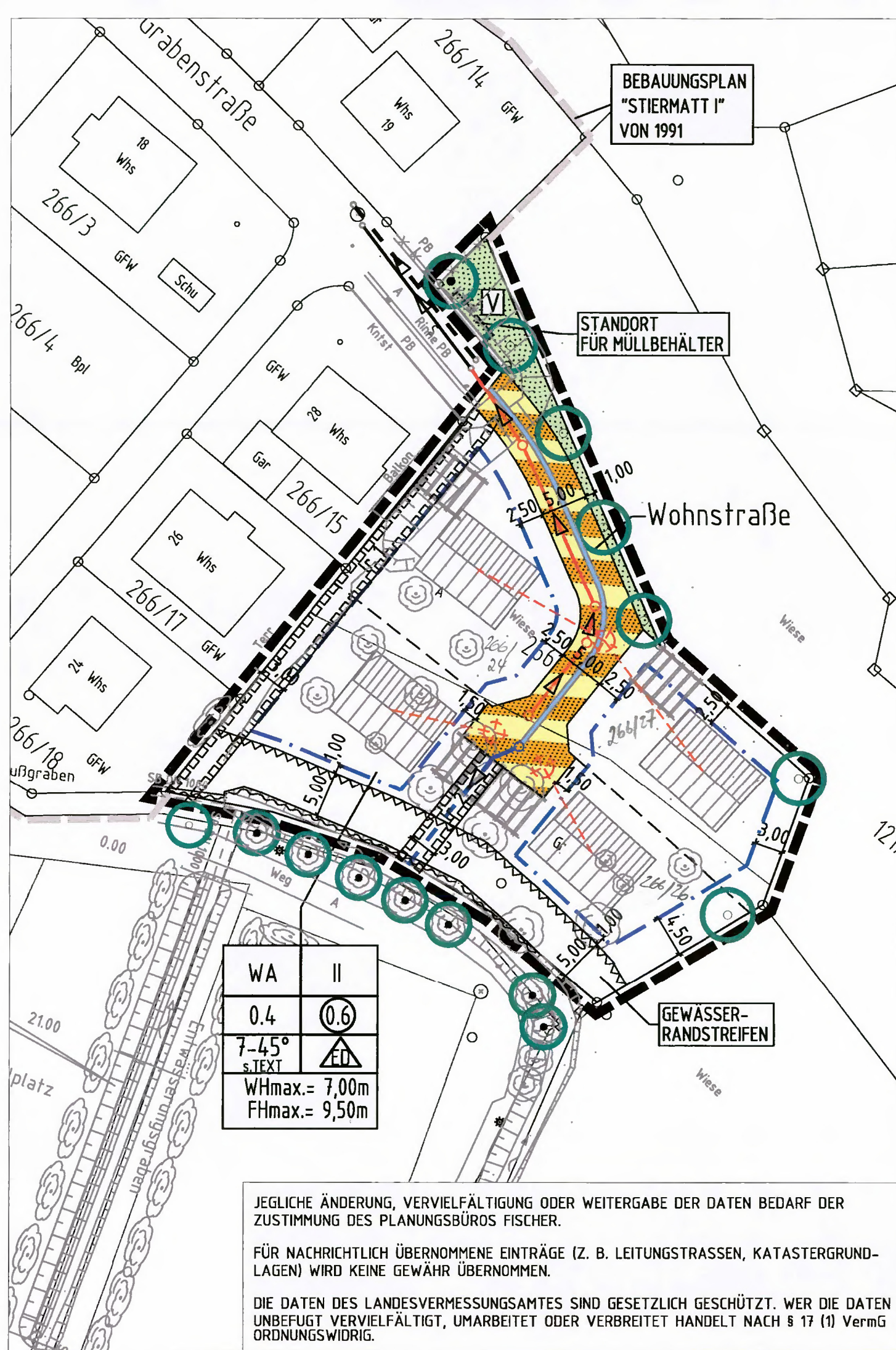




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 0.6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
WOHNSTRASSE
- MIT GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
V= VERKEHRSGRÜN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
(§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 7-45°**
s.Text DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS
ABWEICHENDE REGELUNGEN s.TEXT

HINWEISE

- Whs** BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
- GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)**
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)**
- UNTERER BEZUGSPUNKT FÜR HÖHENFESTSETZUNGEN**

NUTZUNGSSCHABLONE	
1	2
3	4
5	6
7	8

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

STADT RHEINAU - HOLZHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

"STIERMATT II"

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 15.10.2012
AM 19.10.2012

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004

AM 24.07.2013

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 12.08.2013
BIS 12.09.2013
AM 02.08.2013

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU

DEN 25. Nov. 2013

DER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.

RHEINAU

DEN 27. Nov. 2013

DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT

NACH § 10 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG

VOM 28. Feb. 2014

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 500

0 5 10 15 20

PLAN NR.:

DATUM: 25.05.2012

GEÄNDERT: 10.10.2013
18.07.2012 05.11.2013
14.09.2012
04.07.2013

FERTIGUNG: 3

PROJ. NR.: 0910148

BEARB.: BU/WAG

ANLAGE:
BLATT:

Fertigung: ...³.....

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 3

SATZUNG

der Stadt Rheinau – Holzhausen (Ortenaukreis)

über

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

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 25.11.2013

- a) den Bebauungsplan "Stiermatt II" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Stiermatt II"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in Kraft getreten am 20.09.2013.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

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

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- | | | |
|---|------------|---------------------|
| 1. Zeichnerischem Teil | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 05.11.2013 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | |
| Planungsrechtlicher Teil mit Artenliste | | i.d.F.v. 05.11.2013 |

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

- | | | |
|------------------------------------|------------|---------------------|
| 1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 05.11.2013 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | |
| Bauordnungsrechtlicher Teil | | |
| Örtliche Bauvorschriften | | i.d.F.v. 05.11.2013 |

Beigefügt sind:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Begründung | i.d.F.v. 05.11.2013 |
| 2. Umweltbericht mit Ausgleich | i.d.F.v. 05.11.2013 |
| 3. Hinweise und Empfehlungen | i.d.F.v. 05.11.2013 |
| 4. Zusammenfassende Erklärung | i.d.F.v. 05.11.2013 |
| 5. Schemaschnitte - Höhen, Dachformen | |
| 6. Erläuterungsbericht Regenwasserabfluss | |
| Ing.-Büro für das Bauwesen | |
| Siggelkow GmbH | i.d.F.v. 28.06.2013 |

§ 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 100.000,00 € geahndet werden.

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

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

27. Nov. 2013

Rheinau, den

.....
Welsche, Bürgermeister



148Sat06.doc

Fertigung:³.....

Anlage:.....2

Blatt:.....1 - 9

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Stiermatt II" und
- zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Rheinau - Holzhausen (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

In Holzhausen ist das Baugebiet "Stiermatt" ausgeschöpft und die angrenzenden im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen können bis jetzt einer Bebauung nicht zugeführt werden. Deshalb wurde seit Jahren nach verfügbaren Flächen gesucht. Um den aktuellen Bedarf für den Ortsteil Holzhausen zu befriedigen, wurde bereits im Rahmen der Flächenfindung im laufenden FNP-Verfahren nach realisierbaren Möglichkeiten gesucht und mit der Erweiterung des Baugebietes Stiermatt nach Osten auch gefunden.

Hier können auf insgesamt ca. 1.900 m² vier Grundstücke für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden.

Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau noch nicht ausgewiesen.

Als flächengleicher Ausgleich wurden im laufenden FNP-Verfahren (2. Offenlage erfolgt vom 26.03.2012 bis 26.04.2012) das Baugebiet "Halloh" um ca. 0,2 ha reduziert.

Die neu ausgewiesene Fläche rundet die Bebauung in diesem Bereich nördlich des Friedhofs von Holzhausen ab.

Für das Gebiet wurden alternative Bebauungskonzeptionen erarbeitet und in der Ortschaft bereits 2010 diskutiert. Das Planungsgebiet kann von Westen über eine Verlängerung der Grabenstraße erschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit vier Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (RSVO) ist seit 1995 in Kraft. Es werden keine Aussagen zum Planungsgebiet getroffen, die der Planung entgegenstehen könnten.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die 2. Offenlage des Flächennutzungsplans erfolgte vom 26.03.2012 bis 26.04.2012. Die 3. Offenlage (ohne inhaltliche Änderungen bezüglich der Fläche "Stiermatt II") erfolgt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013). Bedenken gegen den Flächentausch wurden nicht vorgetragen. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 23.09.2013. Mit Bekanntmachung der Genehmigung kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt angesehen werden.

2.3 Besonders geschützte Biotope

Im Planungsgebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotope.

2.4 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. 7b BauGB; §§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

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

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

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,23 ha. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch die unbebauten Flst.Nrn. 121/1 und 122. An das Planungsgebiet grenzen hier Hausgärten und Wiesen an. Im Süden wird das Gebiet durch den Wassergraben nördlich des Friedhofs, im Westen durch die vorhandene Bebauung längs der Grabenstraße begrenzt.

Einbezogen wurde ausschließlich das Grundstück Flst.Nr. 266.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der freien Wiesenflächen am Ortsrand von Holzhausen geschaffen.

Die Erschließung der vier Baugrundstücke erfolgt von Norden über die verlängerte Grabenstraße. Am Ende der Stichstraße wird eine kleine Wendefläche für Pkw ausgewiesen.

Auf die Ausweisung von Bauflächen direkt am Wasserlauf wird verzichtet, um möglichst große Freiflächen zum Gewässer hin zu erhalten. Somit wird mit den Baukörpern ein Abstand von ca. 6 – 8 m zu dem am Rand des Planungsgebietes verlaufenden Bachlauf eingehalten. Ein Gewässerrandstreifen von 5 m wird vorgesehen.

Gemäß der Stellungnahmen zu dem Baugebiet im Rahmen des FNP-Verfahrens ist mit Problemen beim Hochwasserschutz nicht zu rechnen. Zu berücksichtigen ist aber der Friedhof und die Ortsrandlage.

Die Erschließung ist abgestimmt auf den überwiegenden Bedarf an 1 ½ - geschossigen Einzelhäusern für die Bewohner von Rheinau. Jedoch werden auf den Grundstücken auch Häuser mit 2 vollen Geschossen ohne Dachschrägen zugelassen, da sich hierfür in den letzten Jahren eine zunehmende Nachfrage entwickelte. Die konzipierten Grundstücksgrößen von ca. 390 - 580 m² ermöglichen im Einzelfall auch die Errichtung von Doppelhäusern, ohne dass diese verbindlich festgesetzt werden.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen – entsprechend der Zielsetzung Wohnraum für ortsansässige Bürger bereitzustellen.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der Absicht, im Baugebiet vor allem Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet entsprechend dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete festgelegt. Damit wird eine intensive, flächensparende Bebauung auf den kleinen Grundstücken ermöglicht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bedarf mit max. zwei festgelegt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt. Der unter Bezugspunkt ist die OK der Erschließungsstraße und im Plan für jedes Haus eingetragen.

Die zulässigen Höhen ermöglichen bei klassischen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Satteldach den Ausbau des Dachgeschosses mit hohem Kniestock als Vollgeschoss.

Für Pultdächer wird die höhere Seite des Gebäudes durch die Firsthöhe begrenzt und flachere Dachneigungen zugelassen, um sicherzustellen, dass die Wandhöhe nur so groß wird, dass die Nachbargrundstücke nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

Eine Aufschüttung des Geländes auf Straßenniveau wird zugelassen, um mit den Kellergeschossen möglichst wenig in das Grundwasser einzugreifen. Die Geländeauffüllung muss jedoch das Niveau der angrenzenden Bebauung und Freiflächen berücksichtigen. Zu angrenzenden Flächen ist das Gelände deshalb abzuböschten.

Auch bei den festgesetzten max. Höhen der Gebäude liegt das Erdgeschoss deutlich über dem Straßenniveau. Ein weiteres Anheben der Bebauung hätte die Aufschüttung großer künstlicher Hügel zur Folge, die unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Ortsrandsituation städtebaulich nicht vertretbar wären.

Ein Verzicht auf Kellergeschosse wiederum wäre unter Berücksichtigung des Raumbedarfs in ländlich strukturierten Siedlungsbereichen nicht durchsetzbar, zumal dieser Raumbedarf ansonsten ebenerdig befriedigt werden muss. Dies hätte eine Vergrößerung der Bauplätze bzw. der versiegelten Flächen zur Folge.

Deshalb kann auf die Möglichkeit, die Unterkante der jeweiligen Kellerfußböden im Einzelfall unterhalb der höchsten bekannten Grundwasserstände zu legen, nicht verzichtet werden. Es sind in diesem Fall aber bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen von Grundwasser in das Gebäude verhindern.

4.3 Bauweise

Im gesamten Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

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

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Gerade für Dachgauben wird nur ein Mindestabstand zur seitlichen Außenwand festgelegt.

Im gesamten Baugebiet ist vorgesehen, eine 1 ½- bis 2-geschossige Bebauung mit verschiedenen Dachformen zu ermöglichen – auch mit der Option, diese in Doppelhaushälften zu unterteilen. Die Wand- und Firsthöhen sowie die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend festgesetzt. Neben Sattel-, Walm- und Pultdächern werden auch Zeltdächer und Gebäude mit versetzten Pultdächern ermöglicht.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse (Straßenbreite ca. 5,0 m) nicht möglich. Außerdem muss mit einem erhöhten PKW-Bestand gerechnet werden, da der ÖPNV nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden ist. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den Straßenraum zustellen ist die Bereitstellung von Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.

4.5 Anpflanzungen/Begrünung

Nach Süden zum Bachlauf werden die Gartenbereiche i.d.R. auf dem vorhandenen Niveau belassen und sind weitere Anpflanzungen nicht vorgesehen. Die vorhandenen Bäume werden erhalten. Zur äußeren Eingrünung sowie zur ökologischen Aufwertung des Baugebietes werden ergänzende Anpflanzungen im Norden auf der als "Verkehrsrgrün" ausgewiesenen Fläche vorgesehen. Dabei ist aber der geplante Sammelplatz für Mülltonnen zu beachten.

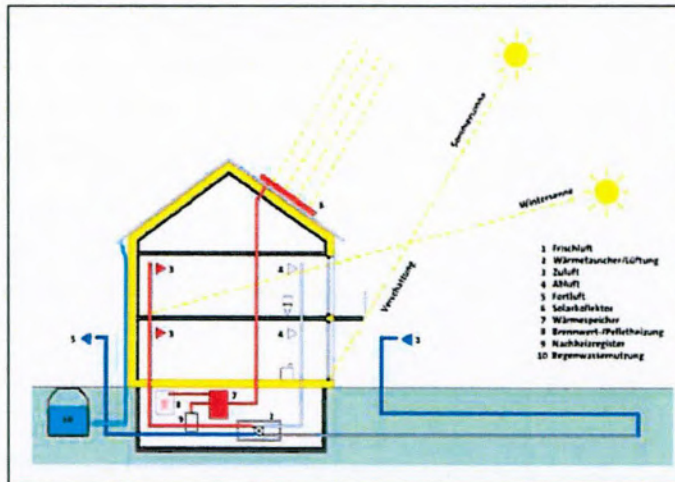
Da ein Wenden für Müllfahrzeuge am Ende der Stichstraße nicht möglich ist, sind die Abfallbehälter an den Sammeltagen an der Zufahrt im Plangebiet bereitzustellen. Hier ist ein Wenden für die LKW wie bisher möglich.

Die erforderlichen Böschungen zwischen vorhandenem Geländeniveau und den geplanten Grundstücksauffüllungen sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.

4.6 **Bebauung und Ökologie**

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Regenwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser für Gartenbewässerung, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 4 Einzelhäusern für den Eigenbedarf von Holzhausen.

4.7 Leitungsrechte

Zur Sicherung des vorhandenen 20 kV-Kabel längs dem westlichen Rand des Planungsgebietes wird ein 3,00 m breites Leitungsrecht zugunsten des EVU (SYNA GmbH, Achern) und der Stadt Rheinau ausgewiesen. Da das Kabel aber in unterschiedlichen Abständen zur Grenze liegt, ist es im Zuge der Erschließung in Absprache mit dem EVU zu verlegen.

Zur Sicherung des neuen Regenwasserkanals wird zwischen der Wendefläche und dem Flussgraben ein 3,00 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rheinau ausgewiesen.

Maßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Leitungsrechte sind mit den Begünstigten im Vorfeld abzustimmen. Dies betrifft auch den Bau von Garagen, Carports, Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen.

5 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird als separater Fachbeitrag den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 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 naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird in den Fachbeitrag Umweltbericht integriert.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des kleinen Baugebietes erfolgt von Westen über eine Verlängerung der Grabenstraße. Am Ende der Stichstraße wird eine kleine Wende-
fläche für Pkw angelegt.

Da Müllfahrzeuge hier nicht wenden können, wird auf der Verkehrsgrünfläche im Norden eine Aufstellfläche für Müllbehälter (max. ca. 8 m²) ausgewiesen. An den Abfahrtstagen können hier die Behälter aufgestellt werden; die Lkw können auf der angrenzenden Einmündung der Stichstraße wenden.

Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter sowie die sonstigen Abfälle am hierfür vorgesehenen Standort zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Die Erweiterung der Grabenstraße wird mit ca. 5 m Straßenbreite vorgesehen.

Auf die Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen wird in Anbetracht der wenigen zu erschließenden Gebäude teilweise verzichtet.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Grabenstraße. Die erforderlichen Leitungen sind in der Verlängerung der Grabenstraße neu zu verlegen.

Die Stromversorgung erfolgt über ein aufzubauendes Kabelnetz mit Anschluss an die Grabenstraße.

Bezüglich der Entwässerung des Baugebietes wird auf den Erläuterungsbericht des Ing.-Büros Siggelkow vom 28.06.2013 verwiesen.

Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Grabenstraße abgeleitet werden.

Regenwasserentwässerung

Das anfallende Regenwasser wird über einen neuen Regenwasserkanal in den vorhandenen Flussgraben im Süden eingeleitet. Hierzu wird ein Leitungsrecht zwischen der Wendefläche und dem Flussgraben ausgewiesen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	0,23	ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,19	ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,04	ha

Geplante Bebauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

Einzelhäuser:	4 St. auf	ca. 1.900 m ²
	Grundstücksgröße	ca. 390 - 580 m ² (Ø = ca. 475 m ²)

9 Kostenschätzung

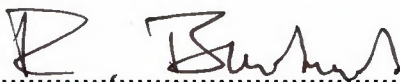
Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Rheinau.

Freiburg, den 18.07.2012 BU-ta-ba
14.09.2012
14.01.2013
04.07.2013
10.10.2013
05.11.2013

Rheinau, den 27. Nov. 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer

148Beg07.doc



Welsche, Bürgermeister



UMWELTBERICHT

Fertigung:3.....

Anlage:.....3.....

Blatt...1 – 22 (+Anl.)

- zum Bebauungsplan "Stiermatt II" und
- zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Rheinau - Holzhausen (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Siehe Begründung des Bebauungsplanes "Stiermatt II"!

2 Übergeordnete Planung • Vorgaben

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (RSVO) ist seit 1995 in Kraft. Es werden keine Aussagen zum Planungsgebiet getroffen, die der Planung entgegenstehen könnten.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde vom 26.03.2012 bis 26.04.2012 offengelegt. Bedenken gegen den Flächentausch wurden nicht vorgetragen. Es erfolgte aber noch kein Feststellungsbeschluss. Insofern kann der Bebauungsplan noch nicht als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt angesehen werden.

2.2.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

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

2.2.2 Besonders geschützte Biotope

Im Planungsgebiet befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.

3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,23 ha. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch die unbebauten Flst.Nrn. 121/1 im Süden durch den Wassergraben nördlich des Friedhofs, im Westen durch die vorhandene Bebauung längs der Grabenstraße.

Einbezogen wurde ausschließlich das Grundstück Flst.Nr. 266.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planung

4.1 Planungskonzept

Siehe Begründung des Bebauungsplanes "Stiermatt II"!

4.2 Anpflanzungen/Begrünung

Nach Süden zum Bachlauf werden die Gartenbereiche i.d.R. auf dem vorhandenen Niveau belassen und sind weitere Anpflanzungen nicht vorgesehen. Die vorhandenen Bäume werden erhalten. Zur äußeren Eingrünung sowie zur ökologischen Aufwertung des Baugebietes werden ergänzende Anpflanzungen im Norden auf der als "Verkehrsgrün" ausgewiesenen Fläche vorgesehen. Dabei ist aber der geplante Sammelplatz für Mülltonnen zu beachten.

Da ein Wenden für Müllfahrzeuge am Ende der Stichstraße nicht möglich ist, sind die Abfallbehälter an den Sammeltagen an der Zufahrt im Plangebiet bereitzustellen. Hier ist ein Wenden für die LKW wie bisher möglich.

Die erforderlichen Böschungen zwischen vorhandenem Geländeniveau und den geplanten Grundstücksauffüllungen sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Siehe Begründung des Bebauungsplanes "Stiermatt II"!

5 Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung des kleinen Baugebietes erfolgt von Westen über eine Verlängerung der Grabenstraße. Am Ende der Stichstraße wird eine kleine Wendefläche für Pkw angelegt.

Da Müllfahrzeuge hier nicht wenden können, wird auf der Verkehrsgrün-Fläche im Norden eine Aufstellfläche für Müllbehälter (max. 8 m²) ausgewiesen. An den Abfahrtstagen können hier die Behälter aufgestellt werden; die Lkw können auf der angrenzenden Einmündung der Stichstraße wenden.

Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter sowie die sonstigen Abfälle am hierfür vorgesehenen Standort zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Die Erweiterung der Grabenstraße wird mit ca. 5 m Straßenbreite vorgesehen.

Auf die Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen wird in Anbetracht der wenigen zu erschließenden Gebäude teilweise verzichtet.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Grabenstraße. Die erforderlichen Leitungen sind in der Verlängerung der Grabenstraße neu zu verlegen.

Die Stromversorgung erfolgt über ein aufzubauendes Kabelnetz mit Anschluss an die Grabenstraße.

Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Grabenstraße abgeleitet werden.

Regenwasserentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen geprüft (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz). Beim anfallenden Oberflächenwasser sind deshalb im Hinblick auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die realisierbaren Entwässerungsmöglichkeiten von einem Fachingenieur zu untersuchen.

6 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

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

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Stiermatt II" ist 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).

Hauptbestandteil des Umweltberichts ist die nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.

Darüber hinaus trifft der Umweltbericht gemäß § 34 BNatSchG Aussagen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt.

Im Umweltbericht werden des Weiteren Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG getroffen.

6.1 Planerische Vorgaben

6.1.1 Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Biotopname: Biotopnummer:	/
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG (außerhalb)	○
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	/
i)	Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BNatSchG Name: / Nr.:	/
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	Bannwald	/
o)	Schonwald	/
p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG weitere Schutzzone (Zone III B) Name / Nr.: ...	/
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	○
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
t)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
x)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
y)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

Tabelle 1: Schutzgebiete

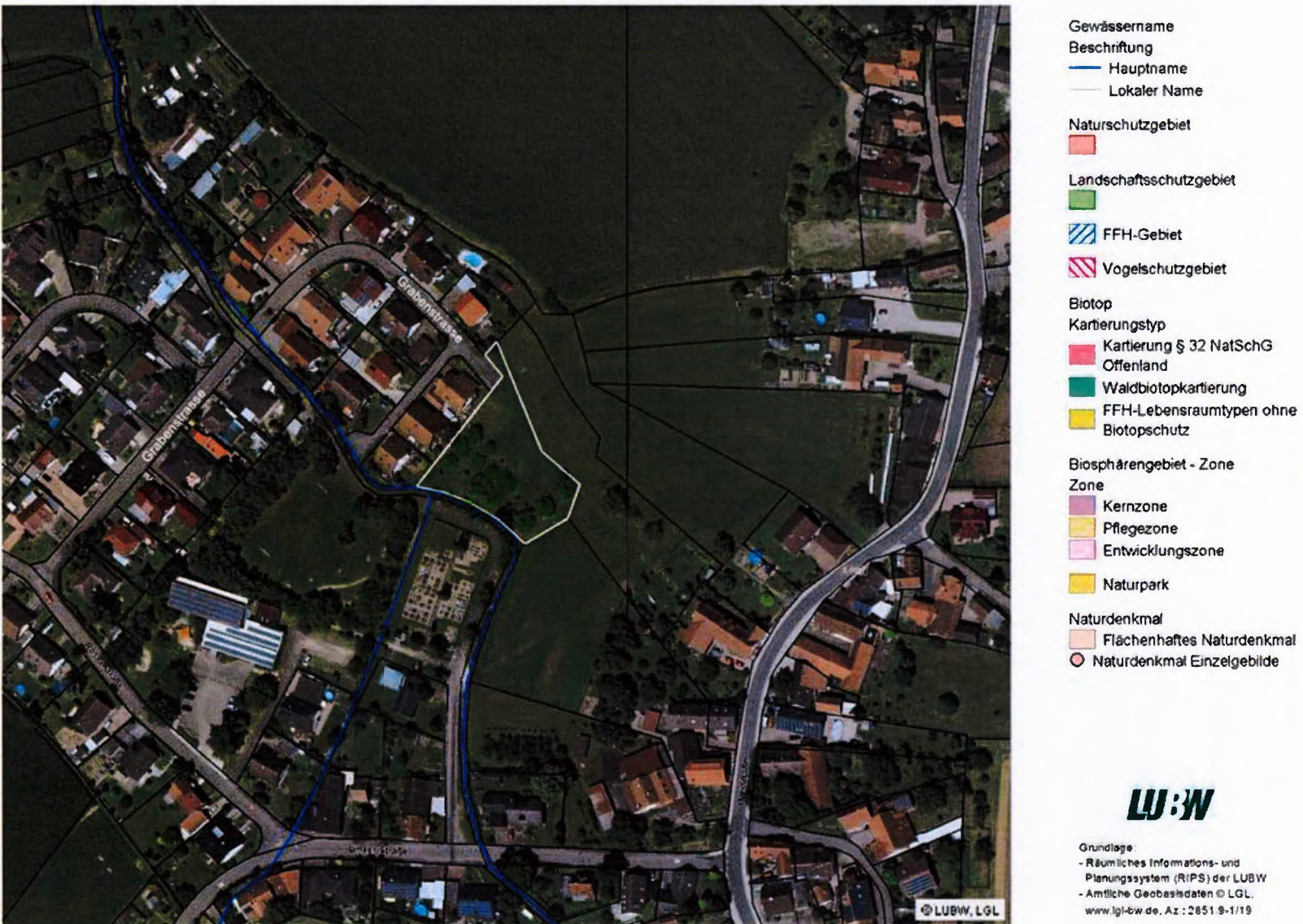


Abbildung 1: Schutzgebiete LUBW

6.1.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.

6.1.3 Besonders geschützte Biotope

Im Planungsgebiet befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.

6.1.4 Artenschutz

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 18.12.2007 hat sich die Behandlung des Artenschutzes gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind auch im neuen BNatSchG, das zum 1.03.2010 in Kraft getreten ist, unverändert enthalten.

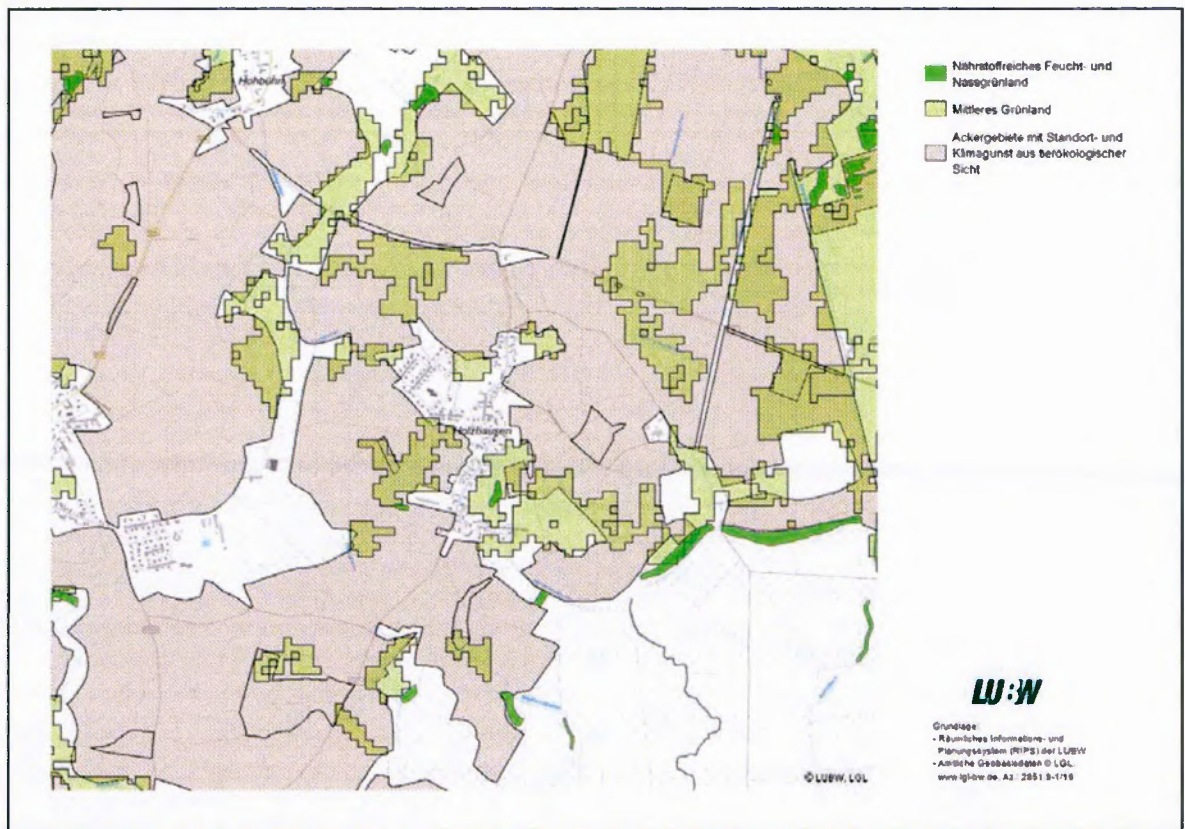
Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten.

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme unter bestimmten Umständen von den Verboten nach § 45 (7) BNatSchG durch die Naturschutzbehörde möglich.

Im Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg werden für die Gemeinden besondere Schutzverantwortungen aus landesweiter Sicht aufgeführt. Nach Aussage des Zielartenkonzeptes verfügt die Gemeinde Rheinau im Bereich des Planungsgebietes partiell über die besondere Schutzverantwortung „Mittleres Grünland“ und „Ackergebiete mit Standort- und Klimagunst aus tierökologischer Sicht“.

Bei der durchgeführten Biotoptypenkartierung (s. Kap. 5.3.1 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt) konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten wie Lerchen, Rotmilan, Steinkautz und Weißstorch im Planungsgebiet festgestellt werden. Zauneidechsen und wichtige Tagfalter konnten nicht gesichtet werden. Höhlen oder Totholz (u.a. Grauspecht, Fledermäuse) konnten nicht in den Bäumen festgestellt werden.



Des weiteren sind keine Hinweise von Seiten der Gemeinde oder von Dritten bzgl. des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten eingegangen.

Eine Beeinträchtigung des Artenschutzes ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da durch die Nähe zur Wohnbebauung und die Nutzung der Flächen schon jetzt Auswirkungen auf den Artenschutz gegeben sind.

6.1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplanten Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar.

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

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

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

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche festgelegt, die einzuhalten sind.

Für das Schutzziel Gesundheit ist von großer Bedeutung, in welcher Dimension Lärm- und Schadstoffemissionen vorhanden sind. Auch Belastungen, die durch intensive Landwirtschaft hervorgerufen, können sich negativ auf das Schutzgut Mensch auswirken. Vorbelastungen sind nicht gegeben.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen – Wiesen- / Streuobstwiesenbereiche, Acker und Grabeland. Flächenversiegelungen (Gebäude- / Verkehrsflächen) sind nicht gegeben. Im Westen verläuft der Merzenmattgraben mit einigen Obstbäumen. Direkt hieran grenzt ein Friedhof. Im Norden schließt das Wohngebiet an das Planungsgebiet an, das erweitert werden soll. Im Süden und im Osten befinden sich weitere Wiesenflächen. So ist eine interessante Ortsrandsituation mit landschaftstypischen Elementen gegeben, die einen guten Übergang in die freie Landschaft darstellt und zum Teil auch der Naherholung dient. Spezielle Erholungseinrichtungen sind im Planungsgebiet nicht gegeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Schutzgut Boden

Die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebietes erfolgt nach der Ökokontoverordnung unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme). Die Abgrenzung für die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebiete ist dem Plan auf der nächsten Seite zu entnehmen.

Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktion – Bestand nach Ökokontoverordnung¹

Flächen im Plan	Flächen-größe	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				Wertstufe Gesamt	ÖKP lt. ÖKVO /m²	Σ ÖKP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
grün	2.300	3	3	3	3	3	12,00	27.600	unversiegelt
Gesamt-größe	2.299				Gesamtsumme			27.600	

Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"

keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von **27.600 Ökopunkten**.

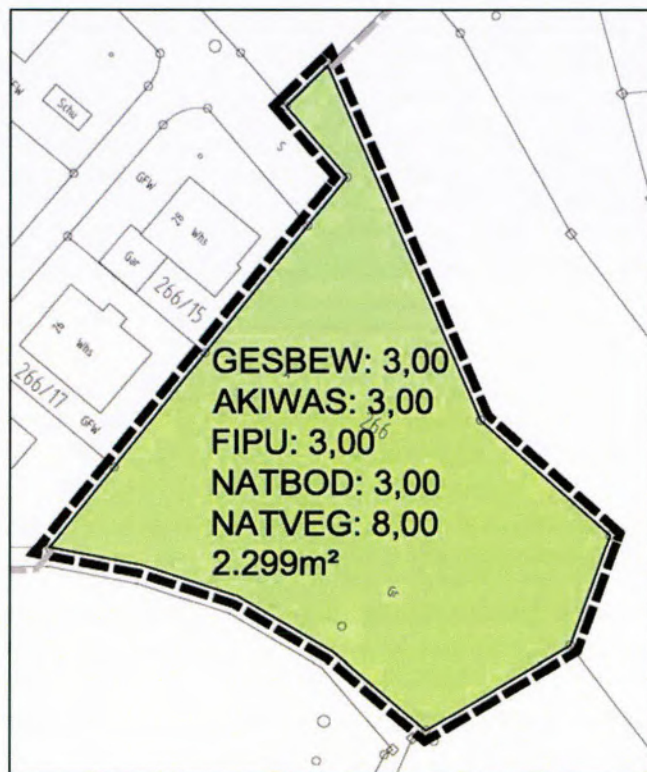


Abbildung 2: Bodenkarte (Quelle: GeoLa des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 2011)

¹ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anl. 2

Schutzgut Wasser

Einstufung des Schutzgutes anhand der geologischen Formation / Durchlässigkeiten

Laut der geowissenschaftlichen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich der Durchlässigkeitsklasse 2 (Grundwasserleiter Lockergestein – Junge Talfüllungen / Bereiche mit einer Unterteilung des Kiesgrundwasserleiters im Rheintal durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte“: Stufe A: „sehr hohe Bedeutung“).

Oberflächengewässer

Westlich des Planungsgebietes verläuft der Merzenmattgraben mit einem kleinen Obstbaum bestandenen Wiesenstreifen. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Wasser ist als hoch (Stufe B) einzustufen.

Dem **Schutzgut Wasser** wird gesamt gesehen eine hohe bis sehr hohe *Einstufung* (Stufe **ab**) zugeordnet².



Abbildung 3: geowissenschaftl. Übersichtskarte

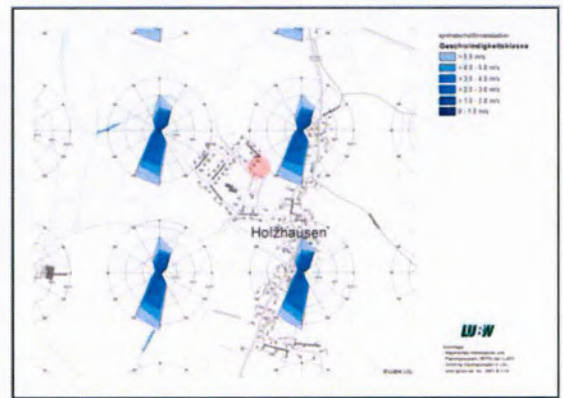


Abbildung 4: Windrose LUBW

Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird unter Berücksichtigung aller Parameter in eine *mittlere Wertigkeit* (Stufe C) eingestuft (kleines, wenig siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung und direktem Bezug zur Bebauung / Vorbelastungen sind nicht vorhanden. / Hauptwindrichtung „Nord - Süd“³).

² vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und geowissenschaftliche Übersichtskarte Baden-Württemberg – „Durchlässigkeiten der oberen, grundwasserführenden, hydrogeologischen Einheiten in Baden-Württemberg“, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg 1998

³ vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung wurde eine Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung erstellt.

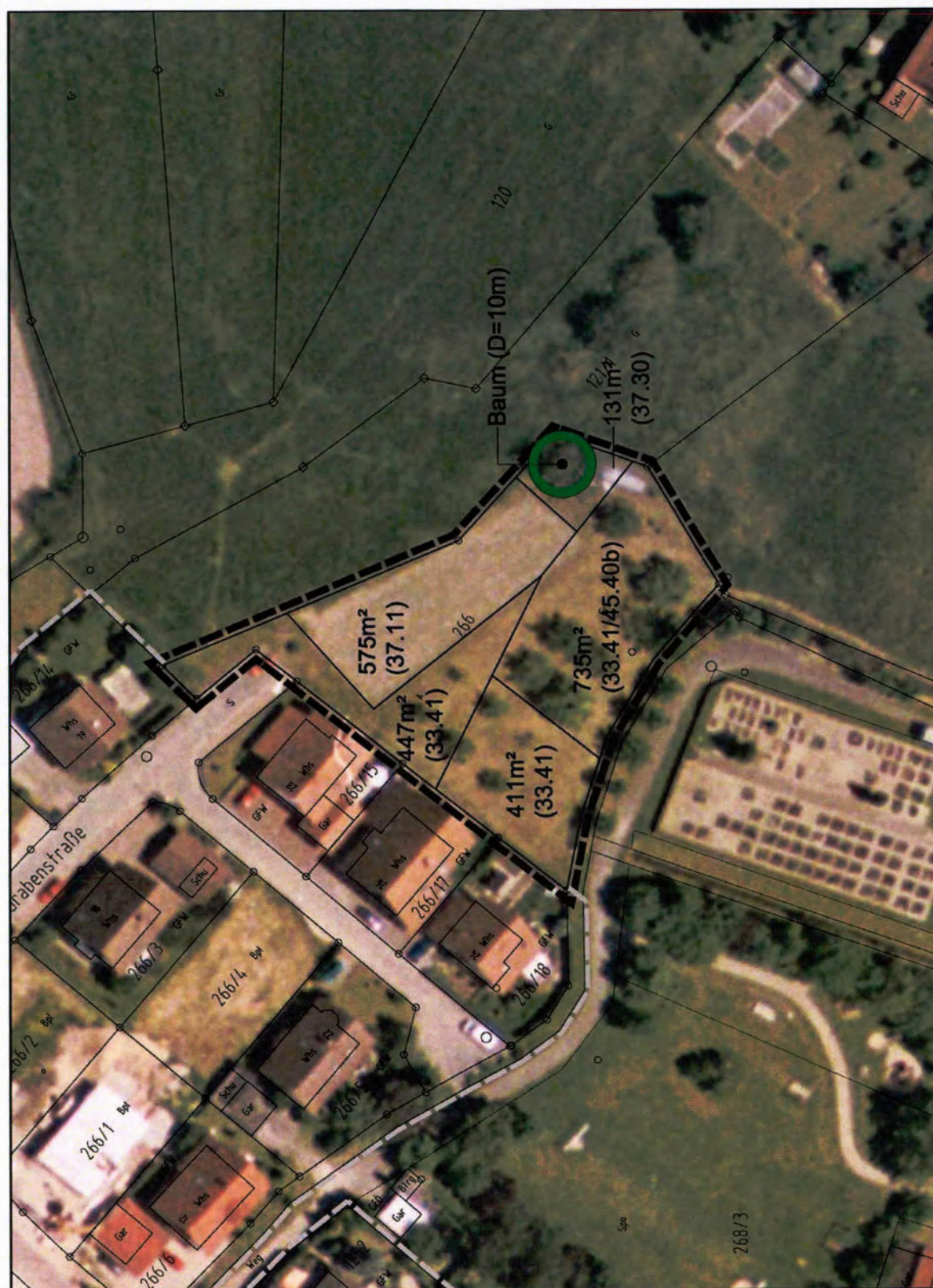


Abbildung 5: Schutzgut Flora / Fauna – Bestand (Quelle: Biotoptypenkartierung Büro Fischer, 2012)

Biotoptypenkartierung

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung wurde eine Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung erstellt.

Tabelle 3: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Bestandes⁴

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul	Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Ökopunkte
1	Wirtschaftswiese (33.41)	8-13-19	-	13	447	5.811
2	Wirtschaftswiese (33.41)	8-13-19	-	15	411	6.165
3	Streuobst (33.41/45.10-45.30)	13-20-25	-	20	736	14.720
4	Acker (37.11)	4-8	-	4	575	2.300
5	Feldgarten (37.30)	4-8	-	4	131	524
6	Bäume (45.10-45.30a) 1 Stck D: 20-30, U:78,55 cm	4-8	-	8	79	628
	Summe				2.300	30.148

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 30.148 Ökopunkten**.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen – Wiesen- / Streuobstwiesenbereiche, Acker und Grabeland. Charakteristische Merkmale des Naturraums sind die Wiesen bzw. Streuobstwiesen am Ortsrand. Flächenversiegelungen (Gebäude- / Verkehrsflächen) sind nicht gegeben. Im Westen verläuft der Merzenmattgraben mit einigen Obstbäumen. Direkt hieran grenzt ein Friedhof. Im Norden schließt das Wohngebiet an das Planungsgebiet an, das erweitert werden soll. Im Süden und im Osten befinden sich weitere Wiesenflächen. So ist eine interessante Ortsrandsituation mit landschaftstypischen Elementen gegeben, die einen guten Übergang in die freie Landschaft darstellt und zum Teil auch als ortsnaher Erholungsraum dient. Spezielle Erholungseinrichtungen sind im Planungsgebiet nicht gegeben.

Dem **Schutzgut Landschaftsbild / Erholung** wird gesamtgesehen eine **mittlere bis hohe** Wertigkeit (Stufe **bc**) zugeordnet.

² vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

6.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

Schutzgut Mensch

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

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

- Einhaltung der Lärmwerte
- Einhaltung der Immissionswerte
- Einhaltung der Versiegelungswerte
- Schaffung einer Durch- und Eingrünung

Bei Berücksichtigung dieser Punkte sind die Eingriffe in das Schutzgut Mensch als relativ gering anzusehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen 1.427 m² der überplanten Flächen neu zu überbauen bzw. durch Nebenanlagen oder Straßenflächen zu versiegeln.

Tabelle 4: Berechnung der versiegelten Flächen

WA – Fläche	= ca.	1.909 m²	
1.909 m ² x 0,4	= ca.	764 m ²	(Versiegelt)
Belagsfläche Grundstück 50 % aus 764 m ²	= ca.	382 m ²	(Versiegelt)
Restfläche / Gartenfläche	= ca.	763 m ²	(Nicht versiegelt)
Versiegelte Flächen WA Gesamt	= ca.	1.146 m ²	(Versiegelt)
Flächen - Straßen / Wege / Parkplätze	= ca.	281 m ²	(Versiegelt)
Gesamte versiegelte Flächen Planung	= ca.	1.427 m²	(Versiegelt)
bereits vorher versiegelte Fläche		0 m ²	(Versiegelt)
max. neu versiegelbare Fläche	= ca.	1.427 m²	(Versiegelt)
Gartenfläche	= ca.	497 m ²	
Gartenfläche / Gewässerrandstreifen	= ca.	266 m ²	

Tabelle 5: Bewertung der Bodenfunktion – Planung nach der Ökokontoverordnung⁵

Flächen im Plan	Flächen-größe	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				Wertstufe Gesamt	ÖKP lt. ÖKVO /m²	Σ ÖKP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
	m²								
grün	607	2	3	3		2,666	10,66	6.471	unversiegelt
grün	266	3	3	3	3	3	12,00	3.192	unversiegelt
grau	1.427	0	0	0	0	0,000	0,00	0	versiegelt
Gesamt-größe	2300				Gesamtsumme			9.663	

 Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"

 keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

 Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Bestand	27.600 Ökopunkte
Planung	9.663 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	17.937 Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Boden** ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 17.937 Ökopunkten** (in Anlehnung an ÖKVO).

Schutzgut Wasser

Dem Schutzgut Wasser wird eine *hohe bis sehr hohe* Wertigkeit (Stufe **ab**) zugeordnet⁶.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 1.427 m².

Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima, das in eine *mittlere* Wertigkeit (Stufe **C**) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 1.427 m² Fläche beeinträchtigt. Negativ wird sich die Anlage von versiegelten Flächen (Gebäude, Belagsflächen etc.) weiter auf das Kleinklima auswirken, da sich befestigte Flächen stärker aufheizen gegenüber unbefestigten. Positiv wirken sich die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen aus.

⁵ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anl. 2

⁶ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

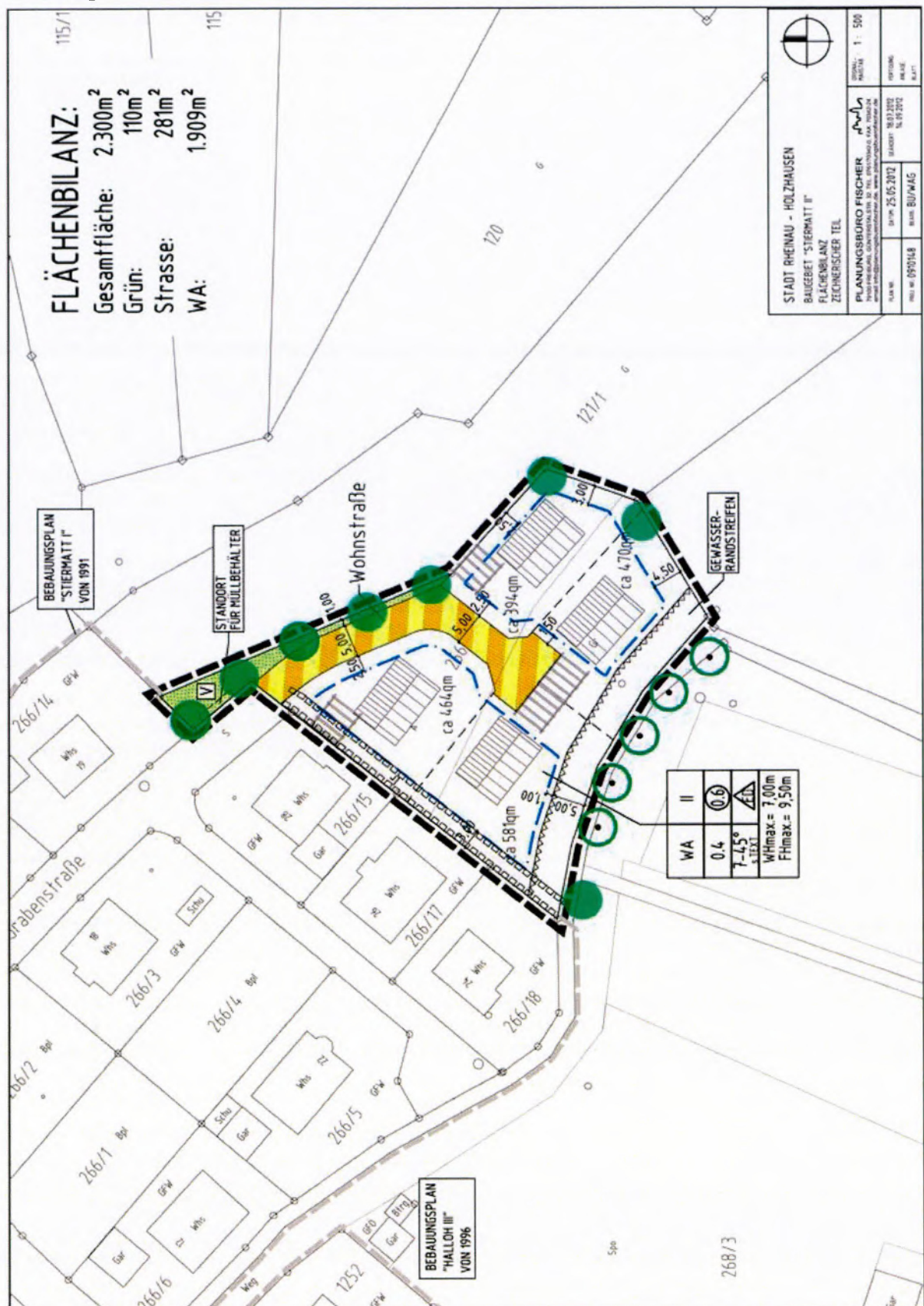


Abbildung 6: Schutzgut Flora / Fauna – Planung
 (Quelle: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes, Büro Fischer)

Tabelle 6: Schutzgut Flora / Fauna – Bewertung des Vorhabens⁷

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale		Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Verkehrsflächen (60.21)	I	1	-	-	-	1	281	281
2	versiegelt. Flächen (60.21) priv. Grundstück.	I	1	-	-	-	1	382	382
3	Gebäude (60.10) priv. Grundstück.	I	1	-	-	-	1	764	764
4a	öffentl. Verkehrsgrün (60.50)	I	4	4-14	-	-	7	80	560
4b	öffentl. Verkehrsgrün (60.50-70 %/42.20-30%)	I	4	-	-	-	4	30	120
5a	Gärten (60.60/33.80)	I	6	-	-	-	6	497	2.982
5b	Gärten (60.60-70 %/45.10 - 45.30/42.20/ 42.30-30%) Gewässerrandstr.	II-III	6	6+8	-	-	7	266	1.862
6	Bäume (45.10-45.30a)	4-8	8	-	-	-	8	492	3.936
	6 Stck D: 82 cm (12 + 70 cm)								
								2.300	10.887
									(36,1 %)

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von 10.887 Ökopunkten.

Bestand	30.148	Ökopunkte
Planung	10.887	Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	19.261	Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 19.261 Ökopunkten (Ökokontoverordnung) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

⁷ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine mittlere bis hohe Wertigkeit (Stufe **bc**) zugeordnet wird, sind durch die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen zu minimieren. Bei der Festlegung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes ist der Aspekt des Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

6.3 Nullvariante / Alternativenprüfung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein. Die vorhandene Situation bleibt weitgehend erhalten.

6.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG).

Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung). Der abgeschobene Oberboden ist auf den Gartenflächen des Grundstücks wiederaufzubringen.

Reduzierung des Versiegelungsgrades

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

Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen.

Erhalt der vorhandenen Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Bäume südwestlich des Planungsgebietes am Merzenmattgraben sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen

6.5.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Die Stadt Rheinau kann gemäß § 178 BauGB die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten die Pflanzgebote umzusetzen.

Baumpflanzungen entlang der Straße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB / § 178 BauGB)

In der öffentlichen Verkehrsgrünfläche im Nordosten des Planungsgebietes sind einheimische Bäume (ca. 4 Stck., Hochstamm, min. 3 mal verschult, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es ist nur eine Baumart zu verwenden. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die Grünflächen (110 m²) sind als Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Gewässerrandstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Der 5,00 m breite Streifen an der Westgrenze des Planungsgebietes, der sich innerhalb der privaten Flächen befindet, dient der Wahrung des Gewässerrandes.

Jegliche Befestigungen, Baukörper, Gartenhäuser etc. sind hier verboten. Entlang der Grenze sind Gehölze der Artenliste auf ca. 30 % der Fläche anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf der übrigen Fläche (ca. 70 %) sind Wiesen- bzw. Rasenflächen auf Dauer anzulegen. Eine extensive Rasen-/Wiesenpflege ist durchzuführen. Düngungen und Anwendungen von Pflanzenschutzmittel sind im Gewässerrandstreifen nicht erlaubt.

Der Bereich umfasst insgesamt ca. 266 m².

Innere Durchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB / § 178 BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder ein Laubbaum (Hochstamm, min. 2 mal verschult, Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen. Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sollten sich an heimischen Arten orientieren. Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

6.5.2 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

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

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	17.937 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Flora/Fauna	19.261 Ökopunkte
Summe Ausgleichsbedarf:	37.197 Ökopunkte

Die Schutzgüter Boden und Wasser besitzen eine sehr hohe Wertigkeit, die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild/Erholung haben eine mittlere bis hohe Bedeutung. Durch die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen, den schonenden Umgang mit dem Oberboden, die Eingrünung nach außen, den Erhalt und die Entwicklung der Biotope sowie den Gewässerrandstreifen werden die Eingriffe minimiert.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden/Wasser und Flora/Fauna wird in Kap. 6.5.3 eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes aufgeführt.

6.5.3 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergeben sich die in Kap. 6.5.2 aufgeführten Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter.

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden, Flora und Fauna werden die externen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen „Aufwertung vorhandener Streuobstwiesen in Holzhausen“ und „Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Pfeifengras-Streuwiese und der Streuobstwiesenstruktur nördlich von Diersheim“ (partieller Ausgleich Ökokontomaßnahme Nr. 014 A) festgelegt.

Durch diese Maßnahmen kann ein Ausgleich weitgehend hergestellt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

6.6 Verwendete Verfahren

Dem Umweltbericht wurde die "Ökokontoverordnung" vom 19. Dezember 2010, die "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie die "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 zugrunde gelegt.

6.7 Monitoring

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

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren.

Insbesondere sind zu überprüfen:

- *Baum- und Gehölzpflanzungen*
- *äußere Eingrünung des Baugebietes*
- *Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes*
- *Versiegelungsgrade*
- *Einhaltung der Lärm- und Immissionswerte*

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

6.8 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 18 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 21 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht und die Ersatzpflicht (§ 21 Abs. 2 NatSchG).

Durch das Vorhaben erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 37.197 Ökopunkten (s. Kap. 6.5.2).

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden, Flora und Fauna werden die externen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen „Aufwertung vorhandener Streuobstwiesen in Holzhausen“ und „Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Pfeifengras-Streuwiese und der Streuobstwiesenstruktur nördlich von Diersheim“ (partieller Ausgleich Ökokontomaßnahme Nr. 014 A) festgelegt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" gemäß § 34 BNatSchG ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten liegen nicht vor. Somit ist mit keiner Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Freiburg, den 18.07.2012 BU-ta-ba

Rheinau, den

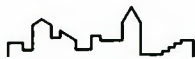
14.09.2012

04.07.2013

10.10.2013

05.11.2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....
Planer

.....
Michael Welsche, Bürgermeister 148Umw04.doc

Anlage Artenliste:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Rheinau entnommen.

Stadt Rheinau Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

1. Ausgleichsfläche

Lfd. Kataster-Nr.

014 A

1.1	Gemeinde	Stadt Rheinau
1.2	Gemarkung	Diersheim
1.3	Lage	nördlich von Diersheim
1.4	Flur/Gewann	Unterwert
	Flurstücks-Nr.	1796 - Teilfläche
1.5	Flächengröße	8.345 m ²

Übersichtskarte

1.6 Ausgangszustand und Bewertung der Ausgleichsfläche**Kartierung § 32 NatSchG Offenland Baden-Württemberg**

Biotopname: Streuwiesenbrache u. Schilfröhr. im 'Unterwörth' bei Diersh

Biotopnummer: 173133172133

Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Streuwiesen.

Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Röhrichtbestände und Riede.

Fläche: 0,7123 ha

Teilflächen: 1

Rechtswert: 3418508

Hochwert: 5390962

Naturraum: Offenburger Rheinebene

Erfassung: 05.06.1995 Mühlinghaus, Rainer (bfl)

Kreis: Ortenaukreis

Gemeinde: Rheinau, Stadt (100%)

Biotopbeschreibung:

Pfeifengras- Streuwiesenbrache, randlich mäßig nährstoffreich;

zum Mühlbach hin in ein Schilfröhricht übergehend.

Gelegentliche Überschwemmung bei Hochwasser des Mühlbaches.

Charakteristische Arten wie Echte Sumpfwurde noch sehr zahlreich

vorhanden. Schilf und in trockenen Bereichen Riesengoldrute verdrängen jedoch langsam die Arten der Pfeifengraswiese.

Der Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung und guter Ausprägung.

viele gefährdete und/ oder geschützte Arten.

Beeinträchtigungen:

Nährstoffeintrag von benachbartem Acker und Eindringen des Neophyten *Solidago gigantea*.

1. Biototyp: Pfeifengras-Streuwiese (70%)

Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Streuwiesen.

Beeinträchtigung / Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:

Artenveränderung (Neophyten) / stark

Natürliche Sukzession / stark

Nutzungsauffassung / stark

2. Biototyp: Land-Schilfröhrich (30%)

Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Röhrichbestände und Riede.

Beeinträchtigung / Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:

Keine Beeinträchtigung erkennbar / keine Angabe

Kartierung § 32 NatSchG Offenland Baden-Württemberg

Biotopname: Streuwiesenbrache u. Schilfröhr. Im 'Unterwörth' bei Diersh

Biotopnummer: 173133172133

Arten im Gesamtbiotop:

RL	Wissenschaftl. Artname	Deutscher Artname	Jahr	Q/Be	Menge	Status
<u>Hoehere Pflanzen/Farne</u>						
*	<i>Angelica sylvestris</i>	Wilde Engelwurz	1995	1		
*	<i>Carex disticha</i>	Kamm-Segge	1995	1		
*	<i>Carex panicea</i>	Hirsen-Segge	1995	1		
3	<i>Carex tomentosa</i>	Filz-Segge	1995	1		
*	<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	1995	1		
*	<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel	1995	1		
*	<i>Colchicum autumnale</i>	Herbst-Zeitlose	1995	1		
3	<i>Dactylorhiza incarnata</i>	Fleischrotes Knabenkraut	1995	1		
3	<i>Epipactis palustris</i>	Sumpf-Stendelwurz	1995	1		
3	<i>Galium boreale</i>	Nordisches Labkraut	1995	1		
V	<i>Gymnadenia conopsea</i>	Mücken-Händelwurz	1995	1		
*	<i>Iris pseudacorus</i>	Gelbe Schwertlilie	1995	1		
*	<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Gilbweiderich	1995	1		

* Molinia caerulea agg.	Artengruppe Pfeifengras	1995	1
z Myosotis palustris agg.	Artengruppe Sumpf- Vergißmeinnicht	1995	1
* Persicaria bistorta	Wiesen-Knöterich	1995	1
* Phragmites australis	Schilf	1995	1
Rhinanthus spec.		1995	1
V Senecio paludosus	Sumpf-Greiskraut	1995	1
Solidago gigantea	Riesen-Goldrute	1995	1
* Stachys officinalis	Heilziest	1995	1
* Succisa pratensis	Gewöhnlicher Teufelsabbiß	1995	1
* Thalictrum flavum	Gelbe Wiesenraute	1995	1
* Valeriana dioica	Sumpf-Baldrian	1995	1
* Valeriana officinalis	Arzneibaldrian	1995	1

Quelle: bfl = Mühlinghaus, Rainer
1 = Ludwig, Corinna

Rote Liste: * = nicht gefährdet
V = Sippe der Vorwarnliste
z = keine Einstufung des Aggregats
3 = gefährdet

1.7 Aussagen in Naturschutz-Fachplänen und übergeordneten Planungen

Siehe Pos. 2.1!

1.8 Grundstückseigentümer

Flurstücks-Nr.	Eigentümer	Ansprechpartner
1796	Stadt Rheinau ①	Herr Mündel

1.9 Nutzungsberechtigter

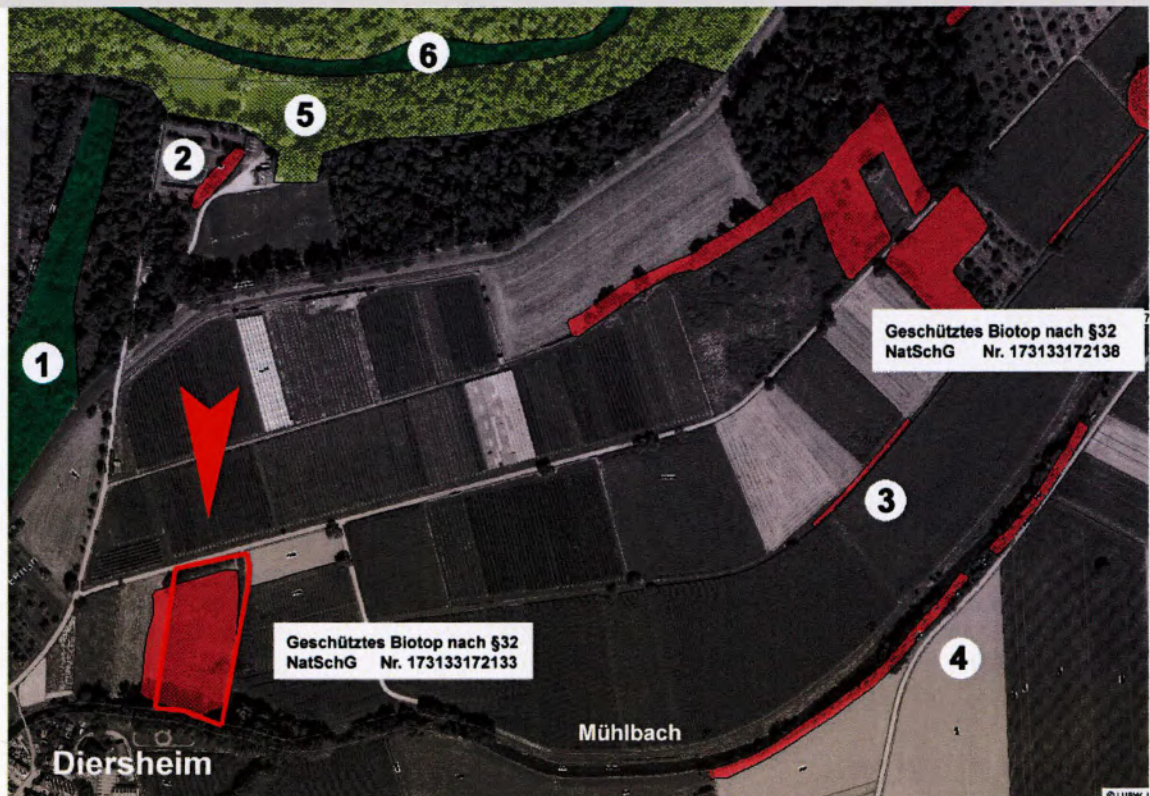
Flurstücks-Nr.	Nutzer	Nutzung bis
1796	Stadt Rheinau ①	

1.10 Rechtliche Sicherung der Flächenverfügbarkeit

Grundbucheintrag

2. Ausgleichsmaßnahme

2.1 Ziel der Maßnahme



1. **Biotop-Nr.:** 273133171073
Name: Kopfweiden und Röhricht am Gieselbach
Fläche: 18.000 m²
2. **Biotop-Nr.:** 173133172132
Name: Feldhecke am Sportplatz Diersheim
Fläche: 180 m²
3. **Biotop-Nr.:** 173133172139
Name: Schilfröhricht im 'Schützenmättel' nordöstlich Diersheim
Fläche: 660 m²
4. **Biotop-Nr.:** 173133172140
Name: Ufergehölzbestand am Mühlbach nordöstlich Diersheim
Fläche: 3.295 m²
5. **Biotop-Nr.:** 273133171065
Name: Rheinaue N Diersheim
Fläche: 64.000 m²
6. **Landschaftsschutzgebiet Nr.:** 3.17.014
Name: Rheinauwald Diersheim
Fläche: 2.500.000 m²

2.1 Zieler Maßnahme

„Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Pfeifengras-Streuwiese und der Streuobstwiesenstruktur nördlich von Diersheim“

2.2 Beschreibung der Maßnahme

1. 1-malige Mahd im Spätherbst / Abräumen des Mähgutes
2. Wiedervernässung der Fläche mit dem Ziel, die Goldrute zurückzudrängen
3. Regelmäßig Pflege der Obstbäume mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt. Rechtzeitiges Nachpflanzen für einen kontinuierlichen Fortbestand. Pflanzenschutz nach den Kriterien des biologischen Pflanzenschutzes.
4. Extensive Wiesenpflege der Streuobstwiese mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung bzw. Ersatzdüngung nur im Kronenbereich.
5. Keine Düngung bzw. Ersatzdüngung nur im Kronenbereich. Keine Schädlingsbekämpfungsmittel
6. Entnahme der nicht standortgerechten Gehölze

2.3 Voraussichtlicher Zeitpunkt der Zielerreichung☐ vor dem Eingriffsvorhaben☒ x

nach dem Eingriffsvorhaben

Datum/Dauer ①

2.4 Gewährleistungspflichten

①

2.5 Pflege

Pflegemaßnahmen und -intervalle, Bewirtschaftungsauflagen

Pflegemaßnahmen werden vom Bauhof der Stadt Rheinau durchgeführt. ①

Durchführende Stelle/Person

Stadt Rheinau

Ansprechpartner

Herr Mündel

2.6 Biotopwertbilanzierung (vgl. Anlage 1 zum Ökokonto)Biotopwert der Fläche vor Maßnahmendurchführung

167.315 WE

Biotopwert der Fläche nach Maßnahmendurchführung

276.985 WE

Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung

109.670 WE

2.7 Kosten

Wird noch ergänzt!

3. Eingriffsvorhaben (vgl. Kontoauszug)

Lfd. Kataster-Nr.

009 E

Bebauungsplan „Rossverecker“ OT Freistett (27.162 WE « Flora/Fauna » / 0,99 haWE « Boden ») - Teilfläche: 39,8 % - 3.325 m² *1

Defizit Schutzgut „**Boden**“: 0,99 haWE x 4166 E = 4.124,34 € >

4.124,34 € x 4 WE / 1 € = 16.497,36 WE > 16.500 WE

Defizit Schutzgut „**Flora / Fauna**“: > 27.160 WE

Gesamtausgleichsbedarf: (ca. 39,8 % / ca. 3.321 m²) 43.660 WE

*1: 109.670 WE entsprechen 8.345 m² >>> 43.660 WE entsprechen 3.325 m²

8.345 m² entsprechen 100 % >>> 3.325 m² entsprechen 39,8 %

Eingriffsvorhaben (vgl. Kontoauszug)

Lfd. Kataster-Nr.

010 E

Bebauungsplan „Stiermatt II“ OT Holzhausen

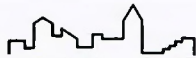
Gesamtausgleichsbedarf: (ca. 13,9 % / ca. 1.160 m²) 15.219 WE

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 Ökokonto 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. H.-J. Hartmann

Datum Ersteingabe

01.06.2011

Datum der letzten Änderung

① von der Stadt Rheinau anzugeben

Anlage 1**Biotopwertbilanzierung****Kataster-Nr.: 014 A****Tab. 1: Biotopwert der Fläche vor der Maßnahmendurchführung ¹**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Pfeifengras- Streuwiese (33.10) V	35	21-46	0,6	-	-	-	21	4.990,0	104.790,00
2	Land-Schilfröhricht (34.52) IV	19	11-44	-	-	-	-	19	2.135,0	40.565,00
3	Streuobstwiese (33.410/45.40b) IV (alter Baumbestand (1,2))	18	13-24	-	-	-	-	18	1.220,0	21.960,00
Summe									8.345,0	167.315,00 (100,0%)

Bewertung des Schutzgutes:

Wertstufe I	0,000 ha	0,0 %
Wertstufe II	0,000 ha	0,0 %
Wertstufe III	0,000 ha	0,0 %
Wertstufe IV	0,336 ha	40,2 %
Wertstufe V	0,499 ha	59,8 %
Summe	0,835 ha	100,0 %

Wertstufe:**hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung****Tab. 2: Biotopwert der Fläche nach der Maßnahmendurchführung ¹**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Pfeifengras- Streuwiese *1 (33.10) V	35	21-46	1,2	-	-	-	42	4.990,0	209.580,00
2	Land-Schilfröhricht *1 (34.52) IV	19	11-44	-	-	-	-	19	2.135,0	40.565,00
3	Streuobstwiese *1 (33.410/45.40b) IV (alter Baumbestand (1,2))	18	13-24	1,2	-	-	-	22	1.220,0	26.840,00
Summe									8.345,0	276.985,00 (100,0%)

¹ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

*1: Extensivierung der Pflege, Wiedervernässung

Tab. 3: Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung

Werteinheiten nach Maßnahmendurchführung	276.985 WE
Werteinheiten vor Maßnahmendurchführung	167.315 WE
Aufwertungspotenzial	109.670 WE

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Stiermatt II"
der Stadt Rheinau – Holzhausen (Ortenaukreis)

Fertigung: ...**3**.....Anlage:.....**4**.....Blatt:.....**1 - 6**.....

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Aufkantung bei Flachdächern) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der erschließenden Straße (s. Bezugspunkt im Plan) festgesetzt.

Beim Pultdach (PD) gilt der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut als Wandhöhe (WH).

Beim PD darf die Wandhöhe am höheren Schnittpunkt Wand – Dachhaut um max. 2,50 m erhöht werden gegenüber der festgesetzten Wandhöhe für den niederen Schnittpunkt Wand – Dachhaut – wenn die Außenwand um min. 3,00 m zurückgesetzt wird. Im Übrigen ist eine Erhöhung von max. 2,00 m zulässig (s. Schemaschnitt 2).

- 2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (s. Bezugspunkt im Plan) festgesetzt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

Beim PD gilt der Schnittpunkt der höheren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut als Firsthöhe.

- 2.2.3 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Wenn nicht gesichert ist, dass benachbarte (angrenzende) Baukörper die gleichen Höhen ausweisen, sind die Baukörper mit den max. zulässigen First- und Wandhöhen herzustellen. Dies ist durch Baulast zu sichern.

3 Bauweise

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

- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

ED -offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen) sind in Teilbereichen Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen. Auf diesen öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines Sammelplatzes für Müllbehälter gem. Planeintrag zulässig.

8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Baumpflanzungen entlang von Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen und privaten Grünflächen und den Vorgärten der Privatgrundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten - sind zulässig. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu unterpflanzen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

8.2 Innere Durchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für abgängige Pflanzen ist Ersatz zu pflanzen. Vorhandene und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

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

9.1 Anlage von Wiesen- und Gehölzflächen am Bachlauf

Im Randbereich zu den privaten Grundstücksgrenzen ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorzusehen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz zu pflanzen.

10 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke sind innerhalb der überbaubaren Flächen und längs der Straße grundsätzlich mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen (Straßen) aufzuschütten.

Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen (Grünflächen, Grenze des Planungsgebietes) ist das Gelände mit Böschungen (Neigung 1 : 1,5 oder flacher) anzupassen.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

12 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Maßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Leitungsrechte sind mit den Begünstigten bereits im Vorfeld abzustimmen.

- 12.1 Längs des westlichen Randes des Planungsgebietes werden Teilflächen der Grundstücke gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht Ir1 zugunsten des EVU (Syna GmbH, Achern) und der Stadt Rheinau belastet (20 kV-Kabel).
- 12.2 Zwischen der Wendefläche und dem Flussgraben im Süden des Planungsgebietes werden Teilflächen der Grundstücke gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht Ir2 zugunsten der Stadt Rheinau belastet (RW-Kanal).

13 Fläche für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Längs des Flussgrabens im Süden wird das Gewässer einschließlich der Böschungen als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Maßnahmen im Bereich dieser Fläche sind mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

14 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. 8.1, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 8.2 und 9.1 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Boden und Wasser soll schutzgutübergreifend in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und mit dem Naturschutzbeauftragten im Rahmen des Ökokontos **außerhalb** des Planungsgebietes herbeigeführt werden.

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

15 Artenliste

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

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) °
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen) *
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster) *
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball) *
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *

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

Apfelsorten wie:

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

Birnensorten wie:

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

Kirschsorten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 18.07.2012 BU-ba
14.09.2012
14.01.2013
04.07.2013
10.10.2013
05.11.2013

Rheinau, den 27. Nov. 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

R. Baur

Planer

148Pla06.doc

Welsche, Bürgermeister

Fertigung:³.....

Anlage:.....5

Blatt:.....1 - 2

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Stiermatt II"

der Stadt Rheinau - Holzhausen (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

→ 2 neue Skizzen!

1.1 Dachgestaltung

Die beiliegenden Schemaschnitte sind zu beachten.

- 1.1.1 Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pulldächer, versetzte Pulldächer.

Bei versetzten Pulldächern (VPD) ist ein seitlicher Versatz von max. 4,00 m zulässig (vgl. Schemaschnitte, die jeweils nur beispielhaft für eine Dachform erstellt wurden. Weitere Dachformen sind jedoch ausweislich der Festsetzungen möglich).

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform aufweisen.

- 1.1.2 Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

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

Für untergeordnete Gebäudeteile sind beliebige Dachneigungen zulässig.

- 1.1.3 Für Dachgauben und Dacheinschnitte gilt: Der Abstand zur seitlichen Außenwand muss mindestens 1,5 m betragen.

- 1.1.4 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Einfriedungen als Mauern sind nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen maximal 1,00 m hoch über der Fahrbahnoberkante zulässig.

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für das gesamte Planungsgebiet auf

– 1,5 Stellplätze pro Wohnung

erhöht.

Bruchteile von Stellplätzen werden auf volle Stellplätze aufgerundet.

Freiburg, den 18.07.2012 BU-ba

14.09.2012

14.01.2013

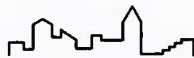
04.07.2013

10.10.2013

05.11.2013

27. Nov. 2013
Rheinau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

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

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

Planer



Welsche, Bürgermeister

148Ört06.doc

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

Anlage:.....6

Blatt:.....1 - 6

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**zum Bebauungsplan "Stiermatt II"****der Stadt Rheinau – Holzhausen (Ortenaukreis)****1 Erschließungsmaßnahmen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus städtebaulichen Gründen (Ortsrandlage) ist das Leitungsnetz als unterirdisches Kabelnetz aufzubauen. Es soll nach Auskunft der Telekom AG am westlichen Fahrbahnrand verlegt werden.

Um dennoch eine wirtschaftliche Verlegung der Leitungen zu gewährleisten, ist eine Koordination der Leitungsverlegung mit den anderen Leitungsträgern vorzusehen.

2 Sicherung von Bodenfunden

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Grundwasserschutz • Grundwasserstände

Im näheren Umfeld des Bebauungsplans befindet sich die amtliche Grundwassermessstelle 131/113-6 (siehe beiliegende Karte). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Planungsgebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstelle für den Zeitraum von 1970 bis 2012 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
131/113-6	131,72 (am 09.09.1991)	132,63	133,96 (am 11.04.1983)

Wir weisen darauf hin, dass die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h., dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser möglichst zu vermeiden. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

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

4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 Kubikmeter übersteigt. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS). Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien 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.

5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale öffentliche Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

6 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

7 Regenwasser

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Bezüglich der Entwässerung des Gebietes wird auf den Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Siggelkow vom 28.06.2013 verwiesen.

8 Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

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

9 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

10 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

11 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabelnetz.

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

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

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem zuständigen Versorgungsunternehmen (Syna GmbH, Achern) rechtzeitig mitzuteilen.

Im überplanten Bereich liegt ein 20 kV-Kabel der Syna GmbH, Achern. Für die Leitung am westlichen Rand des Plangebietes wird ein Leitungsrecht ausgewiesen. Die Leitung ist aber zu verlegen, so dass das Baufenster freigehalten wird.

12 Baugrund

Im Plangebiet stehen z.T. setzungsempfindliche Auensedimente des Rheins an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

13 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln (Speicher, Zisterne) und zu verwenden (Gartenbewässerung). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt noch verwendet werden kann, ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

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

§ 17 TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser oder Wasser für Lebensmittelbetriebe mit der Beschaffenheit von Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

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

Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird darauf hingewiesen, dass bei einer Nutzung von Dachflächenwasser (insbesondere Waschmaschinennutzung) hygienische Bedenken entgegenstehen. Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch Verschmutzungen (z. B. Vogelkot, Schadstoffe) mikrobiologisch und chemisch verunreinigt und stellt somit ein Gesundheitsrisiko dar.

14 Landwirtschaft

An das überplante Gebiet grenzen im Norden und Osten Hausgärten und Wiesen. Da im weiteren Umfeld ackerbauliche Flächen liegen, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, etc.) zu rechnen.

Freiburg, den 18.07.2012 BU-ta
14.01.2013 BU-ba
04.07.2013
10.10.2013
05.11.2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

(148Hin06.doc)

131/113-6 908 HOLZHAUSEN

GW-Messort mit Standardbauwerk

**Daten zum Messort**Lagedaten:

Koordinaten:	3420523,00	5388088,00	aus
	07°55'15,09"	48°37'31,40"	
TK-Blatt:	7313	Rheinau	
Gemeinde/Ortsteil:	Rheinau, Stadt/Rheinau		
Landkreis:	Ortenaukreis		

Organisation:

aktuelle Messnetze:

aktuelle Funktionen:

aktuelle Berichte:

zuständige Dienststelle: **Regierungspräsidium Freiburg**Ergebnis der Existenzprüfung: **Messstelle vorhanden**

Überprüfungsdatum:

Ergebnis der Stammdatenprüfung:

Überprüfungsdatum:

Grundwasserleiter/Filter:Aquifer/Druckverhältnisse: **noch nicht bearbeitet** Druckverhältnisse:

Grundwasserleiter/Region:

Filteranzahl:

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

Anlage:.....7.....

Blatt:.....1 - 3

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Stiermatt II"

und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau – OT Holzhausen (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

In Holzhausen ist das Baugebiet "Stiermatt" ausgeschöpft und die angrenzenden im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen können bis jetzt einer Bebauung nicht zugeführt werden. Deshalb wurde seit Jahren nach verfügbaren Flächen gesucht. Um den aktuellen Bedarf für den Ortsteil Holzhausen zu befriedigen, wurde bereits im Rahmen der Flächenfindung im laufenden FNP-Verfahren nach realisierbaren Möglichkeiten gesucht und mit der Erweiterung des Baugebietes Stiermatt nach Osten auch gefunden.

Hier können auf insgesamt ca. 1.900 m² vier Grundstücke für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden.

Die neu ausgewiesene Fläche rundet die Bebauung in diesem Bereich nördlich des Friedhofs von Holzhausen ab.

Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 02.11.2012 bis zum 14.12.2012 statt. Die Offenlage erfolgte vom 12.08.2013 bis 12.09.2013.

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

- Als flächengleicher Ausgleich wurde im laufenden FNP-Verfahren das angrenzende Baugebiet "Halloh" um ca. 0,2 ha reduziert.
- Das Planungsgebiet kann von Westen über eine Verlängerung der Grabenstraße problemlos erschlossen werden. Dies ermöglicht eine wirtschaftliche Erschließung.
- Die Ausweisung stellt eine bessere Abrundung des Gebietes dar als die Bebauung der im FNP herausgenommenen Flächen nördlich der Grabenstraße.
- Da im nördlichen und östlichen Anschluss landwirtschaftliche Flächen nicht direkt angrenzen, ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen möglich.

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden – soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden – durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna werden die externen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen „Aufwertung vorhandener Streuobstwiesen in Holzhausen“ und „Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Pfeifengras-Streuwiese und der Streuobstwiesenstruktur nördlich von Diersheim“ festgelegt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden (ggf. nach Abwägung gegeneinander und untereinander) soweit wie möglich berücksichtigt:

- Vom Landratsamt, Amt für Landwirtschaft, wurde darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten ist, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstückesgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.
 - Bezüglich der Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen wurde dem Amt für Landwirtschaft von der Stadt mitgeteilt, dass sich auf den angrenzenden Grundstücken Hausgärten und Wiesen befinden. Deshalb kann auf die Ausweisung eines Immissionsschutzstreifens (Abstandsfläche) verzichtet werden.
 - Auf die als Folge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) wird hingewiesen.
- Vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wurde die Angabe von Grundwasserhöhen angeregt und ergänzende Aussagen zur Entwässerung gefordert, insbesondere zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung.
 - Angaben zur Lage von Grundwassermessstellen und zu Grundwasserhöhen wurden in den Textteil übernommen.
 - Eine Erläuterung zur Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung des Gebietes mit den erforderlichen Berechnungen wurde von Fachingenieur Siggelkow vorgelegt.
- Vom Landratsamt, Baurechtsamt, wurde darauf hingewiesen, dass der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen eindeutig zu definieren ist.
 - Der Bezugspunkt (Straßenniveau) wurde durch den Eintrag von Messpunkten verdeutlicht.

- Vom Landratsamt, Baurechtsamt, wurden ergänzende Präzisierungen bezüglich der Dachgestaltung, der Vermaßung der Baugrenzen und der Angaben in den Schemaschnitten gefordert.
 - Die Aussagen zur Dachgestaltung wurden ergänzt.
 - Die Baugrenzen wurden vermaßt.
 - Die Schemaschnitte wurden den textlichen Festsetzungen und den Angaben im Plan angepasst.

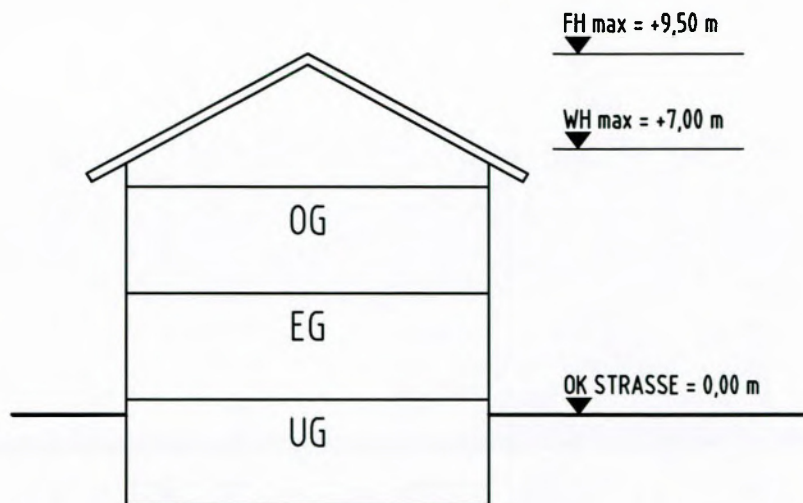
Durch die Ausweisung des im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ausgewiesenen Baulandes werden Baugrundstücke für 4 Wohnhäuser bereitgestellt, die kurzfristig realisiert werden können, da diese Flächen zur Verfügung stehen.

Freiburg, den 05.11.2013 BU-ta  148Erk01.doc

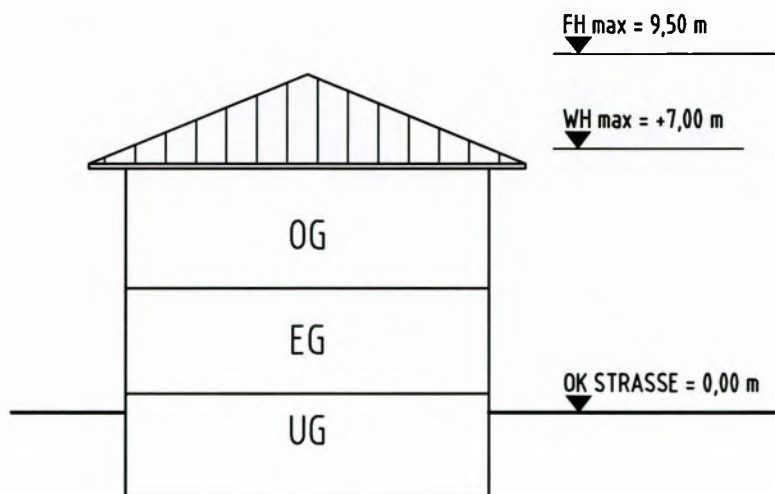
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

SCHEMASCHNITT - SATTELDACH (SD)



SCHEMASCHNITT - WALMDACH (WD)



STADT RHEINAU - OT. HOLZHAUSEN

PROJEKT:

BEBAUUNGSPLAN "STIERMATT II"

SCHEMASCHNITTE 1 - 2-GESCHOSSIG, MIT SATTELDACH UND WALMDACH

DATUM:

PROJ NR.: 091014-8

BEARB.: BU/WAG

GEAND.:

PLANGR: DIN A4

DATEI: Systemschnitte 2011-02-03.dwg

ANLAGE:

FERTIGUNG:

MAßST.: 1: 200

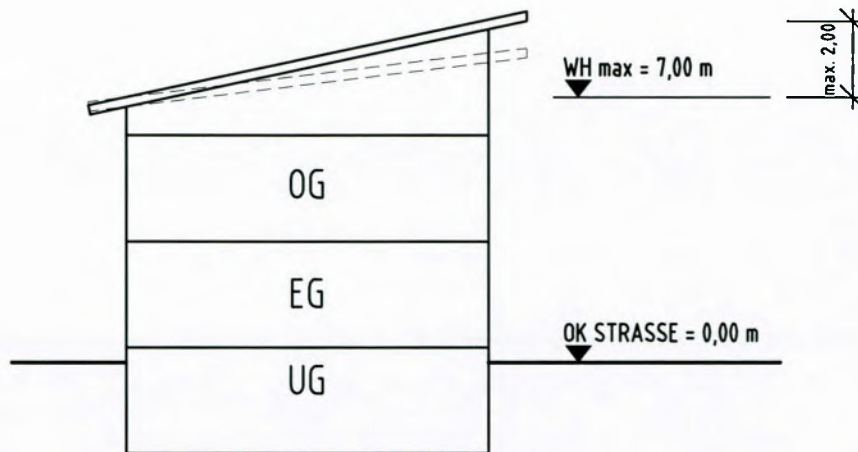
PLANUNGSBÜRO FISCHER



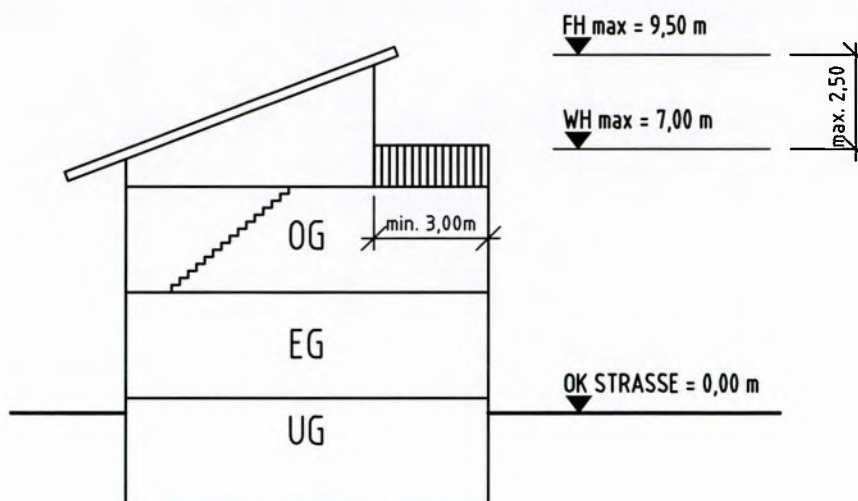
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

SCHEMASCHNITT - PULTDACH (PD)



SCHEMASCHNITT - ZURÜCKGESETZTES PULTDACH -



STADT RHEINAU - OT. HOLZHAUSEN

PROJEKT:
BEBAUUNGSPLAN "STIERMATT II"
SCHEMASCHNITTE 2 - 2-GESCHOSSIG, MIT PULTDACH

DATUM:
PROJ NR.: 0910148
BEARB.: BU/WAG

GEAND.:

PLANGR: DIN A4

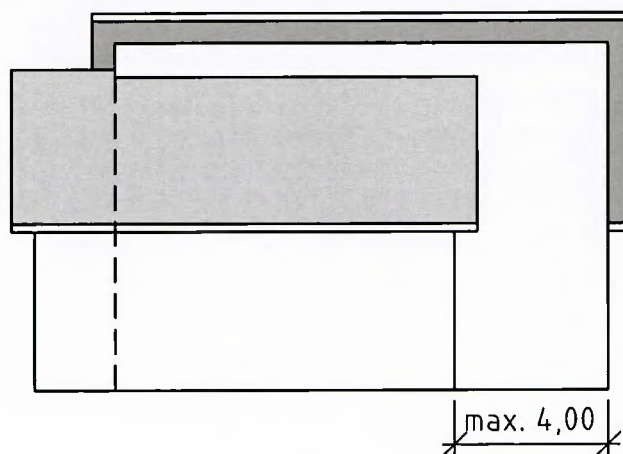
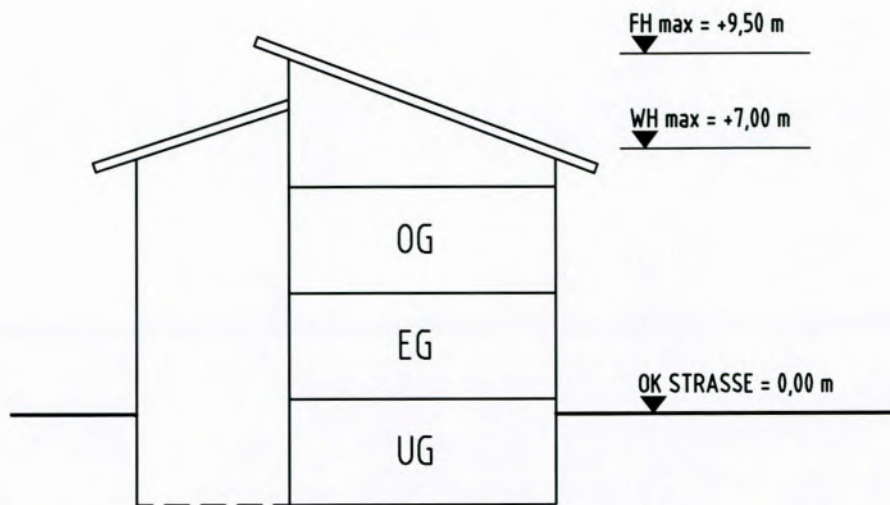
ANLAGE:
FERTIGUNG:
MAßST.: 1: 200

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

SCHEMASCHNITT M. 1: 200 VERSETZTE PULTDÄCHER (VPD)



STADT RHEINAU - OT. HOLZHAUSEN

PROJEKT:

BEBAUUNGSPLAN "STIERMATT II"

SCHEMASCHNITTE 3 - 2-GESCHOSSIG, MIT VERSETZTEM PULTDACH

DATUM:

PROJ NR.: 0910148

BEARB.: BU/WAG

GEAND.:

PLANGR: DIN A4

DATE: Systemschnitte 2010-02-03.dwg

ANLAGE:

FERTIGUNG:

MABST.: 1: 200

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

Auftrag Nr.: 1811-K-13
Anlage Nr.: 1
Fertigung:

STADTRHEIN U

**Baugebiet „Stiermatt II“ in Rheinau
Stadtteil Holzhausen**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH



Unternehmensträger:
Datum:

Entwurfsverfasser:
Datum: 28. Juni 2013

(Unterschrift)

(Siggelkow)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	Seite:	1
2.	Berechnung des Regenwasserabflusses aus dem Baugebiet „Stiermatt II“	Seite:	2
3.	Erforderlicher Rückhalteraum (nach DWA-A117):	Seite:	2
	1. Bemessungsgrundlagen	Seite:	2
	2. Undurchlässige Fläche A_U	Seite:	2
	3. Drosselabfluss	Seite:	2
	4. Drosselabflussspende	Seite:	2
	5. Abminderungsfaktor	Seite:	2
	6. Zuschlagfaktor	Seite:	3
	7. Ermittlung des Rückhaltevolumens	Seite:	3
4.	Schmutzwasser	Seite:	3
	KOSTRA-DWD 2000	Seite:	4

1. Allgemeines

Die Stadt Rheinau beabsichtigt für das Baugebiet „Stiermatt II“ im Stadtteil Holzhausen einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei handelt es sich um eine ca. 0,23 ha große Fläche, die nördlich des Friedhofes im Stadtteil Holzhausen liegt. Die Fläche wird zurzeit als Wiese bzw. als Obstwiese genutzt. Die Entwässerung erfolgt wie im gesamten Stadtteil Holzhausen im Trennsystem. Die vorhandene Versiegelung beträgt zurzeit nahezu 0%. Für die zukünftige Versiegelung wird ein Wert von 60% angesetzt. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Laut Rundschreiben des Landratsamtes Ortenaukreis vom 08.07.2005 sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Versickerung im Rahmen der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung – soweit aufgrund der Geologie möglich – geprüft werden.

Laut Stellungnahme des Landratsamts Ortenaukreis vom 04.12.2012 AZ: SG 634/Zer. liegt der höchste Grundwasserstand im Gebiet bei ca. 133,96 m+NN. Die bestehende Geländehöhe der Wiesen liegt zwischen 133,50 m+NN und 133,70 m+NN. Die Grabenstraße, an die verkehrstechnisch angeschlossen wird, liegt auf einer Höhe von ca. 134,30 m+NN bis 134,40 m+NN. Dies wird auch die Ausgangshöhe für die Erschließungsstraße im Baugebiet sein. Entsprechend den Grundwasserständen läge der höchste Grundwasserstand zwischen 20 und 40 cm unter geplanter Erschließungsstraße. Eine Versickerung des Oberflächenwassers kann wegen des geringen Flurabstandes des Grundwassers nicht erfolgen. Es wird deshalb eine Rückhaltung angeordnet.

Vorfluter für das Baugebiet „Stiermatt II“ ist der, im Südwesten das Gebiet tangierende, Flußgraben.

In den, in der Grabenstraße vorhandenen Regenwasserkanal wird nicht angeschlossen. Der vorhandene RW-Kanal soll durch die Maßnahme nicht zusätzlich belastet werden.

2. Berechnung des Regenwasserabflusses aus dem Baugebiet „Stiermatt II“

Der Abfluss beträgt ohne Rückhaltung:

$$Q_{\text{ein}} = Q_{r15,1} = r_{15,n=1} \cdot A_u$$

$$\text{Kanalisiertes Einzugsgebiet: } A_{EK} = 0,23 \text{ ha}$$

$$\text{undurchlässige Fläche: } A_u = 0,23 \text{ ha} \cdot 0,60 = 0,14 \text{ ha}$$

$$Q_{r15,n=1} = 130,6 \text{ l / (s} \cdot \text{ha)} \cdot 0,14 \text{ ha} = 18,3 \text{ l/s}$$

3. Erforderlicher Rückhalteraum (nach DWA-A117):

1. Bemessungsgrundlagen

$$\text{kanalisiertes Einzugsgebiet: } A_{EK} = 0,23 \text{ ha}$$

$$\text{Versiegelungsgrad: } VS = 60 \%$$

$$\text{Überschreitungshäufigkeit: } n = 0,2$$

2. Undurchlässige Fläche A_u

$$A_u = 0,23 \text{ ha} \cdot 0,60 = 0,14 \text{ ha}$$

3. Drosselabfluss

Die Drosselabflussspende wird mit 15 l/(s x ha) angenommen.

Der Drosselabfluss ergibt sich daraus wie folgt:

$$Q_{dr} = 0,23 \text{ ha} \cdot 15 \text{ l / (s} \cdot \text{ha)} = 3,45 \text{ l/s}$$

4. Drosselabflussspende

$$\text{Drosselabflussspende: } q_{dr,r,u} = 3,45 / 0,14 \text{ ha} = 24,6 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}$$

5. Abminderungsfaktor

Fließzeit

$$t_F = \text{ca. } 100 \text{ m / } 1 \text{ m/s} = \text{ca. } 2 \text{ min.}$$

$$\text{Bild 3 interpoliert} \rightarrow f_A \sim 0,98$$

6. Zuschlagsfaktor

$$f_z = 1,20 \quad (\text{geringes Risikomaß})$$

7. Ermittlung des Rückhaltevolumens

$$\begin{aligned} V_{S,u} &= (r_{D,n} - q_{dr,r,u}) \cdot D \cdot f_z \cdot f_A \cdot 0,06 \\ &= (r_{D,n} - q_{dr,r,u}) \cdot D \cdot 1,20 \cdot 0,98 \cdot 0,06 \\ &= (r_{D,n} - 24,6) \cdot D \cdot 0,0706 \end{aligned}$$

	r [l/s · ha]	V_{S,u} [m³/ha]
30 min	139,1	242,5
45 min	105,5	257,1
60 min	86,0	260,1
90 min	62,0	237,6

$$\text{erf. V} = V_{S,u} \cdot A_u = 260,1 \times 0,14 = \underline{\underline{36,41 \text{ m}^3}} \\ \sim \underline{\underline{37 \text{ m}^3}}$$

Am nordwestlichen Eck des Baugebietes mündet ein Seitengraben in den Flußgraben. Aus Platzgründen wird die Rückhaltung durch Anlegen einer Berme bei diesem Entwässerungsgraben geschaffen. Der Flußgraben ist direkt westlich der Einmündung des Entwässerungsgrabens verdolt. Die Verdolung wirkt als Drossel. Ist das Leistungsvermögen der Verdolung überschritten, staut das Wasser zurück und die Berme wird überflutet.

4. Schmutzwasser:

Das Baugebiet wird an den bestehenden, öffentlichen SW-Kanal in der Grabenstraße angeschlossen.



Deutscher Wetterdienst Abt. Hydrometeorologie **KOSTRA-DWD 2000**

Niederschlagshöhen und -spenden für Rheinau, Baden

Zeitspanne : Januar - Dezember

Rasterfeld : Spalte: 18 Zeile: 85

T	0,5		1,0		2,5		5,0		10,0		20,0		50,0		100,0	
D	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN
5,0 min	4,3	142,2	6,3	208,8	8,3	275,3	10,9	363,3	12,9	429,9	14,9	496,5	17,5	584,5	19,5	651,0
10,0 min	7,0	115,8	9,6	160,6	12,3	205,5	15,9	264,7	18,6	309,5	21,3	354,3	24,8	413,5	27,5	458,3
15,0 min	8,6	95,0	11,8	130,6	14,9	166,1	19,2	213,1	22,4	248,6	25,6	284,2	29,8	331,1	33,0	366,7
20,0 min	9,6	79,8	13,2	110,0	16,8	140,1	21,6	180,0	25,2	210,1	28,8	240,3	33,6	280,1	37,2	310,3
30,0 min	10,7	59,7	15,0	83,6	19,4	107,5	25,0	139,1	29,3	163,0	33,7	187,0	39,3	218,6	43,6	242,5
45,0 min	11,5	42,5	16,6	61,5	21,7	80,4	28,5	105,5	33,6	124,5	38,7	143,5	45,5	168,6	50,6	187,5
60,0 min	11,7	32,5	17,5	48,6	23,3	64,7	31,0	86,0	36,8	102,1	42,5	118,2	50,2	139,5	56,0	155,6
90,0 min	13,2	24,5	19,3	35,8	25,4	47,1	33,5	62,0	39,6	73,3	45,7	84,6	53,8	99,6	59,9	110,9
2,0 h	14,4	20,0	20,7	28,8	27,0	37,6	35,4	49,2	41,8	58,0	48,1	66,8	56,5	78,4	62,8	87,2
3,0 h	16,2	15,0	22,9	21,2	29,5	27,3	38,3	35,5	45,0	41,7	51,7	47,9	60,5	56,0	67,2	62,2
4,0 h	17,6	12,2	24,5	17,0	31,4	21,8	40,6	28,2	47,5	33,0	54,4	37,8	63,6	44,2	70,5	49,0
6,0 h	19,7	9,1	27,0	12,5	34,3	15,9	44,0	20,4	51,3	23,7	58,6	27,1	68,2	31,6	75,5	35,0
9,0 h	22,2	6,8	29,8	9,2	37,5	11,6	47,7	14,7	55,4	17,1	63,1	19,5	73,2	22,6	80,9	25,0
12,0 h	24,0	5,6	32,0	7,4	40,0	9,3	50,5	11,7	58,5	13,5	66,5	15,4	77,0	17,8	85,0	19,7
18,0 h	29,6	4,6	38,5	5,9	47,4	7,3	59,1	9,1	68,0	10,5	76,9	11,9	88,6	13,7	97,5	15,0
24,0 h	35,2	4,1	45,0	5,2	54,8	6,3	67,7	7,8	77,5	9,0	87,3	10,1	100,2	11,6	110,0	12,7
48,0 h	30,7	1,8	45,0	2,6	59,3	3,4	78,2	4,5	92,5	5,4	106,8	6,2	125,7	7,3	140,0	8,1
72,0 h	39,9	1,5	55,0	2,1	70,1	2,7	89,9	3,5	105,0	4,1	120,1	4,6	139,9	5,4	155,0	6,0

T - Wiederkehrzeit (in [a]): mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet

D - Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen (in [min, h])

h - Niederschlagshöhe (in [mm])

rN - Niederschlagsspende (in [l/(s*ha)])

Für die Berechnung wurden folgende Grundwerte (hN in [mm]) verwendet:

T/D	15,0 min	60,0 min	12,0 h	24,0 h	48,0 h	72,0 h
1 a	11,75	17,50	32,00	45,00	45,00	55,00
100 a	33,00	56,00	85,00	110,00	140,00	155,00

Berechnung "Kurze Dauerstufen" (D<=60 min): u hyperbolisch, w doppelt logarithmisch

Wenn die angegebenen Werte für Planungszwecke herangezogen werden, sollte für rN(D;T) bzw. hN(D;T) in Abhängigkeit von der Wiederkehrzeit (Jährlichkeit)

bei 0,5 a <= T <= 5 a ein Toleranzbetrag ± 10 %,

bei 5 a < T <= 50 a ein Toleranzbetrag ± 15 %,

bei 50 a < T <= 100 a ein Toleranzbetrag ± 20 %, Berücksichtigung finden.