

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- GE** GEWERBEGEBIET GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GEE** EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 0,6** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II** ZAHL DER VOLLGESOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH** WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH** FIRSHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ERSCHLISSSTRASSE
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) OBERIRDISCH
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) UNTERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
- 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)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

3. HINWEISE

- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
 - BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
- | | | | |
|---|---|---|--|
| 1 | 2 | NUTZUNGSSCHABLONE | 2= ZAHL DER VOLLGESOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
| 3 | 4 | 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max) |
| 5 | 6 | 3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max) | 6= BAUWEISE |
| 7 | | 5= DACHNEIGUNG DN | 7= WANDHÖHE WH (max) |
| | | 6= DACHFORM FD= FLACHDACH, SD= SATTELDACH, PD= PULTDACH | FIRSHÖHE FH (max) |
| | | | ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE EFH (max) NN |

GEE	II
0,6	-
-	a
WH= 6,50 m FH= 9,50 m	

GE	II
0,6	-
-	a
WH= 6,50 m FH= 9,50 m	

IM 170 m - SCHUTZBEREICH ZU DEM LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEB (STALLGEBÄUDEN) SIND WOHNGEBÄUDE UND WOHNUMEN NICHT ZULÄSSIG

Private Grünfläche
Gewässerschutzstreifen

LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB MIT MILCHVIEHHALTUNG

JEDGLICHE 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 UNBEGREIFLICH VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

STADT RHEINAU-MEMPRECHTSHOFEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET-SÜD MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997

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

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMEN.

RHEINAU, DEN 23. JUNI 2006

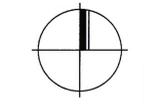
DES BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BEKANNTMACHUNG

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

PLAN NR.:	DATUM: 08.02.2006	GEÄNDERT: 15.05.2006	ORIGINAL-MÄßSTAB: 1:500
PROJ. NR.: 0997107	BEARB.: BU/BLE	19.06.2006	FERTIGUNG: 5
			ANLAGE: _____
			BLATT: _____

Landratsamt Ortenaukreis,
Amt für Vermessung und Geoinformation
Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.



VOM 28.04.1997
AM 03.05.1997

AM 20.02.2006

VOM 06.03.2006
BIS 06.04.2006
AM 24.02.2006

AM 19. Juni 2006

VOM 23. Juni 2006

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

Anlage:.....1

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

SATZUNG

der Stadt Rheinau, OT Membrechtshofen (Ortenaukreis)

über die Aufstellung

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

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am **19. Juni 2006**

- a) den Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Süd" 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 des Bebauungsplanes

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 19.06.2006
 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil (§ 9 BauGB) mit Artenliste i.d.F.v. 19.06.2006
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 19.06.2006
 2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil (§ 74 LBO) i.d.F.v. 19.06.2006
Örtliche Bauvorschriften
- c) Beigefügt sind:
1. Begründung i.d.F.v. 19.06.2006
 2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 19.06.2006
 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.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet – Süd" und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 23. Juni 2006


(Oberle)

 STADT
5
Bürgermeister
RHEINAU

107Sat02.doc

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

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

Blatt:.....1 - 15.....

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Süd"

der Stadt Rheinau, OT Memprechtshofen (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Das Planungsgebiet im Süden von Memprechtshofen schließt an die Wohnbebauung längs der Hebelstraße an.

Es handelt sich um ein relativ kleines Gewerbegebiet, das lediglich für ortsansässige Betriebe genutzt werden soll. Zwischenzeitlich sind bereits einige Betriebe vorhanden. Lediglich im Südwesten liegt noch eine größere Freifläche, die zur Ansiedlung eines weiteren Betriebes geeignet ist.

Bei dem Betrieb auf Flst.Nr. 1756/3 im Norden handelt es sich um eine Firma der Software-Branche, bei dem Betrieb auf Flst.Nr. 1756/5 und 1756/6 um eine Firma zur Druckvorlagenherstellung mit zugehörigem Wohngebäude.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Bebauung des Areals geschaffen. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen die Ortsrandlage, die angrenzenden Gewässer, die nahe gelegene Wohnbebauung und auch der außerhalb des Planungsgebietes gelegene landwirtschaftliche Betrieb. Aufgrund der im Norden gelegenen Wohnbebauung wird die gewerbliche Baufläche abgesetzt von den Wohnbauflächen ausgewiesen.

1.1 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 derzeitigem Kenntnisstand vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wird.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

In dem am 14.03.2005 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau - 2. Änderung – ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 sind die gewerblichen Bauflächen im Norden von Hausgereut nicht erfasst.

Weitere Aussagen zum Planungsgebiet sind im Regionalplan Südlicher Oberrhein nicht enthalten.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 1,4 ha.

Das Planungsgebiet umfasst somit die Flst.-Nrn. 1756/3, 1756/5, 1756/6 und eine Teilfläche von Flst.Nr. 1756. Im Südosten ist eine Teilfläche des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Hebelstraße (Flst.Nr. 1755) mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ist im Zeichnerischen Teil dargestellt.

4 Planungskonzept

Das Planungsgebiet soll für Handwerksbetriebe bereit gestellt werden.

Es werden großflächige Baufelder ausgewiesen, die die Bebauung entsprechend den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen gestatten. Innerhalb der Baufelder sind grundsätzlich auch zugehörige Wohnungen zulässig. Nicht zulässig ist die Wohnnutzung jedoch im 170 m-Bereich von dem landwirtschaftlichen Stallgebäude jenseits der Rench auf den Flst.Nrn. 1678 und 1679. (Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft: Die Entfernung zu dem landwirtschaftlichen Betrieb Weiß, Renchhof ist mit rund 170 m ausreichend, um Emissionskonflikte zu vermeiden und ermöglicht auch in Zukunft eine Weiterentwicklung des Betriebes).

Den Schwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes bildet die Milchviehhaltung. Diese verursacht erhebliche Emissionen. Je nach Windrichtung wird deshalb das geplante Gewerbegebiet einer starken Immissionsbelastung ausgesetzt sein.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von First- und Wandhöhe begrenzt, die ein max. 2-geschossiges Erscheinungsbild sicherzustellen.

Im Bereich der im Nordosten angrenzenden Wohnbebauung wird das vorhandene Wohnhaus auf Flst.Nr. 1756/4 nicht in das Planungsgebiet mit einbezogen. Das Wohngebäude mit der Garage gehört zu dem angrenzenden vorhandenen Betrieb.

4.1 Nutzungen

Das Planungsgebiet wird dahingehend gegliedert, dass im nordöstlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wird mit der Maßgabe, dass hier nur nicht wesentlich störende Betriebe wie im Mischgebiet zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die zulässigen Immissionswerte in den angrenzenden Wohngebieten einhalten werden

In den Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen ausgeschlossen. Derartige Einrichtungen würden aufgrund ihrer meist finanziellen Unabhängigkeit der Struktur und dem Preisgefüge im Gewerbegebiet widersprechen und das Verkehrsaufkommen durch zahlreiche Besucher deutlich erhöhen. Dies würde auch eine nicht verträgliche Mehrbelastung für das Wohngebiet an der Hebelstraße bedeuten.

Aufgrund dieser Einschränkungen wird auch eine Zunahme des Verkehrs über das für den Betrieb erforderliche Maß hinaus vermieden.

4.2 Grünordnung

Zu dem Gewässer im Norden (Rench) wird mit dem Baugebiet ein Abstand von mindestens 15 m eingehalten. Die Gemeinde ist Eigentümer der Fläche und hat diese als Schafweide verpachtet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass von hier keine Emissionen ausgehen, die das Gewerbegebiet beeinträchtigen.

Zu dem Gewässer im Südwesten (Schwellengraben, WA 2) werden Gewässerschutzstreifen von 10 m Tiefe ausgewiesen. Hier sind die Anpflanzungen so durchzuführen, dass neben der Sicherstellung einer äußeren Eingrünung und damit der grünordnerischen Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten sind.

Darüber hinaus sollen auf den Privatgrundstücken längs der Erschließungsstraße und der westlichen Planungsgebietsgrenze Bäume und Sträucher in Abhängigkeit von den geplanten Grundstückszufahrten und Stellplätzen angepflanzt werden. Im Bereich des Betriebes auf Flst.Nr. 1756/3 sind derartige Anpflanzungen bereits vorhanden. Sie werden ergänzt.

5 Umweltbericht

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

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde bereits vor Inkrafttreten des neuen BauGB eingeleitet und wird voraussichtlich bis zum 20.07.2006 abgeschlossen sein. Deshalb besteht keine generelle Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

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

5.1 Planerische Vorgaben

5.1.1 Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes sind den Schriftlichen Festsetzungen sowie den voranstehenden Kapiteln zu entnehmen.

5.1.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB; §§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen (Frühjahr 2005) für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Im Südwesten grenzt der Vorhabensbereich an einen Bereich des FFH-Gebietes „Östliches Hanauer Land“ (Fließgewässer) an. Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche (Gewässerrandstreifen von 10,00 m Breite) sind Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten.

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

5.1.3 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes und der näheren Umgebung befindet sich kein nach § 24a NatSchG besonders geschütztes Biotop. Sonstige Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

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

5.1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

Die geplante Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar.

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

5.2 Bestandsbewertung

5.2.1 Bestandsaufnahme / Bestandsbewertung

<p>Gebietscharakterisierung</p>	<p>Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1,4 ha im Süden von Memprechtshofen schließt an die Wohnbebauung längs der Hebelstraße an.</p> <p>Es handelt sich um ein relativ kleines Gewerbegebiet, das lediglich für ortsansässige Betriebe genutzt werden soll. Zwischenzeitlich sind bereits einige Betriebe vorhanden. Lediglich im Südwesten liegt noch eine größere Freifläche (intensiv genutzte Wiese), die zur Ansiedlung eines weiteren Betriebes geeignet ist.</p> <p>Bei dem Betrieb auf Flst.Nr. 1756/3 im Norden handelt es sich um eine Firma der Software-Branche/Metallverarbeitung, bei dem Betrieb auf Flst.Nr. 1756/5 und 1756/6 um eine Firma zur Druckvorlagenherstellung mit zugehörigem Wohngebäude. Ein Teil der Freiflächen dienen der grundstücksinternen Erschließung und sind versiegelt. Die restlichen Freiflächen werden als Grün- oder Gartenflächen genutzt.</p>	
<p>Schutzgut</p>	<p>Kurze Beschreibung</p>	<p>Kurze Bewertung</p>
<p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</p>	<p>1. keine ausgewiesenen Schutzgebiete</p> <p>2. der überplante Bereich ist gekennzeichnet durch eine intensiv genutzte Wiese (ca. 24 % der Gesamtfläche) und Gewerbeflächen, die z. T. bebaut (ca. 69 % der Gesamtfläche), z. T. privat erschlossen und auch zum großen Teil gärtnerisch oder als Grünfläche genutzt werden.</p>	<p>Geringe naturschutzfachliche Bedeutung (vergl. Seite 13, Bilanzierung: Bestand (Tabelle A))</p>
<p>Boden</p>	<p>1. Bodengesellschaft: Niederterrasse der Oberrheinebene (Parabraun-/Pseudogley-Parabraunerden)</p> <p>2. überwiegend Böden, welche durch die Durchführung von Bauvorhaben sowie die gärtnerische Nutzung in ihrer Struktur und in ihrem Aufbau bereits verändert wurden.</p>	<p>mittlere Bedeutung</p>
<p>Wasser</p>	<p>1. Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters – Unterteilung des Kiesgrundwasserleiters durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte¹</p> <p>2. keine Wasserschutz- / Überschwemmungsgebiete</p> <p>Gewässerschutzstreifen im Südwesten</p>	<p>geringe naturschutzfachliche Bedeutung</p>

¹ vgl. LGRB 1998: Geowiss. Übersichtskarten Baden-Württemberg bzw. Tabelle 5 (S.29) „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung / Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, LfU, Oktober 2005

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Luft/Klima	1. Fläche am Ortsrand ohne besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion von Memprechtshofen aber mit kleinklimatischer Funktion 2. keine Kaltluftabflussbahn (ebene Fläche von 1 % Gefälle (0,5 – 1,5 % ²) 3. Emissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb und z.T. auch durch das vorh. Gewerbe	geringe Bedeutung ³
Landschaftsbild/Erholung	1. an der Hebelstraße gelegenes vorhandenes kleines Gewerbegebiet für einheimische Betriebe mit einer vorhandenen Eingrünung im Nordwesten 2. die überplante Fläche besitzt keine Aufenthaltsqualitäten und hat keine Erholungsfunktion für die Bewohner 3. Hebelstraße als Durchgangsmöglichkeit in die „freie“ Landschaft	geringe Bedeutung für das Landschaftsbild geringe Bedeutung für die Erholung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Belastungen durch Emissionen des nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs	Geringe Belastung außerhalb des 170 m - Bereiches
Kultur- und Sachgüter	keine vorhanden	Keine Bedeutung

5.2.2 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Durch die Bebauung / Versiegelung gehen Lebensräume geringer Bedeutung von 2.300 m ² verloren.
Boden		X	Es werden ca. 2.300 m ² Flächen (ca. 16,3 % von 0,14 ha) neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.

² vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002

³ vgl. Tabelle 4 (S.23) „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung / Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, LfU, Oktober 2005

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
Wasser		X	Durch die weitere Versiegelung von 2.300 m ² wird das Regenwasserrückhaltevermögen der Fläche und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
Luft/Klima		X	Aufgrund der Bebauung und der Versiegelung (Teilfläche Flst.Nr. 1756) wird die klein-klimatische Funktion der Wiesenflächen verschlechtert.
Landschaftsbild/Erholung		X	Es werden keine bedeutende Erholungsfunktionen beeinträchtigt. Durch die Anlage von Grünanlagen und Gärten im Südosten und den Gewässerschutzstreifen im Südwesten wird ein Übergang in die freie Landschaft gefunden.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	geringe Belastungen außerhalb der 170 m zu erwarten.

5.2.3 Vermeidungs-/Minimierungsgebot

Schutz des Oberbodens

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

Maßnahmen zum Schutz vor wassergefährdender Stoffen

Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden ist die Betankung, Wartung und Reparatur der beim Bau verwendeten Maschinen und Fahrzeuge auf bereits versiegelten Flächen durchzuführen (baubedingte Beeinträchtigung).

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten 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 vorhandener Bäume

Vorhandene im Plan gekennzeichnete Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Es sind Hochstämmen gemäß der Artenliste und der Sortierung 12/14 zu verwenden.

5.2.4 Nullvariantenprüfung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand – „intensives Grünland“ - ein.

5.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

5.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

5.3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen sowie mindestens 5 einheimische Sträucher. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

5.3.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Gewässerschutzstreifen (privates Grün)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Gewässerrandstreifen am südwestlichen Gebietsrand (Teilfläche Flst.Nr. 1756) ist zur Randeingrünung zu 60 % mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen (ca. 40 %) ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

5.3.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot private Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die südöstliche und nordwestliche Grundstücksgrenze ist mit einheimischen Laubbäumen der Sortierung 12/14 (Standorte siehe Plan) und einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

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

Ca. 60 % der Grundstückslänge sind in einer Breite von 2,00 bis 3,00 bzw. 3,50 mit Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Die restlichen 40 % sind gärtnerisch oder mit einer extensiv gepflegten Rasenfläche anzulegen. Zufahrten zu den Grundstücken sind innerhalb des 2,00 bis 3,00 m breiten Grünbereiches in einer maximalen Breite von 6,00 m erlaubt.

5.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung

5.5 Verbale Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Kompensation
Schutzgut Mensch Das geplante Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.	Einhaltung des 170 m Abstandes der Wohnbebauung zum landwirtschaftlichen Betrieb. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf das Schutzgut mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Differenz : 1.060 WE	Ein Ausgleich ist herzustellen.
Schutzgut Boden Es werden ca. 2.300 m ² Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (ca. 16,3 % von 0,14 ha) neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	<u>Vermeidung:</u> Fachgerechter Umgang mit dem Oberboden sowie kulturfähigen Unterboden. Reduzierung der Bodenbewegungen auf ein Minimum.
Schutzgut Wasser Es werden ca. 2.300 m ² Flächen (ca. 16,3 % von 0,14 ha) neu versiegelt. Ca. 2.300 m ² Fläche gehen im Bezug auf das Regenwasserrückhaltevermögen und die Grundwasserneubildung verloren.	Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind als unerheblich zu erachten.
Schutzgut Klima/Luft Der Eingriff ins Klimapotential ist unbedeutend, da es sich um Flächen ohne besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion bzw. den Kaltluftabfluss handelt.	<u>Minimierung:</u> Durch die geplante Neuanlage von Hausgärten können die Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert werden.
Schutzgut Landschaft Ca. 2.300 m ² Flächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut (ca. 16,3 % von 0,14 ha) gehen verloren.	Der Eingriff ins Schutzgut Landschaft ist unbedeutend, da die innere Durch- und äußere Eingrünung die Eingriffe ins Schutzgut kompensieren.

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Kompensation
Schutzgut Kultur-/Sachgüter Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine besonderen, schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.	Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.6 Rechnerische Bilanzierung

Tabelle A: „Bestand“⁴

Nr.	Biototyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert
1	Gebäude I (60.10)	1	-	-	-	-	-	1	2.210,0	2.210,00
2	Versiegelt I (60.22 / 60.23)	1,5	1 - 3	-	-	-	-	1,5	2.530,0	3.795,00
3	Garten/Grünfl. I (60.60)	6	6 - 9	-	-	-	-	6	4.935,0	29.610,00
4	Erschließungsstraße I (60.21)	1	-	-	-	-	-	1	1.005,0	1.005,00
5	Wirtschaftswiese III (33.40)	13	-	-	-	-	-	13	3.390,0	44.070,00
Summe									14.070,0	80.690,00

Bewertung des Schutzgutes:

Wertstufe I	(keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung)	10.680 m ²	75,9 %
Wertstufe III	(geringe naturschutzfachliche Bedeutung)	3.390 m ²	24,1 %

Wertstufe: geringe naturschutzfachliche Bedeutung

⁴ vgl. „Bewertung der Biotypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Flächen „Bestand“:

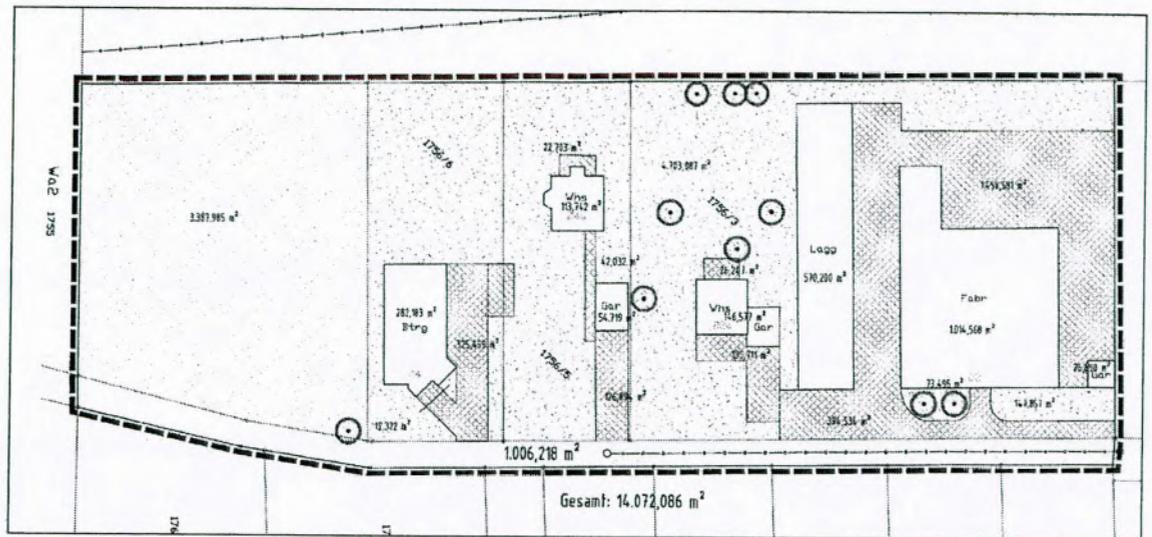
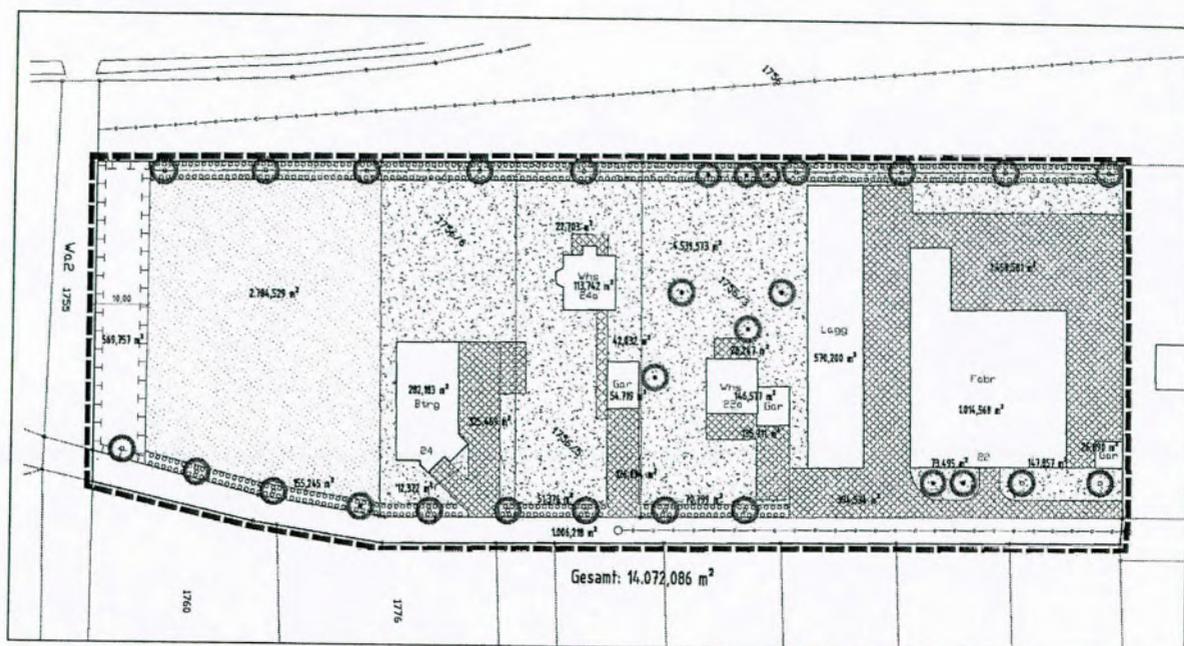


Tabelle B: „Planung“⁵

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert
1	Gebäude (60.10)	1	-	- - - -	1	3.710,0	3.710,00
2	Wege etc. (60.22 / 60.23)	1,5	-	- - - -	1,5	3.330,0	4.995,00
3	Garten (60.60)	6	-	- - - -	6	4.570,0	27.420,00
4	Erschließungsstraße (60.21)	1	-	- - - -	1	1.005,0	1.005,00
5	Einzelbäume (45.10-45.30)	+ 6	-	- - - -	6	*(2.610,0)	15.660,00
	* (80 cm+10cm) x 29 Stck						
6	Gewässerschutzstreifen (42.40) 60%	21	-	- - - -	21	340,0	7.140,00
	(33.43) 40%	15	19	- - - -	17	230,0	3.910,00
7	Pflanzgebot (42.10)	21	-	- - - -	21	530,0	11.130,00
	(33.80)	8	8	- - - -	8	95,0	760,00
	(33.43)	15	19	- - - -	15	260,0	3.900,00
	Summe					14.070,0	79.630,00

⁵ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Flächen „Planung“:



5.7 Ausgleichsdefizit

Wie die voranstehenden rechnerischen Bilanzierungen darlegen, ergibt sich für die Gesamtmaßnahme ein Ausgleichsdefizit von 1.060,00 WE.

Bilanzwert „Bestand“	80.690,00 WE
Bilanzwert „Planung“	79.630,00 WE
Ausgleichsdefizit	1.060,00 WE

5.8 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und der Erschließungsmöglichkeiten nicht gegeben.

5.9 Fazit

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

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen – Defizit 1.060 Werteinheiten⁶.

⁶ vgl. „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung / Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, LfU, Oktober 2005

Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (5.3.1-5.3.4) werden die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie in das Schutzgut Boden bis auf das Defizit von 1.060 Werteinheiten ausgeglichen.

Der Ausgleich für das Restdefizit wird im Rahmen des Ökokontos durch die partielle Aufwertung der Flächen 009 A "Anlage einer Streuobstwiese im OT Freistett, Gewinn Stockfeld hergestellt (Siehe Anlagen – Auszüge aus „Das Ökokonto in Rheinau“).

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandene Verlängerung der Hebelstraße im Süden.

Die An- und Abfahrt erfolgt durch das nördlich angrenzende Wohngebiet. Da aber lediglich insgesamt 3 Betriebe angesiedelt werden können, wird der aus dem Gewerbegebiet resultierende zusätzliche Verkehr nur gering sein.

Eine Verbreiterung der ca. 5,00 m breiten Straße ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht möglich und aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens für die 3 Betriebe auch nicht notwendig.

Die zum Gewerbegebiet fahrenden Kfz können auf den Betriebsgrundstücken wenden, so dass eine große Wendefläche in Anbetracht des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich ist.

Mit der Erschließungsstraße (Verlängerung Hebelstraße) wird auch die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke gesichert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Hebelstraße. Im Bereich der Erweiterung (südlicher Teil) des Gewerbegebietes sind die erforderlichen Leitungen noch zu verlegen bzw. die Trassen zu verlängern.

Entwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser können über die im Nordwesten verlaufende Regenwasserleitung abgeführt bzw. über entsprechende Absetzbecken in die angrenzende Bachläufe eingeleitet werden.

Elektrische Versorgung

Für die niederspannungsseitige Stromversorgung des Baugebietes ist laut Beschluss des Stadtrates der Aufbau eines Kabelnetzes vorgesehen.

Die Freileitung nördlich des Planungsgebietes (außerhalb des Geltungsgebietes) wird erhalten.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,41 ha
Gewerbegebiete GE	ca. 0,62 ha
Gewerbegebiete GEE	ca. 0,63 ha
Grünflächen	ca. 0,06 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,10 ha

8 Kosten

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

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

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung,

Grenzregelung,

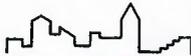
Enteignung,

Erschließung,

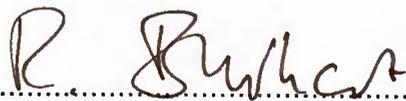
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 08.02.2006 BU-ba
 geändert 15.05.2006
 geändert 19.06.2006

Rheinau, den **23. Juni 2006**

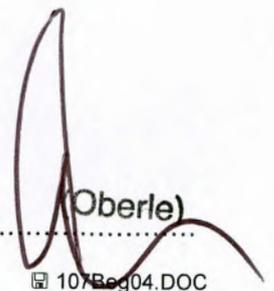
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer




 Oberle)

 107Beg04.DOC

Kontoauszug

Stadt/Gemeinde		Stadt Rheinau		Datum		11.07.06	
Buchungs- tag	Ausgleichsfläche (Kataster-Nr.) <i>Eingriffsvorhaben (Kataster-Nr.)</i>	Werteinheiten [WE]					
		Soll	Haben	Saldo			
15.08.01	(001 A) „Ökologische Verbesserungsmaß- nahme Alte Rench“ (Memprechtshofen)	–	17.202 (6.193)	0			
	<i>(004.1 E) Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund- Kirchkopf" OT Freistett</i>	(12.827,5)	–	–			
15.08.01	(002 A) „Neuanlage eines naturnahen Wald- randes "Steingrund" (Freistett, FIStck 5969)	–	108.120 (30.105)	27.609 (7.688)			
	<i>(002 E) Bebauungsplan "L 87 West" OT Freistett</i>		–			
	<i>(007 E) Bebauungsplan „Schänzel“ OT Mempr.</i>	(17.767)					
	<i>(005.3 E) Bebauungsplan „Rechen“ OT Linx</i>	16.702	44.311 (12.338)				
20.07.05	(003 A) „Artenhilfsmaßnahme Sumpf-Heideli- belle - Fundstelle 94/5“- Schilfmahd/Weidenrodung	–	20.600 (3.100)	0			
	<i>(005.1 E) Bebauungsplan „Rechen“ OT Linx</i>	78.102	–	–			
20.07.05	(004 A) „Artenhilfsmaßnahme Sumpf-Heideli- belle - Fundstelle 94/6“- Gehölzrückn./Ufermahd	–	11.750 (1.900)	11.750 (1.900)			
		–	–	–			
20.07.05	(005 A) „Artenhilfsmaßnahme Sumpf-Heideli- belle - Fundstelle 95/2“- Mahd/Abschieben	–	28.000 (4.500)	0			
	<i>(004.2 E) Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund- Kirchkopf" OT Freistett</i>	(6.634,5)	–	–			
20.07.05	(006 A) „Artenhilfsmaßnahme Sumpf-Heideli- belle - Fundstelle 97/2“- Röhrichtmahd/Rückschnitt	–	14.000 (2.500)	1.487 (265,5)			
	<i>(004.3 E) Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund- Kirchkopf" OT Freistett</i>	(2.234,5)	–	–			
26.06.06	(007 A) „Anl. Habitat Weißstorch im OT Linx“ *2 FIStck.Nr. 1996/1769/1768 (zum Teil)	–	40.800	0			
	<i>(005.2 E) Bebauungsplan „Rechen“ OT Linx</i>	57.502	–	–			

06.02.03	(008 A) „Ufersicherung und Aufwertung der gerodeten Fläche entlang des Mühlbaches“ Freistett FISTck.Nr.4317/42	–	17.959 (5.600)	779 (243)
	<i>(003 E) Bebauungsplan "Fehl" *1 OT Honau</i>	(5.357)	–	–
12.09.03	(009 A) „Anlage einer Streuobstwiese“ *2 Freistett, Gewinn Stockfeld, FISTck.Nr. 5763	–	18.620 (5.375)	1.258 (363)
	<i>(001 E) Bebauungsplan "Stockfeld" OT Freistett</i>	(4.550)	2.858	–
	<i>(006E) Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd"</i>	1.600	(825)	–
26.06.06	Aktuelles Guthaben		257.211 (64.413)	42.883 (10.459,5)

(Klammerwerte): Werte nach Kaule 1991

*1 Der Ausgleich des Bebauungsplanes wird vorerst im Ökokonto berücksichtigt, obwohl aufgrund einer einseitigen Erschließung auf die weitere Bebauung verzichtet wird.

*2 Noch nicht realisiert!

Geändert: 79100 Freiburg, den 11.07.2006

164Kon06.DOC

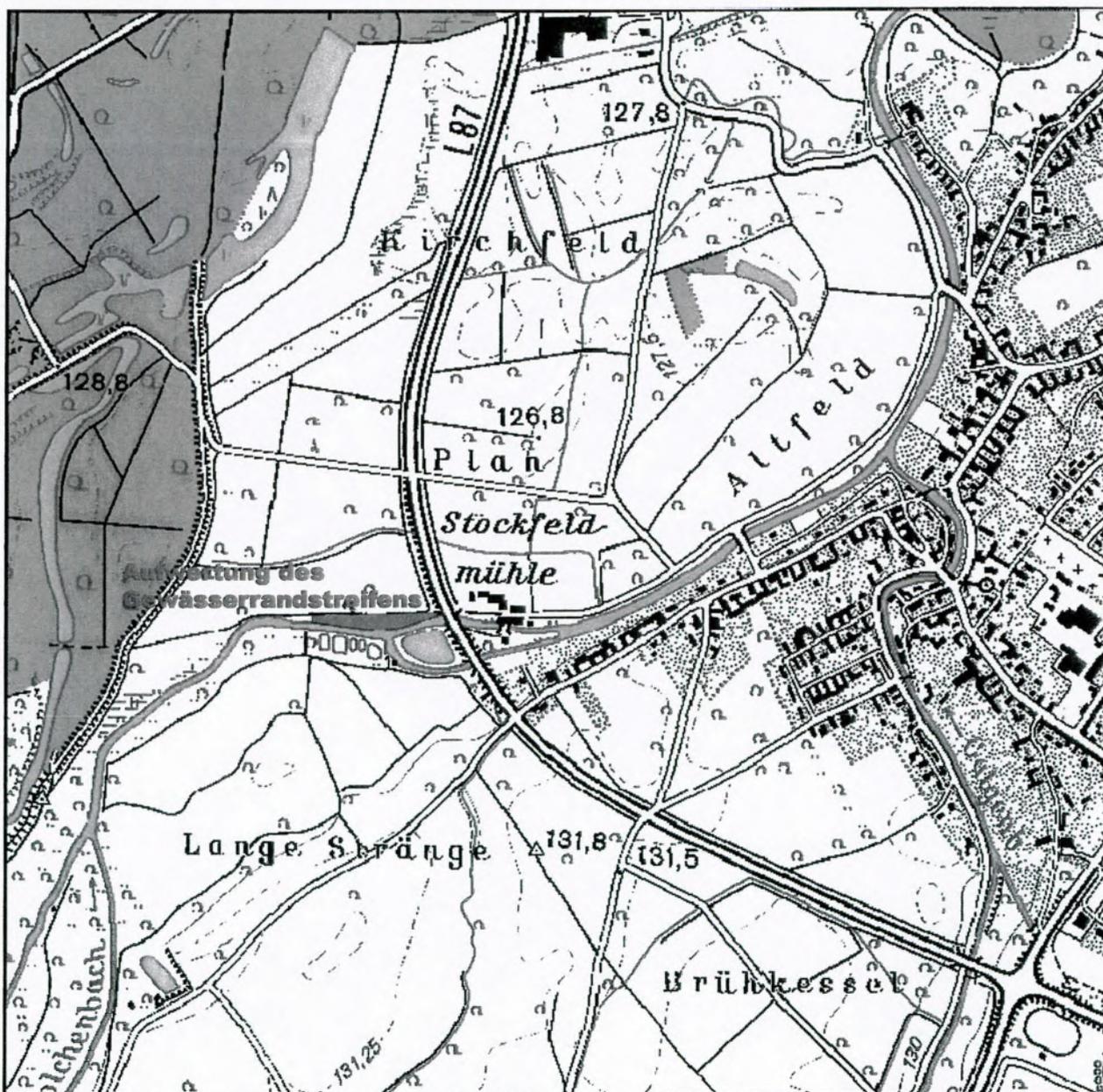
1. Ausgleichsfläche

Lfd. Kataster-Nr.

009 A

- 1.1 **Gemeinde** Stadt Rheinau
1.2 **Gemarkung** Freistett
1.3 **Lage** westlich von Freistett
1.4 **Flur/Gewann** Stockfeld
Flurstücks-Nr. 5763
1.5 **Flächengröße** 3.370 m²

Übersichtskarte



1.6 Ausgangszustand und Bewertung der Ausgleichsfläche

Die Fläche wird derzeit zu ca. 30 % als Streuobstwiese und zu 60 % als Grünland genutzt. Das vorhandene Grünland wird intensiv gepflegt. Nördlich grenzt eine intensiv genutzte Ackerfläche an. Entlang des Mühlbaches steht ein nur schmaler Gehölzstreifen (ca. 10 % der Fläche).

Ein eher naturferner Lebensraum von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung auf ca. 60 % der Fläche, der nur von wenigen Allerweltsarten nutzbar ist. Benachbarte Flächen werden durch Störungen oder Emission (z.B. Bewirtschaftungsintensität, Spritzmittelabdrift) belastet. Ca. 40 % der Fläche (Ufervegetation und Streuobst) sind von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

1.7 Aussagen in Naturschutz-Fachplänen und übergeordneten Planungen

① 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 von 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 Mühlbachs.

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.

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

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

1.8 Grundstückseigentümer

Flurstücks-Nr.	Eigentümer	Ansprechpartner
5763	①	①

1.9 Nutzungsberechtigter

Flurstücks-Nr.	Nutzer	Nutzung bis
5763	①	①

1.10 Rechtliche Sicherung der Flächenverfügbarkeit

①

2. Ausgleichsmaßnahme

2.1 Ziel der Maßnahme

Aufwertung des Gewässerrandstreifens.

2.2 Beschreibung der Maßnahme

- 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.

2.3 Voraussichtlicher Zeitpunkt der Zielerreichung

vor dem Eingriffsvorhaben nach dem Eingriffsvorhaben

Datum/Dauer Die Maßnahme ist noch durchzuführen!!!

2.4 Gewährleistungspflichten

2.5 Pflege

Pflegemaßnahmen und -intervalle, Bewirtschaftungsauflagen

Die Pflege ist regelmäßig durchzuführen –siehe Kap. 2.2!

Durchführende Stelle/Person

Stadt Rheinau

Ansprechpartner

2.6 Verbale Bewertung der Maßnahme

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt: Die Neuanlage eines Strauch- und Krautsaumes am Mühlenbach, die Anlage einer Wiesenmulde, das Anpflanzen von Feldgehölzen, die Nachpflanzung von Obsthochstämmen und die Extensivierung der Pflege führt zu einem Lebensraum mit hoher Bedeutung für das Schutzgut. Es ist eine ökologisch hochwertige Ausgleichsfläche zwischen intensiven Nutzflächen und bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturflächen nicht mehr vorkommen bzw. mit einer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Wasser: Hohe Bedeutung für das Schutzgut als Nutzungsstruktur mit Grundwasserschutzfunktion (Feld-, Ufer- und Obstgehölze auf extensiv genutztem Grünland). Schutz des angrenzenden Mühlbaches.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung: Allgemeine Bedeutung für das Schutzgut als naturnahes Landschaftselement, das zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes beiträgt und damit die Erholungsfunktion fördert.

Schutzgut Boden: Hohe Bedeutung für das Schutzgut als Bereich mit geringer Nutzungsintensität und damit ungestörten Bodenleben.

2.7 Biotopwertbilanzierung (vgl. Anlage 1 zum Ökokonto)

Biotopwert der Fläche <u>vor</u> Maßnahmendurchführung	64.170 WE
Biotopwert der Fläche <u>nach</u> Maßnahmendurchführung	45.550 WE
Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung	18.620 WE

2.8 Kosten

3. Eingriffsvorhaben (vgl. Kontoauszug)

Lfd. Kataster-Nr.

001 E / 006 E

Bebauungsplan "Stockfeld" OT Freistett und Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ OT Linx

4. Erstellungskontrolle

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

Der ersten Überwachungstermin ist nach Fertigstellung aller Maßnahmen durchzuführen. Danach sind Folgetermine festzulegen. Bei diesen Terminen wäre zu überprüfen, ob die im Umweltbericht des Bebauungsplanes "Stockfeld" vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz von Natur/Landschaft durchgeführt und die gewünschten Ergebnisse erzielt wurden.

Die Ergebnisse der Überwachungstermine sowie die eventuell durchzuführenden zusätzlichen Maßnahmen sind schriftlich festzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

5. Sonstiges**5.1 Verweis auf andere Akten****5.2 Bemerkungen****6. Bearbeitung des Dateiblattes****PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

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

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

Ansprechpartner

Dipl.-Ing. (FH) Christine Bissdorf / Dipl.-Ing. H.-J.Hartmann

Datum Ersteingabe

15.08.2001

Datum letzten Änderung

23.06.2006

Anlage 1 Biotopwertbilanzierung

Kataster-Nr.: 009 A

Biotopwertbilanzierung nach dem LfU-Verfahren*

Tab. 1: Biotopwert der Fläche vor der Maßnahmendurchführung

Biotopotyp	Fläche [m ²]	Wertstufe (lt. LfU-Wertliste)	Werteinheiten [WE]
Gehölzvegetation, Staudensaum am Fließgewässer(42.30 / 35.42)	10,3 % 350	21 (15-53) / IV	7.350
Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (33.41)	60,0 % 2020	10 (8-19) / III	20.200
Streuobstbestand mit intensiver Pflege (33.40 / 45.10-30b)	29,7 % 1000	18 (13+%) / IV	18.000
Gesamt	100 % 3.370	III bis IV	45.550

Tab. 2: Biotopwert der Fläche nach der Maßnahmendurchführung

Biotopotyp	Fläche [m ²]	Wertstufe (lt. LfU-Wertliste)	Werteinheiten [WE]
Gehölzvegetation, Staudensaum am Fließgewässer(42.30 / 35.42)	36,8 % 1.350	21(-)	28.350
Extensiv genutztes Grünland (33.43)	21,0 % 600	15(19)	9.000
Gebüsch (42.30)	12,5 % 420	21(-)	8.820
Streuobstbestand mit extensiver Pflege (33.43 / 45.10-30b)	29,7 % 1000	20(15+5)	18.000
Gesamt	100 % 3.370		64.170

* "Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" - LfU Vogel/Breunig august 2005

Tab. 3: Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung

Werteinheiten nach Maßnahmendurchführung	64.170
Werteinheiten vor Maßnahmendurchführung	45.550
Aufwertungspotenzial	18.620 WE

Anlage 1 Biotopwertbilanzierung**Kataster-Nr.: 009 A****Biotopwertbilanzierung in Anlehnung an Kaule 1991****Tab. 1: Biotopwert der Fläche vor der Maßnahmendurchführung**

Biototyp	Fläche [m ²]	Wertstufe (lt. Biotopwertliste)	Werteinheiten [WE]
Gehölzvegetation, Staudensaum am Fließgewässer	350	6	2.100
Intensiv genutztes Grünland	2020	3	6.060
Streuobstbestand mit intensiver Pflege	1000	5	5.000
Gesamtfläche	3.370	Gesamteinheiten	13.160

Tab. 2: Biotopwert der Fläche nach der Maßnahmendurchführung

Biototyp	Fläche [m ²]	Wertstufe (lt. Biotopwertliste)	Werteinheiten [WE]
Fließgewässer mit Staudensaum, Röhricht und Gehölzvegetation/Streuobstwiese	3.370	5,5	18.535
Gesamtfläche	3.370	Gesamteinheiten	18.535

Tab. 3: Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung

Werteinheiten nach Maßnahmendurchführung	18.535
Werteinheiten vor Maßnahmendurchführung	13.160
Aufwertungspotenzial	5.375 WE

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

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Süd"

der Stadt Rheinau, OT Membrechtshofen (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet GE

(§ 8 BauNVO)

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

Innerhalb des im Plan gekennzeichneten 170 m - Schutzbereiches zu dem außerhalb des Planungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen (Stallgebäude) sind Wohngebäude oder Wohnungen nicht zulässig.

Gewerbliche Anlagen können nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen errichtet werden.

1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt GEE

(§ 8 BauNVO)

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

Die gewerblichen Bauten innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind so zu errichten und zu unterhalten, dass sie das Wohnen in dem nördlich ausgewiesenen Wohngebiet "nicht wesentlich stören".

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl

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

2.2 Höhenfestsetzungen

2.2.1 Wandhöhe WH

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

2.2.2 Firsthöhe FH

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

2.2.3 Höhenüberschreitungen

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

3 Bauweise

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

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

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

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

3.2 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude wird soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Garagen und Carports jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzgeboten und auf den ausgewiesenen Grünflächen. Stellplätze sind auf den ausgewiesenen Grünflächen nicht zulässig.

6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Grünflächen längs des Entwässerungsgrabens im Süden sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen (auch z.B. Garagen, Hütten, massive Mauern, Befestigungen) freizuhalten.

7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" werden Straßenflächen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen. Sie sollen als untergeordnete Erschließungsstraßen angelegt bzw. ausgebaut werden.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel innerhalb der Pflege ist nicht zulässig.

8.2 Die ab Oberkante Böschung als private Grünfläche "Gewässerschutz" ausgewiesene 10 m breite Uferzone entlang des Grabens ist zu erhalten und entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen anzulegen und zu unterhalten.

Die Grünflächen dienen als Gewässerschutzstreifen der Sicherung des § 24a Biotopes und dessen angrenzenden Randzonen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen privaten Grünfläche entlang des südwestlich des Planungsgebietes verlaufenden Grabens sind Teilbereiche der freien Sukzession zu überlassen bzw. als Wiesenflächen zu erhalten und extensiv mit einmaliger, abschnittsweiser Mahd pro Jahr zu pflegen.

Die o.g. Maßnahmen sind mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis und dem Naturschutzbeauftragten abzustimmen.

10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Begrünung längs der Hebelstraße

Längs der südöstlichen Planungsgebietsgrenze sind innerhalb der ausgewiesenen "Flächen mit Pflanzgeboten" einheimische standortgerechte Bäume Sträucher zur Grüneinbindung und Rahmung des Baugebietes anzupflanzen. Alle 15-20 Meter sind großkronige Bäume aus der Artenliste zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen sollte die gleiche Art verwendet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

Über dieses Pflanzgebot können Zufahrten zu den gewerblichen Bauflächen angelegt werden. Bis zu 50 % der Fläche kann für Stellplätze genutzt werden, bereits bestehende Stellplatzflächen und Zufahrten sind dabei anzurechnen. Die Maßnahmen sind vertragsrechtlich (Kaufvertrag) zu sichern.

10.2 Begrünung längs der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze

Längs der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze sind innerhalb der ausgewiesenen "Flächen mit Pflanzgeboten" einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher auf ca. 60 % der Fläche zur Grüneinbindung und Rahmung des Baugebietes anzupflanzen. Alle 20 - 25 Meter sind großkronige Bäume aus der Artenliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

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

10.3 Begrünung der gewerblichen Flächen

Innerhalb der überbaubaren Fläche der gewerblichen Erweiterung sind mind. 20 % der Fläche als Grünanlagen anzulegen und von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten.

Diese Bereiche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern in lockeren und dichteren Gehölzpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Der in Pflanzgeboten festgesetzte Baumbestand kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese oder mit Stauden und Bodendeckern anzulegen und zu unterhalten.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

10.4 Fassadenbegrünung

Große zusammenhängende Wandflächen der geplanten Baukörper innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.

11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung in angemessenem Umfang zu ersetzen.

12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

13 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung Ziff. 10.1, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 10.2, 10.3 und 10.4 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Es verbleibt nach den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes noch ein Ausgleichsdefizit von ca. 1.060 Werteinheiten (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

Der Ausgleich für das Restdefizit wird im Rahmen des Ökokontos durch die partielle Aufwertung der Flächen 009 A "Anlage einer Streuobstwiese im OT Freistett, Gewann Stockfeld hergestellt (Siehe Anlagen – Auszüge aus „Das Ökokonto in Rheinau“).

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen **außerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

14 Artenliste

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

Große Bäume:

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

Kleine bis mittelgroße Bäume

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

Heimische Sträucher:

Corylus avellana ^o	- Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Echte Hundsrose
Salix caprea(°1)	- Salweide
Salix cinerea(°1)	- Grauweide
Salix purpurea(°1)	- Purpurweide
Sambucus nigra(°1)	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei den mit ^o gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“.

Kletterpflanzen

Humus lupulus	- Hopfen
Polygonium aubertii	- Schlingenknöterich
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein
Ungefüllte Kletterrosen	

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

Apfelsorten(°1) wie:

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

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

Birnsorten wie:

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

Kirschsorten wie:

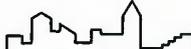
Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Kordia, Dollenseppler

Zwetschgensorten wie:

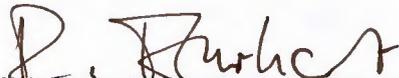
Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 08.02.2006 BU-ba
geändert 15.05.2006
geändert 19.06.2006

Rheinau, den 23. Juni 2006

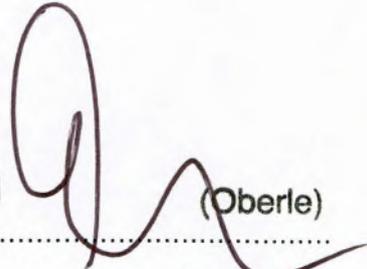
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer




(Oberle)

107Pla04.doc

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

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 3.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Süd"

der Stadt Rheinau, OT Memprechtshofen (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Werden Baukörper von über 30 m Länge errichtet, sind die Fassaden zu gliedern durch:

- Vor- oder Rücksprünge von min. 4 m Breite und 2 m Tiefe oder
- vorgesetzte Rankgerüste oder Anbauten von min. 4 m Breite oder
- unterschiedliche farbliche Gestaltung

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Im GE sind für Betriebsgebäude Dachneigungen bis max. 30°, für zugehörige Verwaltungs- und Wohngebäude Dachneigungen bis 38° zulässig. Einschränkungen, die sich aus den festgesetzten Wand- und Firsthöhen ergeben, sind zu beachten.

1.2.2 Als Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.

1.2.3 Dachgauben sind bis zu der Hälfte der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang bzw. zum Grat bei Walmdächern muss mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens 1,2 m betragen.

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

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

- 1.2.6 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit betriebstechnische Belange dem nicht entgegenstehen und die statischen Voraussetzungen dies zulassen.
- 1.2.7 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä..

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

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

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.
- 2.2 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen und längs der Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Drahtgeflecht, lebende Hecke oder Holzzaun zulässig.
- 2.3 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Lager- und Hofflächen.
- 2.4 Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten.
- Hierzu sind die befestigten Flächen unter Berücksichtigung betrieblicher Belange und soweit eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist auf ein Minimum zu beschränken.

3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist bis zu einem Volumen eines einjährigen Regenereignisses auf den privaten Grundstücken des Anfalls zurückzuhalten und/ oder zu versickern oder direkt dem nächsten Vorfluter zuzuleiten, wenn dieser ausreichend leistungsfähig ist.

Eine Versickerung kann nur erfolgen, wenn die entsprechenden Böden vorhanden sind.

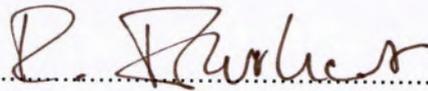
Private Versickerungsanlagen sind nach ATV-DVWK-A 138 zu planen, herzustellen und zu betreiben. Zugelassen sind nur Versickerungsanlagen, bei denen das Niederschlagswasser eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht passiert oder nachweislich vergleichbare Anlagen. Die Planung der Versickerungsanlagen ist einschließlich Bemessungsprotokollen mit dem Entwässerungsgesuch bei der Gemeindeverwaltung zur Genehmigung vorzulegen.

Freiburg, den 08.02.2006 BU-ba
geändert 15.05.2006
geändert 19.06.2006

Rheinau, den 23. Juni 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

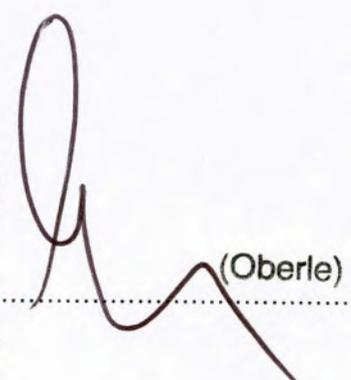
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer

(☐ 107Ört04.doc)



 (Oberle)

Bürgermeister

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

Anlage:.....5

Blatt:.....1 - 4

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Süd"

der Stadt Rheinau, OT Membrechtshofen (Ortenaukreis)

1 **Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An-sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ 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.

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

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

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

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

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

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

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

Hinweis des Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft

Sofern Abfälle gewerblicher Herkunft über Mülltonnen bis 240 l-Füllraum, Müllgroßbehälter bis 1,1 m³ Füllraum oder in vom Landkreis zugelassenen Abfallsäcken mit 50 l Füllraum für Zusatzmüll erfasst und vom Ortenaukreis im Rahmen der öffentlichen Müllabfuhr eingesammelt werden sollen, sind die Behälter/Säcke an der Hebelstraße im Bereich der derzeitigen Wohnbebauung zur Abholung bereit zu stellen. Dies betrifft auch die Entsorgung der Gelben Säcke.

Bei einer Bereitstellung der Sammelgefäße könnten aufgrund der Anhäufung an Müllbehältern bzw. Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Verkehrsbeeinträchtigungen) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor deren Grundstücken die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt werden. Die neu geplante Erschließungsstraße wird durch Müllsammelfahrzeuge nicht rückwärts befahren.

Sofern die Betriebsgrundstücke ausreichenden Platz zum Wenden 3-achsigter Müllsammelfahrzeuge aufweisen und die hohen Lasten aufnehmen könnten, wäre eine Entleerung der Mülltonnen/Abholung der Müllsäcke direkt beim Betrieb denkbar. Eine weiteren Voraussetzung für den Entsorgungsservice am Betriebsgrundstück ist jedoch die Freistellung von Haftungsansprüchen gegenüber dem Abfuhrunternehmen, die sich aus der Benutzung von Teilbereichen der (privaten) Betriebsgrundstücke ergeben könnten. Die jeweiligen Grundstückseigentümer müssten in diesem Fall entsprechende Vereinbarungen mit dem Abfuhrbetrieb treffen.

2 Bodenschutz

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

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

3 Bauen im Grundwasser

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

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

Die Messwerte der Grundwassermessstelle 231/113-6 betragen:

Höchster gemessener Grundwasserstand: 129,01 m +NN

Mittlerer gemessener Grundwasserstand: 128,08 m +NN

Angaben des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Die Geländehöhe beträgt ca. 129,50 m + NN.

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

4 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

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

5 Erschließungsmaßnahmen

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

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6 Sicherung von Bodenfunden

Bei im Zuge von Baumaßnahmen (Erdarbeiten) zutage kommenden Bodenfunden (auch Bildstöcke, Grenzsteine etc.) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

7 Stromversorgung / Kabelverlegung

Das Planungsgebiet wird über Kabelnetze mit Strom versorgt.

Anpflanzungen im Bereich der Erdkabel

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

8 Baugrund / Geotechnik

Als Baugrund werden örtlich setzungsempfindliche Lockergesteine erwartet. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

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

9 Gewässerbau

Entlang des Entwässerungsgrabens ist ein Geländestreifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, von mindestens 10,00 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören auch Anlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten, feste Zäune usw.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist weiterhin sicherzustellen.

10 Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

In der Nähe des geplanten Gewerbegebietes befindet sich das Zentrum des landwirtschaftlichen Betriebes Weiß. Den Schwerpunkt des Betriebes bildet die Milchviehhaltung. Diese verursacht erhebliche Emissionen. Je nach Windrichtung wird deshalb das geplante Gewerbegebiet einer starken Immissionsbelastung ausgesetzt sein.

Es können Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Freiburg, den 08.02.2006 BU-ba
geändert 15.05.2006
geändert 19.06.2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

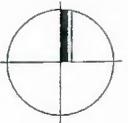


Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de

107Hin03.doc



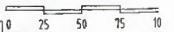
STADT RHEINAU-MEMPRECHTSHOFEN
 BEBAUUNGSPLAN
 "GEWERBEGBIET-SÜD"
 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

ORIGINAL-
 MAßSTAB : 1 : 5000



PLAN NR.:

DATUM: 19.06.2006

GEÄNDERT:

FERTIGUNG: **3**

PROJ. NR.: 0997107

BEARB.: BU/BLE

ANLAGE:

BLATT: