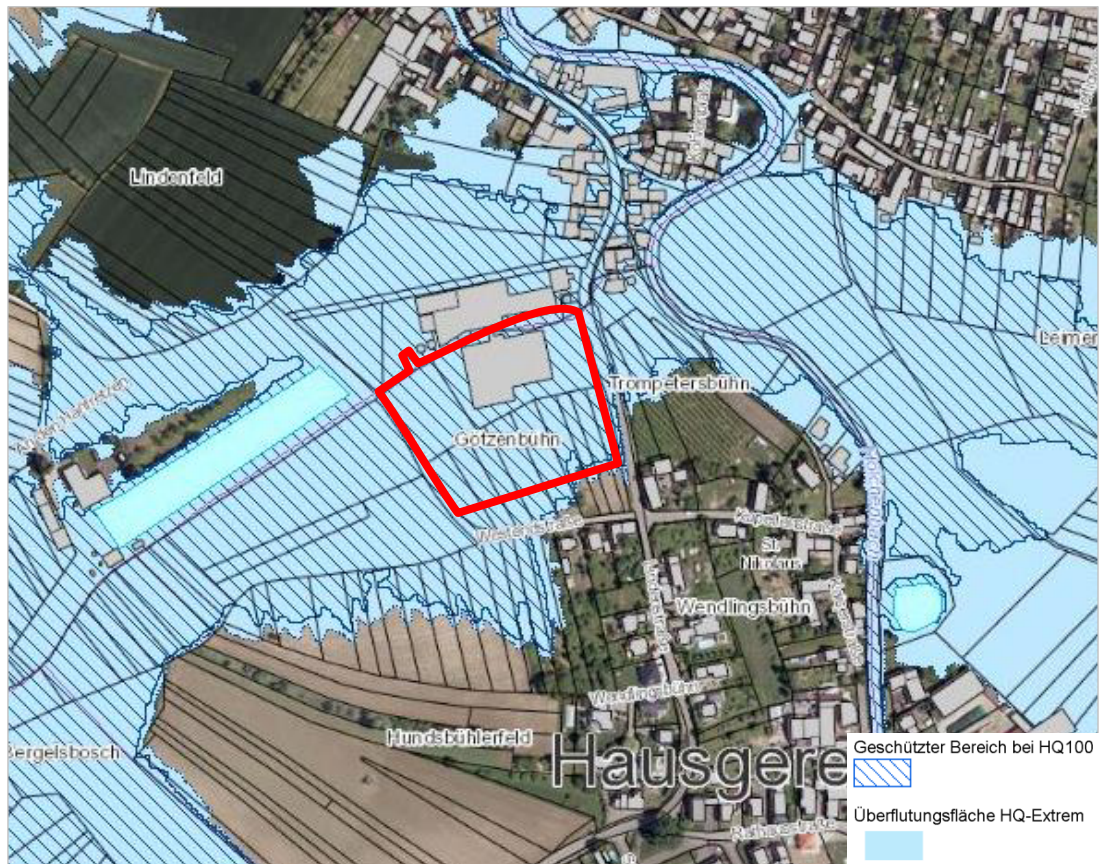
Dementsprechend sind zur geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebiets keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor den gewerblichen Nutzungen erforderlich.

5 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor. Jedoch werden die Planflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Diese HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf eine Kennzeichnung des HQextrem verzichtet, da das gesamte Plangebiet vom HQextrem betroffen ist. Dass das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG liegt, wird nachrichtlich in die Bebauungsvorschriften übernommen.

Die Bebauung eines hochwassergefährdeten Gebiets (HQextrem) in der hochwasserangepassten Bauweise wird zugunsten der geplanten, standortgebundenen Betriebserweiterung im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der damit einhergehenden Existenzsicherung bzw. Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des größten Arbeitsplatzgebers in Hausgereut, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

Im hochwassergefährdeten Gebiet (HQextrem) sind bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst gebaut werden müssen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen so zu errichten oder betreiben sind, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass die private Hochwasservorsorge in der Eigenverantwortung des Bauherrn liegt.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 0,7 ha) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe II (ca. 0,25 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Im Stadtteil Hausgereut stehen entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bereits einen Teil des Plangebietes zu Lasten der Landwirtschaft als Gewerbefläche dar.

Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht zu befürchten.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der betroffenen Flächen nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten, standortgebundenen Betriebserweiterung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der damit einhergehenden Existenzsicherung bzw. Sicherung der Wettbe-

werbsfähigkeit des größten Arbeitsplatzgebers in Hausgereut, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

6.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Westlich des Plangebiets befinden sich auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 51 und 53 intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden.

Da die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen an die ca. 5 m breite Westendstraße angrenzen und da zwischen der Westendstraße und dem Gewerbegebiet eine 10 m breite private Grünfläche festgesetzt wird, wird dieser Schutzabstand, der vorbeugend gleichermaßen den betroffenen Anwohnern und den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, als ausreichend erachtet.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

7.1 Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Gebäudebestand des ortsansässigen Schreinereibetriebes. Die Dachgestaltung gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude wie Garagen oder überdachte Stellplätze, um ein harmonisches Ortsbild zu sichern.

Bei einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach ist dessen extensive Begrünung gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvoll. Damit untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer oder technisch bedingte Dachaufbauten nicht begrünt werden müssen, wird die Dachbegrünung aller Dachflächen in der Summe auf mindestens 70 % reduziert.

Das Dach des Brückenbauwerks, das über den Reezengraben errichtet wurde, hat lediglich eine Breite von ca. 3 m und spielt im Vergleich zu den Hallen nur eine untergeordnete Rolle in Bezug auf eine Begrünung oder Überbauung mit Photovoltaikanlagen. Deshalb wird festgesetzt, dass das Dach des geplanten Brückenbauwerks nicht begrünt werden muss.

Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden gehalten, weshalb sie unmittelbar am Gebäude zulässig sind. Zur Freihaltung der unbebauten Fläche werden sie jedoch außerhalb der Gebäude ausgeschlossen.

7.2 Werbeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Größe und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum dominieren.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Ortsbild zu sichern, werden deshalb Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Unternehmens über Gebühr einzuschränken. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen ausgeschlossen, um ein weitgehend einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Größenausprägung entsprechend eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch freistehende Werbeanlagen in ihrer Höhe eingegrenzt.

Des Weiteren werden fluoreszierende und reflektierende Werbeanlagen zum Schutz der umliegenden Wohnbausiedlung und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs unzulässig.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese zu begrünen. Damit soll ein freundliches und grünes Ortsbild gesichert werden. Schottergärten sind zur Sicherung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbilds sowie aus ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Ebenso müssen Abfallplätze zum Schutz des Ortsbildes optisch abgeschirmt und begrünt werden.

7.4 Außenantennen und Freileitungen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Gebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

7.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Zufahrten und Stellplätzen aus dem Bestand wird derzeit in Entwässerungsgräben entlang der östlichen Plangebietsgrenze eingeleitet.

Auf Grundlage des naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftungskonzepts vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg kann das Oberflächenwasser für die geplante Betriebserweiterung in Retentionsanlagen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 150 m³ im Bereich des angelegten Amphibienwanderkorridors gesammelt und mit einer Drosselung von 6,0 l/s in den Reezengraben eingeleitet werden.

Ob eine Versickerung auf dem Baugelände möglich ist, könnte im geotechnischen Bericht vom Ingenieurbüro Kipfel & Lenhardt Consult GmbH aus Endingen nicht abschließend geklärt werden. Daher ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht Gegenstand des vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzepts.

Da für die Entwässerung eine ortsnahe Einleitung ins Gewässer „Reezengraben“ erfolgt, liegt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung vor. Gemäß der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ ist hierfür in einem Gewerbegebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt und am 03.04.2020 erteilt.

Entsprechend den Aussagen des Ingenieurbüros für das Bauwesen Siggelkow GmbH wird davon ausgegangen, dass nach aktuellem Stand der Vorhabensplanung kein verschmutztes Niederschlagswasser anfallen wird.

8 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Für den Produktionsablauf war es unabdingbar, dass die Halle im Westen mit der bestehenden Fabrikationshalle im Norden verbunden wird. Hierzu wurde ein Brückenbauwerk über den Reezengraben als Bindeglied zwischen den beiden Hallen in lichter Höhe von ca. 6 m erforderlich. Planungsrechtlich muss gesichert werden, dass die Baugrenzen vom rechtskräftigen Bebauungsplan unmittelbar an die neuen Baugrenzen des Brückenbauwerks anknüpfen. Dazu wurde jedoch der Gewässerrandstreifen des Reezengrabens überplant.

In Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie dem Baurechtsamt wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante des Reezengrabens in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig. Für die Errichtung baulicher Anlagen kann jedoch die nördliche Baugrenze nach § 31 (1) BauGB ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Voraussetzungen des § 38 WHG und der § 29 WG (unbillige Härte) vorliegen.

Die Baugrenze verläuft, mit Ausnahme im Bereich des geplanten Brückenbauwerks, exakt entlang der südlichen Grenze des Gewässerrandstreifens. Die wasserrechtliche Genehmigung für die Überbauung des Gewässerrandstreifens wurde bereits erteilt. Der hydraulische und hydrologische Nachweis der Leistungsfähigkeit des Brückenbauwerks wurde ebenfalls bereits erbracht.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen im Bereich des Gewässerrandstreifens werden nicht übernommen, da diese Bereiche z.T. durch Nebenanlagen überbaut sind. Der Verlust der Grünflächen wird entsprechend den Angaben im Umweltbericht bilanziert und ausgeglichen.

9 UMWELTBELANGE

9.1 Umweltbericht

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten aus Freiburg ein Umweltbericht (Scopingpapier) erarbeitet. Er liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

9.2 Artenschutz

Die ökologische Bestandsaufnahme sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgt durch den Dipl.-Biologe Markus Mayer, Büro für Landschaftskonzepte. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen wurden in den Umweltbericht aufgenommen und sind entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan durchzuführen.

10 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein vereinfachtes Umlegungsverfahren durchgeführt.

11 KOSTEN

Die geplanten Maßnahmen verhalten sich für die Stadt Rheinau kostenneutral. Sämtliche Kosten für die Planung, für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Erschließung etc. werden von der Firma W. RUHSI GmbH übernommen.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Reezengraben (Gewässer II. Ordnung). Grundsätzlich ist die Stadt Träger der Unterhaltungslast. Aufgrund vertraglicher Regelungen wurde diese Unterhaltungslast jedoch bereits für den Bereich des Werksgeländes auf die Firma Ruhsi übertragen. Mit der geplanten Erweiterung soll dies auch für das Flst.Nr. 49/1 gelten.

12 KENNZIFFERN

12.1 Kennziffern gemäß Planzeichnung

Gewerbegebiet	ca.	11.040 m ²
Private Grünfläche	ca.	4.350 m ²
▪ Maßnahmenfläche F1	ca.	3.840 m ²
▪ Maßnahmenfläche F2	ca.	120 m ²
▪ Maßnahmenfläche F3	ca.	400 m ²

Geltungsbereich **ca.** **1,54 ha**

12.2 Kennziffern gemäß Nebenzezeichnung

Gewerbegebiet	ca.	11.005 m ²
Private Grünfläche	ca.	4.375 m ²
▪ Maßnahmenfläche F1	ca.	3.840 m ²
▪ Maßnahmenfläche F2	ca.	120 m ²
▪ Maßnahmenfläche F3	ca.	400 m ²

Wasserfläche **ca.** **10 m²**

Geltungsbereich **ca.** **1,54 ha**

Stadt Rheinau, den **28.10. 2022**

Bürgermeister
Michael Welsche



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12 79098 Freiburg
Fon 0761/36876-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser