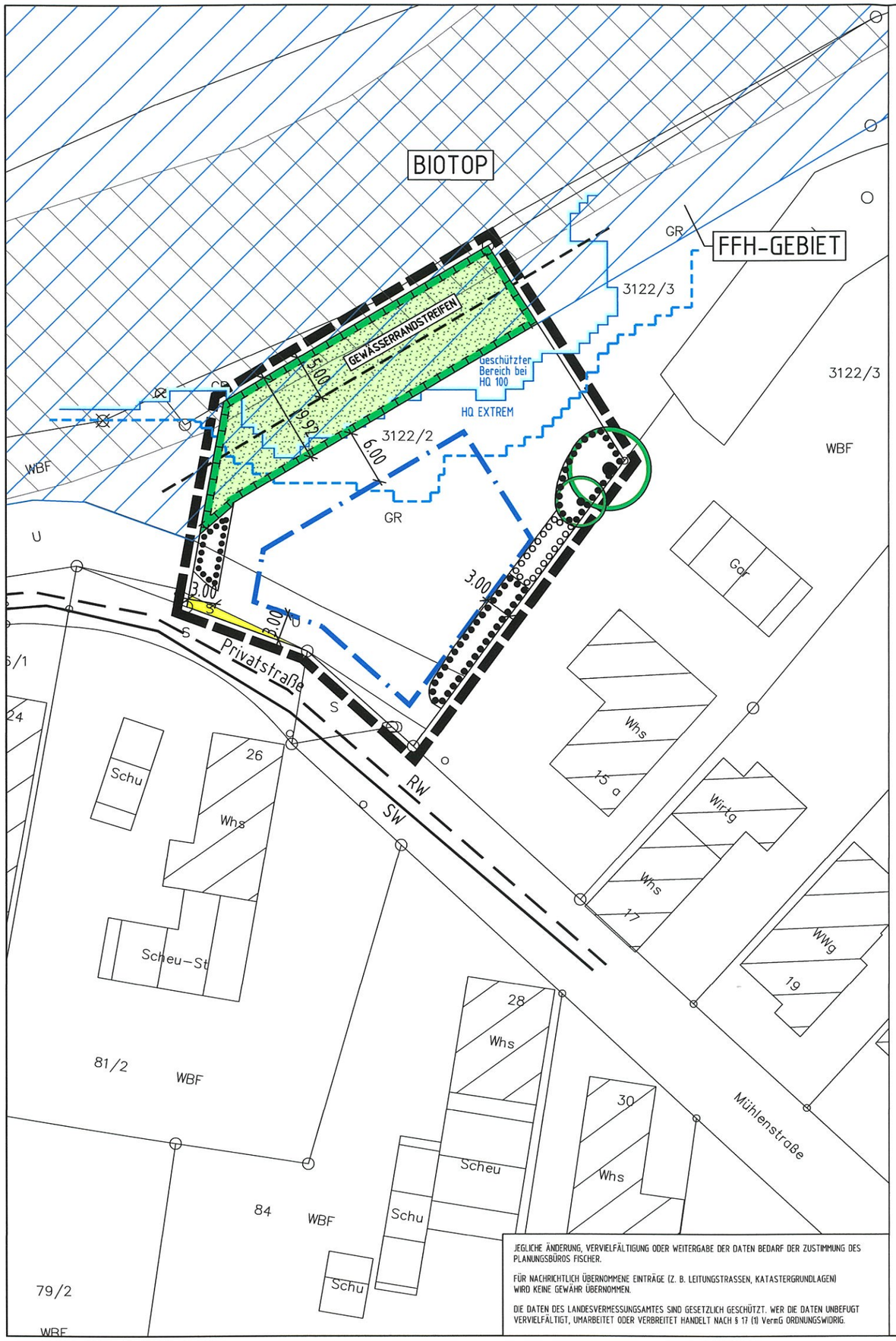


JEGLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.

FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.

DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) – PRIVAT
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES – GESCHÜTZTER BEREICH BEI HQ 100 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES – HQ extrem/ HOCHWASSERRISIKOGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- BIOTOP
- FFH-GEBIET
- Whs Gar — BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER

STADT RHEINAU, OT. FREISTETT

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜHLENSTRAßE"

LAGEPLAN

VERFAHREN NACH §34 (4) NR. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB

AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 10.09.2021
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM *24.11.2021*
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM *03.12.2021*

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 10.09.2021 VOM *13.12.2021*
IN DER ZEIT BIS *21.01.2022*
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM *03.12.2021*

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 10.09.2021 AM *27.04.2022*
i.V.m. § 74 LBO und § 4 Abs. 1 GemO

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE ZUGEHÖRIGEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU ÜBEREINSTIMMEN.

RHEINAU, DEN 02. 05. 2022 DER BÜRGERMEISTER

STADT 5 RHEINAU

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 10.09.2021
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM *06.05.2022*

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

ORIGINAL-MAßSTAB : 1 : 500
0 5 10 15 20

PLAN NR.:	DATUM: 15.11.2018	GEÄNDERT: 14.05.20/20.09.21 04.03.19/ 15.03.21/10.03.22 31.10.19/ 27.05.21 17.12.19/ 01.07.21 29.01.20/ 29.07.21	FERTIGUNG: 4
PROJ. NR.: 0918199	BEARB.: BU/WAG		ANLAGE:
			BLATT:

Fertigung: ....4.....
Anlage:.....1 .....
Blatt:.....1 - 7 .....

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über die Aufstellung der

Einbeziehungssatzung "Mühlenstraße" im Stadtteil Freistett

Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am *27.04.2022* die Einbeziehungssatzung "Mühlenstraße"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

§ 1 Gegenstand der Einbeziehungssatzung

Durch Erlass dieser Einbeziehungssatzung wird die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung nördlich der Mühlenstraße in Rheinau-Freistett festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flst.Nr. 3122/2 gemäß den Festsetzungen im Lageplan.

§ 3 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

a) Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

1.	Lageplan	M. 1 : 500	i.d.F.v. 10.03.2022

b) Beigefügt dieser Einbeziehungssatzung sind:

1.	Begründung		i.d.F.v. 10.03.2022
2.	Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag		i.d.F.v. 10.03.2022
3.	Artenschutzrechtliche Bewertung Spang.Fischer.Natzschka		i.d.F.v. August 2021
4.	Natura 2000-Vorprüfung Spang.Fischer.Natzschka		i.d.F.v. August 2021
5.	Übersichtsplan	M. 1 : 5.000	

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind bei einer Bebauung zu beachten:

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen richten sich nach § 34 BauGB. Einschränkend werden Festsetzungen gemäß § 5 dieser Satzung getroffen.

§ 5 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

1. Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Satzungsbereich wird ein Baufenster gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

2. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Private Grünfläche

Im Westen des Planungsgebiets ist eine private Grünfläche zum Schutz des FFH-Gebietes Nr. 7313-341 "Westliches Hanauer Land" ausgewiesen. (s. auch Festsetzung Ziffer 3.6) Bauliche Anlagen jeglicher Art sind in der privaten Grünfläche unzulässig.

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

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Bewertung, erstellt von Spang.Fischer.Natzschka, Wiesloch, Stand: August 2021 durchzuführen. Die Begründung für die Erfordernis der Maßnahmen ist dem Gutachten zu entnehmen.

3.1 Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Beseitigung der Vegetation und der Beräumung des Baufelds

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres) durchzuführen.

Zum Schutz der in Bodennähe brütenden Arten, sind Ende März, im Jahr vor dem Baubeginn, der Vorhabenbereich und die daran angrenzenden Flächen zu mähen.

Das Entfernen von Wurzelstöcken und das Abschieben des Oberbodens im Baufeld hat, nachdem alle Zauneidechsen aus dem Vorhabenbereich (Baufeld und Fläche für die Zwischenlagerung von Boden- und Baumaterial) abgefangen und umgesiedelt wurden, zu erfolgen.
Eine ökologische Baubegleitung ist durchzuführen.

3.2 Erfassung, Kontrolle und Verschluss von Baumhöhlen

Sofern ein Fällen des Walnussbaums, der am östlichen Rand des Grundstücks steht, unvermeidbar ist, ist der Baum von allen Seiten auf das Vorhandensein von Quartier- und Nistmöglichkeiten zu überprüfen.

Die übrigen im Vorhabenbereich stockenden und vorhabenbedingt zu fällenden Bäume sind auf neu entstandene Quartier- und / oder Nistmöglichkeiten zu überprüfen. Die dabei gegebenenfalls festgestellten Höhlungen oder Spalten sind hinsichtlich einer aktuellen oder zurückliegenden Nutzung durch Fledermäuse und / oder Vögel zu kontrollieren.

Die visuelle Überprüfung der gegebenenfalls vorhandenen Strukturen hat unter Einsatz geeigneter Hilfsmittel (Spiegel, Taschenlampen, Endoskopkamera mit Beleuchtung) von einer Leiter / Hebebühne aus oder durch ausgebildete Baumkletterer zu erfolgen.

Sind die Höhlen eindeutig unbesetzt, sind sie unmittelbar nach der Kontrolle beispielsweise mit einer stabilen Kunststofffolie zu verschließen. Ist eine Höhlung nicht vollständig einsehbar, ist die Folie oberhalb und seitlich der Höhlenöffnung zu befestigen. Das lose Ende sollte mindestens 40 cm unter die Unterkante des Einschlupfs herabhängen.

Werden bei der Kontrolle im September Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse und / oder Vögel erbracht, ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang durch das Aufhängen entsprechender Kästen im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzten (s. Festsetzung Ziff. 5.1).

3.3 Fang und Umsiedlung der Zauneidechse aus dem Vorhabenbereich

Die Umsiedlung der Zauneidechsen hat im Frühjahr vor der Baufeldräumung auf die CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 124 südöstlich des Siedlungsbereiches von Freistett zu erfolgen und sollte möglichst vor Ende Mai eines Jahres abgeschlossen sein.
Der Fang der Zauneidechsen hat durch sachkundige Bearbeiter mit Praxiserfahrung zu erfolgen. Die gefangenen Eidechsen sind ohne Zwischenhälterung auf die Umsiedlungsfläche zu bringen.

Die Fang- als auch die Umsiedlungsfläche sind vor Beginn der Umsiedlung mittels geeigneter Schutzzäune zu umzäunen (s. Festsetzung Ziff. 3.4). Die Schutzzäune sind bis zum Abschluss der Bauarbeiten zu erhalten.
In der Regel ist von mehreren Fangperioden (von jeweils 3 bis 4 Tagen), verteilt über einen längeren Gesamtzeitraum (in Abhängigkeit der Witterungsbedingungen) auszugehen. Der Fangerfolg wird durch eine gezielte Entfernung von Versteckmöglichkeiten beziehungsweise Mahd der Vegetation im Beisein einer ökologischen Baubegleitung erhöht.

3.4 Umzäunung des Vorhabenbereichs

Die Fangfläche ist vor Beginn der Umsiedlung mittels geeigneter Schutzzäune zu umzäunen.

Der Schutzzaun um den Vorhabenbereich ist während der Baufeldberäumung, dem Abschieben des Oberbodens und während der gesamten Bauzeit zu belassen und kann nach Abschluss der Fangphase bei Bedarf jedoch im Süden, entlang der Mühlenstraße, geöffnet werden.

3.5 Sicherung von Versteckmöglichkeiten für Amphibien

Die vorhanden Strukturen (insbesondere der Reisighaufen, das liegende Totholz und die Holzstapel im Bereich der Lagerfläche) sind im Zuge des Freimachens der Fangfläche (s. Festsetzung Ziff. 3.3) auf die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung "Mühlenstraße" gelegenen Fläche des FFH-Gebietes (am Rand der den Mühlbach begleitenden Gehölze abgelegt) zu versetzten. Das Verbringen der Habitatelementen ist soweit möglich von Hand durchzuführen, wobei die Strukturen Stück für Stück aufgenommen werden sollen.

3.6 Erhalt und Pflege der Vegetation innerhalb der privaten Grünfläche (FFH-Gebiet)

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen, bestehend aus gewässerbegleitenden Auwaldstreifen, Saumvegetation und Wiese im Westen des Grundstückes innerhalb der privaten Grünfläche (FFH-Gebiet) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz für die Gehölze zu leisten. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Es hat eine regelmäßige Mahd der Wiesenfläche (1- bis 2-schürig) zu erfolgen.
Festsetzung Ziffer 3.5 ist zu beachten.

4. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Erhalt der Gehölze des Auwaldstreifens

Die im Westen des Grundstücks außerhalb des FFH-Gebiets vorhandenen Gehölze des Auwaldstreifens sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

4.2 Erhalt des Laubbaumbestands und der Feldgehölze

Der im Osten entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Laubbaumbestand sowie die Feldgehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

4.3 Erhalt und Ergänzung der Zierstrauchpflanzung

Die im Osten entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Zierstrauchpflanzung ist zu erhalten und zu ergänzen und zu pflegen. Bei Ausfall sind standortgerechte, einheimische Gehölze nachzupflanzen.

5. Zuordnung artenschutzrechtlicher Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Bewertung, erstellt von Spang.Fischer.Natzschka, Wiesloch, Stand: August 2021 durchzuführen.

5.1 Aufhängung von Fledermaus- und Vogelnistkästen

Werden bei Fällung des Totbaumes am Mühlbach und im Rahmen der Kontrolle (s. Festsetzung Ziff. 3.2) in den Höhlungen Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse und / oder Vögel erbracht, sind im Umfeld des Vorhabenbereiches entsprechende Fledermaus- und / oder Vogelnistkästen aufzuhängen. Der Ersatz erfolgt vor Beginn der auf die Fällung des Baumes folgenden Aktivitätszeit von Fledermäusen bzw. Brutsaison von Vögeln im Verhältnis 1 : 2.

Als Standorte kommen insbesondere vom Vorhaben nicht betroffene Bäume des Gehölzbestandes am Mühlbach nördlich des Vorhabenbereiches in Frage. Die genauen Ausbringungsorte der Kästen sind im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzulegen.

5.2 Umzäunung der CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück 124

Die Umsiedlungsfläche (CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 124 südöstlich des Siedlungsbereiches von Freistett) ist vor Beginn der Umsiedlung mittels geeigneter Schutzzäune zu umzäunen.
Der Zaun um die CEF-Maßnahmenfläche ist bis mindestens nach der ersten Eiablage (bis Juli) des auf die Umsiedlung folgenden Kalenderjahres zu belassen.

5.3 Aufwertung von Lebensräumen für die Zauneidechse

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist die CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 124 südöstlich des Siedlungsbereiches von Freistett hinsichtlich ihrer Habitateignung für Zauneidechsen aufzuwerten.

Im Winterhalbjahr vor Beginn der Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Vorhabenbereich (s. Festsetzung Ziff. 3.3) sind ganzjährig nutzbare Habitatstrukturen, durch drei Totholzstrukturen mit südlich vorgelagerten Sandlinsen verteilt über die CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 124, zu errichten.
Zur Errichtung der drei Strukturen ist, wenn nötig, zunächst die Vegetationsdecke auf einer Fläche von jeweils ca. 5,0 m x 4,0 m durch Abplaggen zu entfernen. Anschließend ist der Untergrund mind. 1 m tief auszukoffern und die nördliche Hälfte mit starkem Totholz (mind. 5-7 naturbelassene Baumstämme je Struktur mit rauer Borke, wie z. B. Robinien- oder Eichenholz, von ca. 3-5 m Länge und mind. 25 cm Durchmesser), das ca. 1 m hoch aus der Grube herausragt, und sandigem Material zu verfüllen. Auf das grobe Totholzmaterial ist feineres Reisig aufzubringen.
Der Rest der Gruben ist ebenerdig mit Sand aufzufüllen, um südlich der Totholzstrukturen eine 2 m breite Sandlinse herzustellen.
Die genaue Position der drei Strukturen auf der CEF-Maßnahmenfläche ist vor Ort im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festzulegen.

Zur Pflege des Ersatzlebensraums ist die CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 124 im Rahmen einer Streifenmahd jährlich an zwei bis drei Terminen zu mähen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 02.05.2022

STADT 5 RHEINAU

.....

Michael Welsche, Bürgermeister

199Sat08.docx

Fertigung: ....4.....
Anlage:.....2 .....
Blatt: 1 - 11

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Mühlenstraße" der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Im Norden des Ortsteils Freistett wollen die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3122/2 auf einer Teilfläche von ca. 1.448 m² im Anschluss an die Mühlenstraße ein Wohngebäude mit Garage errichten.

Die zu bebauende Fläche grenzt im Osten an die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Flächen längs der Mühlenstraße. Im Nordwesten grenzt der Mühlbach an das Grundstück. Die Fläche ist nicht bebaut. Im Süden wird eine Teilfläche des Grundstücks von der Mühlenstraße beansprucht.

Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist über die Mühlenstraße, über die auch die benachbarte und gegenüberliegende Bebauung bereits erschlossen wird, gesichert.

Die Planungsfläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Außenbereichssatzung existiert in diesem Bereich nicht.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich u.a. um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB handelt. Die Planung sieht vor, ein privates Wohngebäude zu errichten. Dies erfüllt keine der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist deshalb nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn u.a. dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Allerdings ist eine Ausweitung einer nicht privilegierten Wohnbebauung in den Außenbereich mit den städtebaulichen Zielen ohne eine geordnete städtebauliche Planung nicht in Einklang zu bringen.

Durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche geschaffen werden.

Die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden sollen, sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt. Sowohl angrenzend an den Geltungsbereich als auch jenseits der Mühlenstraße grenzen Bauflächen mit Wohnhäusern, Garagen und Nebengebäuden an.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Zum Vorhaben wurde eine Natura 2000 Vorprüfung erstellt. Auf Grundlage des Gutachtens zeigt sich, dass vom Vorhaben keine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Westliches Hanauer Land" zu erwarten sind.

Gemäß Bestandsplan findet sich innerhalb des Plangebiets (außerhalb des FFH-Gebiets) ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen der je nach Ausprägung als Lebensraumtyp gewertet werden kann. Da gemäß Planunterlagen jedoch lediglich 20 m2 beeinträchtigt werden, sind schon auf Grundlage der Stufe I (Empfehlungen der Fachkonvention Lambrecht et al. 2007) keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

1.1 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt unter Anwendung der Vorgaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

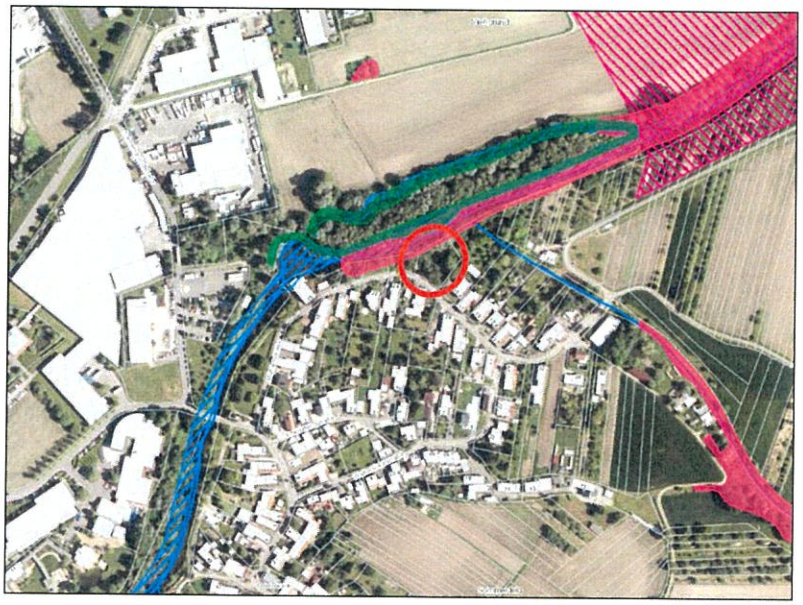
Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Das Planungsgebiet mit ca. 1.448 m² befindet sich am nördlichen Ortsrand von Freistett an der Mühlenstraße. Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich.

Im Süden und Osten befinden sich bereits bebaute Grundstücke, im Nordwesten grenzt der Mühlbach an das Grundstück.

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche des Flst.Nr. 3122/2.



(Quelle: LUBW)

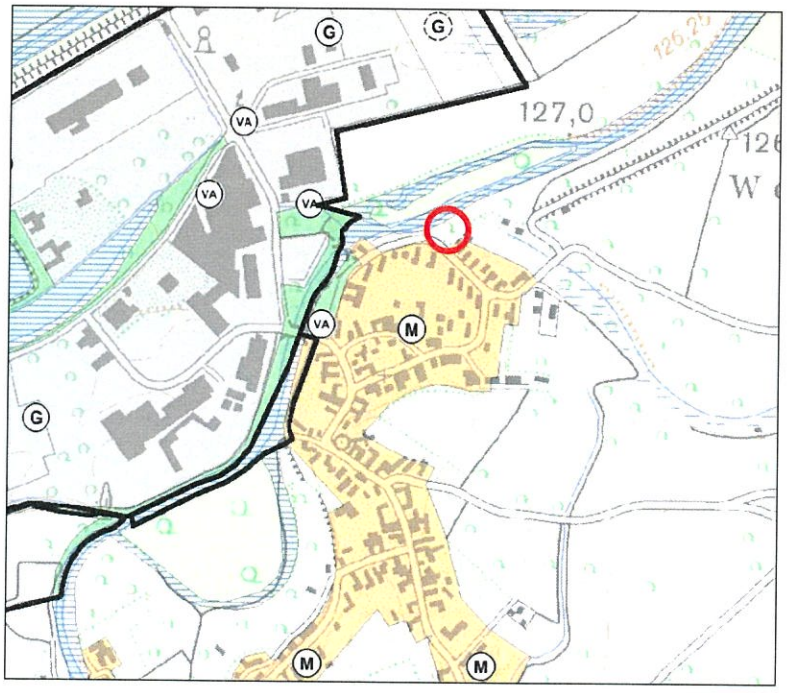
3 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde am 22.01.2014 genehmigt.

Die 1. Änderung des FNP von 2018 tangiert diesen Bereich nicht.

Planausschnitt: FNP Rheinau



(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2018)

4 Planungskonzept

Ausgangspunkt ist der Wunsch nach einer Bebauung des im Außenbereich liegenden Grundstücks mit einem Wohngebäude und Garage.

Da eine nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich nicht zulässig ist, wird diese Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Mit der zeichnerischen Darstellung der Baufläche im Plan können nahezu alle erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Zusätzliche textliche Vorgaben werden in der Satzung im Einzelnen aufgeführt.

Mit der Einbeziehungssatzung wird eine Bebauung ermöglicht. Dabei werden Festsetzungen nur im unbedingt erforderlichen bzw. von der Stadt Rheinau gewünschten Umfang festgesetzt. Nicht festgesetzte Punkte (z.B. Maß der Bebauung) sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, also entsprechend der umgebenden Bebauung.

Für die Erweiterungsfläche sollen möglichst wenig Vorgaben festgelegt werden, um entsprechend dem jeweiligen Bauvorhaben individuell und gezielt auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Beurteilung vornehmen zu können. Dennoch werden - im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild - Vorgaben für die Erweiterungsfläche (Einbeziehungssatzung) festgelegt.

Baugrenze

Es werden Baugrenzen für das Wohngebäude festgelegt. Diese orientieren sich an der umgebenden bestehenden Bebauung in diesem Gebiet, berücksichtigen aber auch das FFH-Gebiet und die möglichen Überflutungsflächen.

§ 34 BauGB

Die Beurteilung der Bauvorhaben im Erweiterungsbereich erfolgt im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben "nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung" einfügen. Auch darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Wasserwirtschaftliche Belange

Das Grundstück liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten weitgehend außerhalb der festgelegten HQ_{100}- und HQ_{extrem}-Bereiche.

Bei den im Nordwesten ausgewiesenen HQ_{100}-Flächen handelt es sich um "geschützte Bereiche". Die angrenzenden HQ_{extrem}-Flächen sind grundsätzlich kein Ausschluss für eine Bebauung.

Gewässerrandstreifen

Längs des Mühlbachs wird ein 5 m-Gewässerrandstreifens ausgewiesen.

Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen grundsätzlich unzulässig.

Hochwasserschutz

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten werden Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 3122/2 bei Hochwasserereignissen überflutet. Bei der Bebauung dieser Flächen sind deshalb besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

Überschwemmungsgebiete

Teilflächen der Einbeziehungssatzung werden gemäß Hochwassergefahrenkarten als geschützter Bereich bei HQ_{100} ausgewiesen.

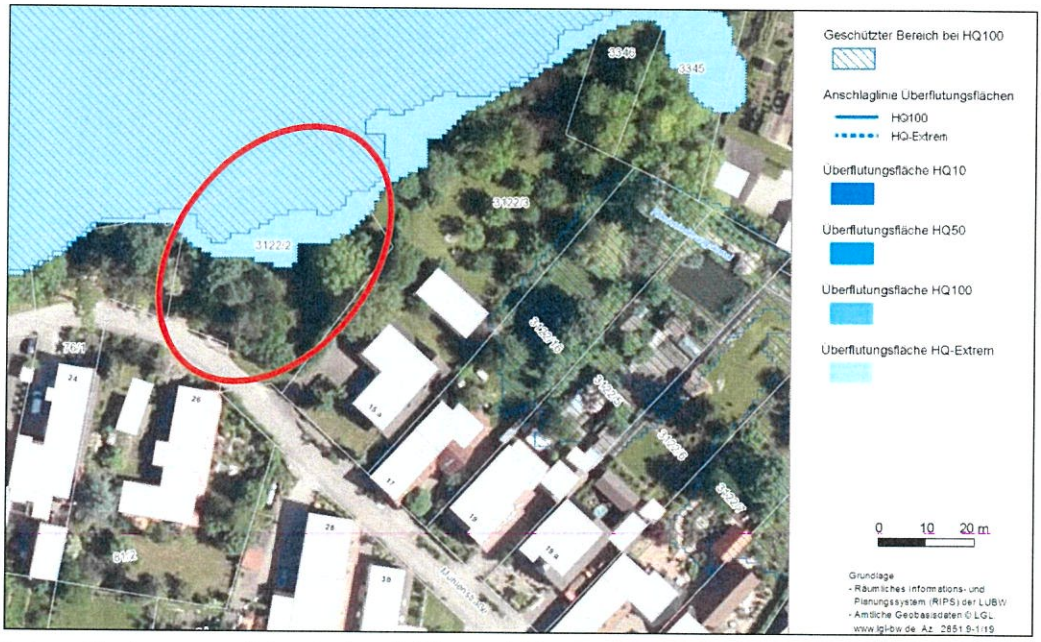
Diese Flächen liegen zudem außerhalb des ausgewiesenen Baufensters und weitergehend innerhalb der ohnehin nicht bebaubaren FFH-Flächen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Teilflächen der Einbeziehungssatzung werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Diese HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten". Sie reichen nur im Randbereich geringfügig in die ausgewiesene überbaubare Fläche hinein.

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Für diese Risikogebiete gilt, dass insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind.
Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten aufgrund der Lage im HQ_{Extrem} erforderlich sind.



Auszug Hochwassergefahrenkarte mit HQ_{100} u. HQ_{extrem}
(Quelle: LUBW, 2018)

Von den durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Bereichen wird nur der südliche Teil des Grundstücks erfasst. Der geschützte HQ_{100}-Bereich wird freigehalten und die HQ_{extrem}-Flächen sind nur in den Randbereichen betroffen.

Erschließung • Entwässerung

Die Zufahrt zu dem neuen "Bauplatz" ist gesichert durch die tangierende Mühlenstraße, die im Süden an das Planungsgebiet grenzt.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Mühlenstraße, das auch die gegenüberliegenden Häuser erschließt.

Das Oberflächenwasser und das anfallende Schmutzwasser auf dem Flurstück 3122/2 Gemarkung Freistett Mühlenstraße kann in den öffentlichen Schmutzwasserkanal und in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Mühlenstraße abgeleitet werden.

Das Oberflächenwasser darf nicht direkt in den Mühlbach abgeleitet werden.

5 Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.1 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.

5.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt im Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	1.448	m²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.065	m²
Verkehrsfläche:	ca.	9	m²
Grünfläche:	ca.	374	m²

7 Hinweise und Empfehlungen

7.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

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

7.2 Abwasserentsorgung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung soll an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Daher ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z.B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer). In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der LUBW.

7.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäol. Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7.5 Reduzierung des Versiegelungsgrads

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (wassergebundene Decke, Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

7.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Auftrag zu geben und mit Einreichung des Bauantrags vorzulegen. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.
Da eine Kampfmittelfreiheit auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden kann, sind vor einer Bebauung oder anderweitigen Baumaßnahme vom Vorhabensträger (Bauherr etc.) weitergehende flächenhafte Vorortprüfungen durchzuführen bzw. zu veranlassen.

7.7 Telekommunikations-Freileitung

Über das betroffene Grundstück führt eine oberirdische auf Masten geführte Telekommunikationslinie der Telekom, die als Versorgung für das Klärwerk dient. Der Bestand und Betrieb muss weiterhin gewährleistet sein und muss in dem Planbereich angepasst werden.
Die Leitung ist im Bedarfsfall in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.

7.8 Gewässerrandstreifen

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

1. Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),

3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern."

7.9 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Im Bereich der "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" sind durch geeignete Hochwasservorsorgemaßnahmen sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

7.10 Grundwasserschutz

Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände vor Baubeginn zu erheben.

Folgende Bestimmungen sind zu beachten:

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

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

7.11 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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

Erdaushub

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

7.12 Baubegleitung • Monitoring

Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und die Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Der Erfolg der CEF-Maßnahmen A1 und A2 ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen.

Freiburg, den 04.03.2019 BU-ta
17.12.2019
15.03.2021
20.09.2021
10.03.2022 BU-ba

199Beg06.docx

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

.....
Planer

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 02. 05. 2022

STADT 5 RHEINAU

.....

Michael Welsche, Bürgermeister