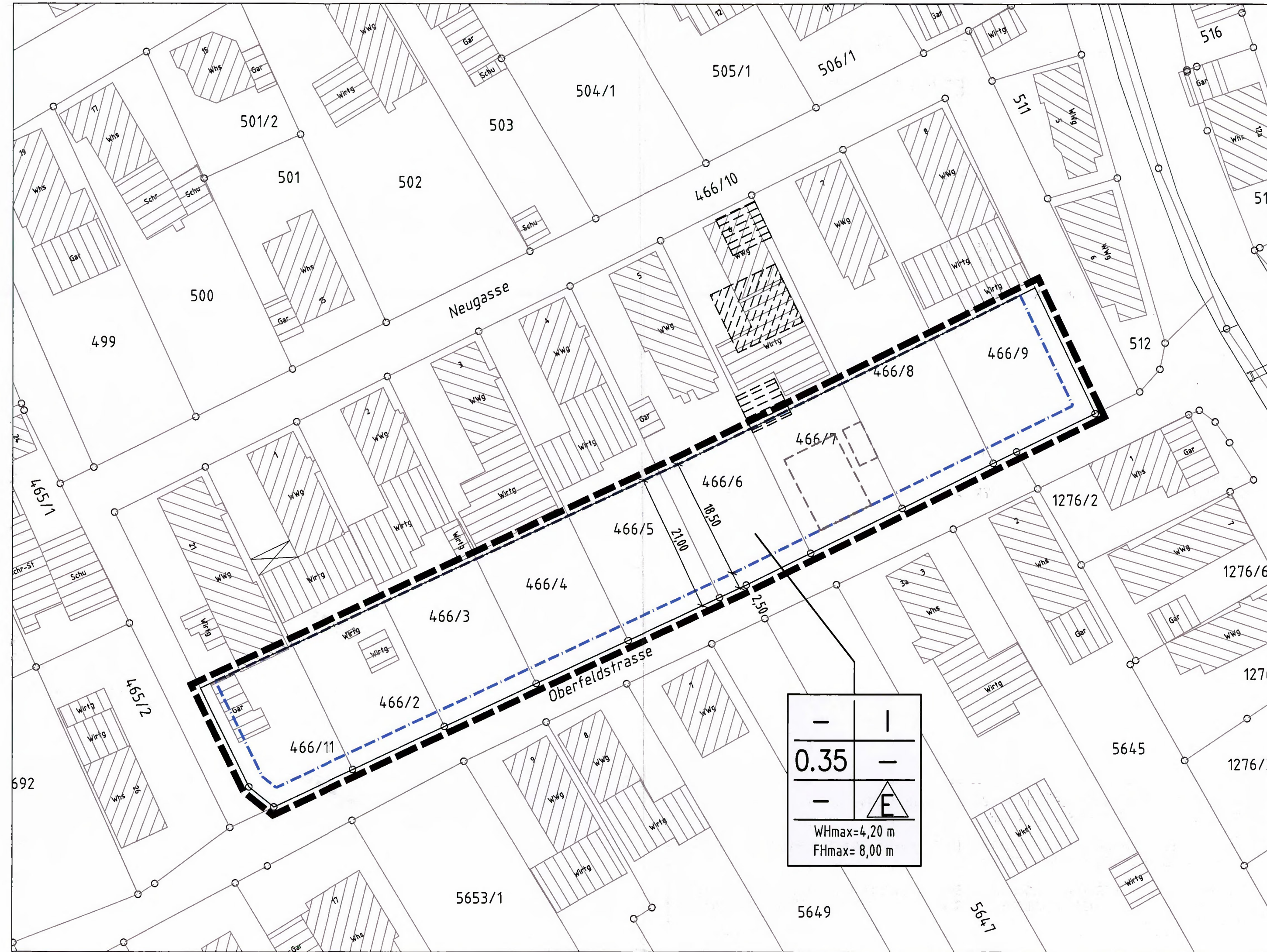




-	I
0.35	-
-	E
WHmax=4,20 m FHmax= 8,00 m	

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

0.35	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
WH	WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
E	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
	GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. HINWEISE

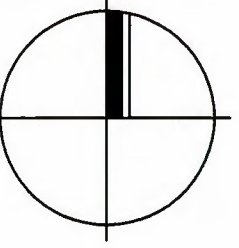
	BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
	BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
	GEPLANTE GEBÄUDE

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

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

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

STADT RHEINAU OT. FREISTETT EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "NEUGASSE - OBERFELDSTRASSE" ZEICHNERISCHER TEIL



AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 07. April 2006

DER BÜRGERMEISTER
(Oberte)

VOM 21. Sep. 2005
AM 14. Okt. 2005

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004

AM 16. Jan. 2006

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

VOM 30. Jan. 2006
BIS 28. Feb. 2006
AM 20. Jan. 2006

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 07. April 2006

DER BÜRGERMEISTER
(Oberte)

AM 03. April 2006

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU ÜBEREINSTIMMT.
STADT RHEINAU DEN 07. April 2006

DER BÜRGERMEISTER
(Oberte)

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG
STADT RHEINAU DEN 07. April 2006

DER BÜRGERMEISTER
(Oberte)

VOM 07. April 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

PLAN NR.: DATUM: 22.07.2005

GEÄNDERT:

PROJ. NR.: 0905148

BEARB.: BU/HIL

ORIGINAL-MARSTAB: 1 : 500

0 5 10 15 20

FERTIGUNG: 1

ANLAGE:

BLATT:

Fertigung:².....

Anlage:1.....

Blatt:1 - 2.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau - Freistett (Ortenaukreis)

über

- **den einfachen Bebauungsplan "Neugasse - Oberfeldstraße" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 03.04.2006

- den Bebauungsplan "Neugasse - Oberfeldstraße"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 22.07.2005
 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil mit Artenliste i.d.F.v. 03.04.2006
- b) Beigefügt sind:
1. Begründung mit Umweltbericht i.d.F.v. 03.04.2006
 2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 03.04.2006
 3. Übersichtsplan
 4. Zusammenfassende Erklärung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 07. April 2006



(Oberle)

148Sat03.doc

Fertigung: 2

Anlage:3

Blatt: 1 - 4

Schriftliche Festsetzungen

zum einfachen Bebauungsplan "Neugasse - Oberfeldstraße"
der Stadt Rheinau – Freistett (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1 Maß der baulichen Nutzung

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

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

1.1 Höhe baulicher Anlagen

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

1.1.1 Die maximale zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte.

1.1.2 Die max. zulässige Firsthöhe FH (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in der Gebäudemitte.

2 Bauweise

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

2.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 3.2 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder alternativ fünf Sträucher anzupflanzen.

4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegen steht.

5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

6 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 3.1 und 3.2 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

7 Artenliste

Festsetzungen:

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

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum*	- Kastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

Heimische Sträucher

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

Heimische Stauden

Hedera helix*	- Efeu
Vinca minor	- Immergrün
Nepeta-Arten	- Katzenminze
Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
Geranium-Arten	- Strochschnabel
Kräuterarten etc.	

Kletterpflanzen

Humus lupulus

Polygonum aubertii

Lonicera peryclymenum

Clematis vitalba

Vitis vinifera

Ungefüllte Kletterrosen

- Hopfen
- Schlingenknocherich
- Waldgeißblatt
- Waldrebe
- Wein

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind giftig.

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

Kirschsornten wie:

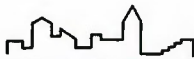
Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 03.04.2006 BU-ba

Rheinau, den 07. April 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

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

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

Planer

148Pla03.doc



Bürgermeister

(Oberte)

Fertigung:2.....

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

Blatt:.....1 - 20.....

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

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

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesenen Areals in der Ortslage von Freistett geschaffen werden. Das Gebiet ist über die Oberfeldstraße verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die Überplanung wurde erforderlich, da Bauvorhaben in den Gartenbereichen nicht zugelassen werden, weil diese Flächen an der Oberfeldstraße bisher einheitlich unbebaut sind.

Entsprechend den Zielsetzungen der Regional- und Landesplanung, die innerörtlichen Potentiale an Bauflächen zu nutzen, unterstützt die Stadt in diesem Fall den Antrag eines Grundstückseigentümers auf Bebauung der Gartenzone.

Deshalb wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der lediglich die wesentlichen planungsrechtlichen Vorgaben für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung und Nutzung der vorhandenen Gartenbereiche festlegt.

Dies wird durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB gewährleistet. Auf die Ausarbeitung von örtlichen Bauvorschriften, um Anforderungen an die bauliche Gestaltung festzulegen, wird verzichtet.

Im Übrigen, das heißt bezüglich der nicht festgesetzten Punkte, ist die Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben gemäß § 34 BauGB im Einzelfall zu beurteilen. Dadurch kann am besten auf die spezielle Situation eines Vorhabens eingegangen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem seit Juli 2004 gültigen neuen BauGB durchgeführt, d.h. die Aufstellung eines Umweltberichtes erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau als Mischbaufläche ausgewiesen. Für den Flächennutzungsplan wurde am 20.10.2003 der Feststellungsbeschluss gefasst, die Genehmigung wurde am 14.03.2005 erteilt. Seit dem 03.06.2005 ist der Flächennutzungsplan wirksam.

Gemäß Bebauungsplan sind Nutzungen entsprechend der näheren Umgebung – d.h. als gemischte Nutzungen – zulässig.

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

2.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Januar 2005 nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutz-richtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum sind im Planungsgebiet und im weiteren Umfeld keine Schutzgebiete ausgewiesen.

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.

2.3 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 24a NatSchG besonders geschütztes Biotop.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,29 ha. Es wird begrenzt im Nordwesten durch die bebauten Grundstücksteile an der Neugasse, im Südosten durch die Oberfeldstraße, im Westen und Osten sind Teile der bebauten Grundstücke Flst.Nr. 466/11 und 466/9 noch mit einbezogen.

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

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der an der Oberfeldstraße gelegenen freien Gartenflächen in der Ortslage von Freistett geschaffen.

Damit wird auch dem erklärten Ziel einer Nutzung der innerörtlichen Flächenreserven Rechnung getragen.

Die Erschließung der bisherigen Gartenflächen ist über die vorhandene Oberfeldstraße gesichert. Sie ist für die geplante 1 ½-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern ausreichend. Von den insgesamt ca. 800 m² großen Grundstücken können die "Gartenbereiche" mit den konzipierten Bauflächen (ca. 350 m²) grundsätzlich auch abgetrennt werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die zulässige Bebauung durch die Grundflächenzahl i.V.m. den Höhenfestsetzungen hinreichend bestimmt ist.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt.

Die Festsetzungen ermöglichen den Ausbau des Dachgeschosses, jedoch wird wie auch bei den vorhandenen Gebäuden an der Neugasse ein Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss nicht zugelassen.

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung für den "Gartenbereich" erfolgt nicht, so dass die Gebäude wahlweise senkrecht oder parallel zu einer der Grundstücksgrenzen errichtet werden können.

Festgelegt werden im Wesentlichen lediglich:

- Zahl der Vollgeschosse: 1
- Grundflächenzahl GRZ 0,35
- Bauweise: offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- Wandhöhe WH = 4,20 m
- Firsthöhe FH = 8,00 m
- Überbaubare Fläche: Baugrenze

Demgegenüber werden nicht vorgegeben u.a.:

- Art des Baugebietes (z.B. MI, WA)
- Geschossflächenzahl
- Firstrichtung
- Dachneigung

Auf die Festlegung der Art des Baugebietes wird verzichtet. Auch hier gilt die "Eigenart der näheren Umgebung" i.S.v. § 34 BauGB als Maßstab.

Somit wird ein Rahmen vorgegeben, der einige Mindestanforderungen festlegt, ansonsten aber möglichst große Freiheiten zulässt entsprechend der Zielsetzung eines einfachen Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Empfohlen werden:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen 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.
- Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die Städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.

Ermöglicht wird die Errichtung von ca. 9 Einzelhäusern auf den innerörtlichen Gartenflächen.

5 Umweltbericht

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

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten des neuen BauGB beschlossen. Deshalb besteht eine generelle Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

5.1 Planerische Vorgaben

5.1.1 Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes

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

5.1.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

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

5.1.3 Besonders geschützte Biotop

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

Legende: ● = erheblich O = nicht erheblich I = keine Wirkung/nicht betroffen

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

5.1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

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

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

5.2 Bestandsbewertung

5.2.1 Bestandsaufnahme / Bestandsbewertung

Gebietscharakterisierung	Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,29 ha. Es wird begrenzt im Nordwesten durch die bebauten Grundstücksteile an der Neugasse, im Südosten durch die Oberfeldstraße, im Westen und Osten sind Teile der bebauten Grundstücke Flst.Nr. 466/11 und 466/9 noch mit einbezogen. Bei der so gekennzeichneten Fläche handelt es sich um freie Gartenflächen in der Ortslage, die durch ihre gärtnerische Nutzung – Ziergarten, Gemüsebeete, nicht standortgerechte, fremdländische Ziergehölze, Koniferen und Stauden, Ziergartenmobilar, Pergolen, Schuppen und Garagen etc - gekennzeichnet sind.	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	1. keine ausgewiesenen Schutzgebiete 2. etwa 10 % des überplanten Bereiches sind bereits versiegelt (Garagen, Schuppen etc.) 3. etwa 90 % des überplanten Bereiches werden gärtnerisch genutzt – Ziergarten, Gemüsebeete, nicht standortgerechte, fremdländische Ziergehölze, Koniferen und Stauden, gepflegte Rasenflächen, Ziergartenmobilar, Pergolen, Schuppen und Garagen etc	Geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.
Boden	1. Bodengesellschaft: Niederterrasse der Oberrheinebene (Parabraun-/Pseudogley-Parabraunerden) 2. überwiegend Böden, welche durch die Durchführung von Bauvorhaben sowie die gärtnerische Nutzung in ihrer Struktur und in ihrem Aufbau verändert wurden und durch Dünger- und Pestizid-Einsatz z.T. belastet sind.	mittlere Bedeutung

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser	1. mäßig vorbelasteter Bereich mit geringer oder mittlerer Grundwasserneubildung 2. keine Wasserschutz-/ Überschwemmungsgebiete 3. keine Gewässerschutzstreifen	mittlere Bedeutung für die Wasserrückhaltung und die Grundwasserneubildung.
Luft/Klima	1. innerörtliche Fläche ohne besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion von Freistett aber mit kleinklimatischer Funktion 2. keine Kaltluftabflussbahn (ebene Fläche)	geringe Bedeutung
Landschaftsbild/Erholung	1. an der Oberfeldstraße gelegene freie, nach außen hin abgegrenzte Gartenflächen in der Ortslage von Freistett. 2. die überplante Fläche besitzt Aufenthaltsqualitäten und hat Erholungsfunktion für die Bewohner der Gebäude an der Neugasse (gärtnerische Nutzung, Hobby, Rekreation etc.)	geringe Bedeutung für das Ortsbild (Durchgrünung) – keine Bedeutung für das Landschaftsbild. hohe Bedeutung für die Erholung einzelner (Anwohner / Grundstücksinhaber - Neugasse). geringe Bedeutung für die Erholung der Öffentlichkeit durch die Unbenutzbarkeit der privaten Flächen und die vorh. Abgrenzungen nach außen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Normale Belastungen durch das nachbarschaftliche Miteinander (Lärm, Sicht, Geruch etc.)	Geringe Belastung
Kultur- und Sachgüter	■ keine vorhanden	■ Keine Bedeutung

5.2.2 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Beschreibung der Umwelt- auswirkungen der Planung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Durch die Bebauung / Versiegelung gehen gegenwärtig „isolierte“, teils naturferne Lebensräume ohne besondere Vielfalt und ohne besonderes Artenvorkommen verloren.
Boden		X	Es werden ca. 1.248 m ² Flächen (ca. 42,6 % von 0,29 ha) im Ortsbereich von Freistett neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.
Wasser		X	Durch die Versiegelung wird das Regenwasserrückhaltevermögen der Fläche und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Durch die Brauchwassernutzung über Zisternen kann die Städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser entlastet und auch die anfallenden Regenwassermengen gepuffert werden. Durch Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden kann zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden.
Luft/Klima		X	Aufgrund der Bebauung und der Versiegelung wird die kleinklimatische Funktion der Gartenflächen verschlechtert.
Landschaftsbild/Erholung		X	Es werden keine bedeutende Erholungsfunktionen beeinträchtigt, durch die Bebauung wird die Durchgrünung von Freistett (relativ isolierte Grüninsel) reduziert. Die Bebauung wird verstärkt und verdichtet.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Keine Belastungen zu erwarten.

5.2.3 Vermeidungs-/Minimierungsgebot

Schutz des Oberbodens

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

Maßnahmen zum Schutz vor wassergefährdender Stoffen

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

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten kann zu einer Verringerung der Abflußrate führen; dadurch werden Abflußspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegen steht.

5.2.4 Nullvariantenprüfung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

5.2.5 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche im Ortsgebiet nicht gegeben.

5.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

5.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

5.3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder alternativ fünf Sträucher anzupflanzen.

5.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung

5.5 Verbale Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Kompensation
Schutzgut Mensch Das geplante Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.	Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da Beeinträchtigungen (Verlust von Erholungsraum etc.) mit von den Betroffenen (Anwohner „Neugasse“) gesteuert werden können (Verkauf von Grundstücken).
Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt Das geplante Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, soweit man die spezifische Pflanzen- und Tierwelt des Siedlungsbereiches und eine Verdichtung im Ortsgebiet und nicht die Inbeanspruchnahme von Aussenbereichen zugrundelegt.	Durch die Neuanlage von Hausgärten können die verbleibenden Beeinträchtigungen nicht gänzlich im Planungsgebiet ausgeglichen werden. Eine Inbeanspruchnahme von höherwertigen Flächen im Außenbereich ist aber negativer zu bewerten.
Schutzgut Boden Es werden ca. 1.248 m ² Flächen (ca. 42,6 % von 0,29 ha) im Ortsbereich von Freistett neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	<u>Vermeidung:</u> Fachgerechter Umgang mit dem Oberboden sowie kulturfähigen Unterboden. Reduzierung der Bodenbewegungen auf ein Minimum.
Schutzgut Wasser Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind als unerheblich zu erachten.	Durch die Brauchwassernutzung über Zisternen kann die Städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser entlastet und auch die anfallenden Regenwassermengen gepuffert werden. Durch Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden kann zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden.
Schutzgut Klima/Luft Der Eingriff ins Klimapotential ist unbedeutend, da es sich um innerörtliche Flächen ohne besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion und ohne Funktion im Hinblick auf den Kaltluftabfluss oder -bildung handelt.	<u>Minimierung:</u> Durch die geplante Neuanlage von Hausgärten können die Auswirkungen des Kleinklimas auf ca. 57,4 % des Planungsgebietes erhalten oder verbessert werden.
Schutzgut Landschaft Der Eingriff ins Schutzgut Landschaft ist unbedeutend, da sich das Planungsgebiet im Ortsbereich von Freistett befindet und keine Verbindung zur Landschaft bzw. Ortsrandlage gegeben ist..	<u>Minimierung:</u> Eine Beeinträchtigung des Ortsschaftsbildes wird durch die Neuanlage von Hausgärten auf den einzelnen Grundstücken minimiert.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine besonderen, schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.	Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.6 Rechnerische Bilanzierung

Bestand

Biotoptyp/ Nutzung	Fläche [m²]	Wertstufe (nach KAULE)	Werteinheiten [WE]
Hausgarten (Nutz- und Zier garten)	2.640	4	10.560
Versiegelte Flächen (Garagen, Schuppen, Wege etc.)	290	0	0
<i>Summe</i>	<i>2.930</i>		<i>10.560</i>

Planung

Biotoptyp/ Nutzung	Fläche [m²] Anzahl [St.]	Wertstufe (nach KAULE)	Werteinheiten [WE]
Versiegelte Flächen (Garagen, Schuppen, Wege etc.)	1.538	0	0
Hausgarten (Zier- und Nutzgarten)	1.392	4	5.568
9 Stck Laubbäume	(9)	4	36
<i>Summe</i>	<i>2.930</i>		<i>5.604</i>

Bestand	10.560 WE
Planung	5.604 WE
Ausgleichsdefizit	4.956 WE

Ein Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht gegeben. Es ergibt sich ein rechnerisches Minus von 4.956 Werteinheiten, das weitestgehendst gemindert wird dadurch, dass keine weiteren Flächen im Außenbereich gebraucht werden, sondern im Ortskernbereich eine Verdichtung stattfindet.

5.7 Alternativenprüfung

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

5.8 Fazit

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

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen. Diese werden aber weitestgehendst dadurch reduziert, dass keine weiteren Flächen im Außenbereich gebraucht werden, sondern im Ortskernbereich eine Verdichtung stattfindet.

Zur Kompensation innerhalb des geplanten Baugebietes nicht ausgleichbarer Eingriffe sind also keine weiteren Maßnahmen zur Aufwertung von Flächen für Natur und Landschaft außerhalb des Planungsgebietes notwendig.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung der konzipierten neuen Bauvorhaben ist über die vorhandene Oberfeldstraße bereits heute gesichert. Maßnahmen von Seiten der Stadt sind nicht erforderlich.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. In der Oberfeldstraße werden keine "öffentlichen" Parkplätze neu angelegt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

Schmutzwasserentwässerung

Das häusliche Abwasser kann an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Regenwasserentwässerung

Bei den im Gebiet vorgesehenen Neubauten wird bis zum Hausübergabeschacht (Schmutz- und Oberflächenwasser) eine Trennkanalisation hergestellt. Bei dieser Anordnung kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt bzw. bei einem weitergehenden Ausbau im geplanten Neubaugebiet eine Trennung der Schmutz- und Oberflächenwasserableitung erfolgen.

Erweiterungen bzw. zusätzliche Neubauten sind zur Zeit nur auf 1 bis 2 Grundstücken vorgesehen. Somit kann davon ausgegangen werden dass die zusätzliche Schmutz –und Oberflächenwasserableitung zur Ortskanalisation als gering anzusehen ist.

Auf der Grundlage des Generalentwässerungsentwurfes ist in der Kanalstraße eine Aufdimensionierung des vorhandenen Mischwasserkanals von DN 600 auf DN 700 mm erforderlich. Zusätzliche Abflüsse zur bestehenden Mischwasserkanalisation sollten vermieden werden.

Entsprechend der zur Zeit beabsichtigten geringen Erweiterung (1 bis 2 Gebäude) wird sich die zusätzliche Belastung auf die bestehende Ortskanalisation nur gering bzw. kaum spürbar auswirken. Weitergehende Ausbaumaßnahmen sind zur gegebenen Zeit zu überprüfen.

Bei einer Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers mit Ableitung in den Galgenbach ist eine ortsnahe Einleitung in das Gewässer gewährleistet. Der Galgenbach ist sicherlich leistungsfähig genug, um die geringen zusätzlichen Abflüsse aufzunehmen. Evtl. weitergehende Ermittlungen und Nachweise sind zur gegebenen Zeit durchzuführen.

Stromversorgung

Für die niederspannungsseitige Stromversorgung der Neubebauung ist der Anschluss an das vorhandene Kabelnetz vorgesehen.

Wasserversorgung

An die vorhandene Wasserleitung in der Oberfeldstraße kann angeschlossen werden.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche: ca. 0,293 ha

Gemischte Baufläche ca. 0,293 ha

Zusätzlich mögliche Bebauung:

Einzelhäuser: 9 St. auf je ca. 350 m²

bei einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von ca. 20 m (Gartenbereich)

8 Kostenschätzung

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

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für

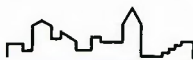
Umlegung,
Grenzregelung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 03.04.2006 BU-ba

Rheinau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

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

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

.....

Planer

.....

Bürgermeister

148Beg05.DOC

1 Anhang

1.1 Bewertungsrahmen

1.1.1 Schutzgut Mensch

- Überplanung Menschlicher Nutzungen:
 - Umsiedlung von Wohnbevölkerung
 - Verlagerung von Gewerbebetrieben
 - Verlust von Land-/ Forstwirtschaftlichen Nutzflächen
 - Überplanung von Flächen mit öffentlicher Nutzung
 - Verlust von Erholungsfunktionen
 - Überplanung von Flächen für Verkehr, Ver- und Entsorgung
- Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen
 - verkehrsbedingt
 - nutzungsbedingt (z.B. gewerblich, industriell)

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge
- Lärmimmissionen
- Abfallerzeugung
- Abwasser

1.1.2 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

- Beeinträchtigung von Schutzgebieten
 - Europäisches Netz "Natura 2000"
 - FFH-Gebiete
 - Vogelschutzgebiete
 - Biosphärenreservate
 - Nationalparke
 - Landschaftsschutz-/ Naturschutzgebiete
 - Besonders geschützte Biotope (§ 24a NatSchG)
- Beeinträchtigung schützenswerten Einzelelemente (z.B. Naturdenkmale)
- Beeinträchtigung des Biotopverbunds
- Vollständiger Verlust mittel- bis hochwertiger Lebensräume
- Störung von Tieren durch Lärm, Licht, Bewegung
- Verlust von Tieren

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge
- Lärmimmissionen
- Abfallerzeugung
- Abwasser

1.1.3 Schutzgut Boden

- Beeinträchtigung des Bodens durch:
 - Bodenverdichtung
 - Minderung der Bodenfunktionen
 - Vollständiger Funktionsverlust des Bodens

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge
- Abfallerzeugung
- Abwasser

1.1.4 Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigung von Schutzgebieten
 - Wasserschutzgebieten
 - Heilwasserschutzgebieten
 - Überschwemmungsgebieten
- Beeinträchtigung von Oberflächengewässer (Gräben, Bäche)
- Beeinträchtigung von Oberflächenwasser
 - Beeinträchtigung der Abflusssituation
 - Eintrag von Stoffen
- Beeinträchtigung des Grundwassers
 - Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung
 - Störung der Grundwasserströmungsverhältnisse
 - Absenkung des Grundwasserspiegels
 - Eintrag von Stoffen

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge
- Abfallerzeugung
- Abwasser

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft

- Beeinflussung der (klein-)klimatischen Verhältnisse:
 - Überplanung klimatisch wichtiger Nutzungen
 - Beeinträchtigung des Luftaustauschs
- Verschlechterung der Luftqualität
 - Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen
 - verkehrsbedingt
 - nutzungsbedingt (z.B. gewerblich, industriell)
 - Beseitigung von Gehölzbeständen mit Filterfunktion

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge

1.1.6 Schutzgut Landschaft

- Visuelle Störung bzw. Überprägung des Landschaftsbildes

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung

1.1.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter

- Beeinträchtigung geschützter Denkmäler
- Verlust von kulturhistorischen Elementen
- Vernichtung von wirtschaftlicher Werte durch Überplanung

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge
- Lärmimmissionen
- Abfallerzeugung
- Abwasser

1.1.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen u.a. zwischen Versiegelung von Boden und Verlust der Retentionsfähigkeit sowie zwischen Verlust von Lebensräumen und Landschaft.

1.2 Bewertungsschema (Bestand)

1.2.1 Pflanzen- und Tierwelt

Siehe Seite 21: Biotopwertliste zur Bewertung des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt (in Anlehnung an Kaule 1991).

1.2.2 Boden

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

1.2.3 Wasser

Grundwasser

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

Oberflächenwasser

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

1.2.4 Klima

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

1.2.5 Landschaftsbild und Erholung

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

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

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

Fertigung: ...2.....

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 5

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum einfachen Bebauungsplan "Neugasse - Oberfeldstraße" der Stadt Rheinau – Freistett (Ortenaukreis)

1 Erschließungsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

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 der Deutschen Telekom AG, Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

2 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist dem Landesdenkmalamt die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Bauen im Grundwasser

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. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

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

Die Grundwasserstände betragen gemäß Grundwassergleichenplan vom 02.04.1979:

hoher Wasserstand: ca. 127,30 m +NN

Die aktuellen Ganglinien der in der Umgebung liegenden Grundwassermessstellen mit Mittel- und Höchstwerten sind beigegefügt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei den Messungen der höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Die vorhandene Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt ca. 130,0 m +NN.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

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 5 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 Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

6 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

7 Regenwasser

Die Entwässerung der neuen Bauplätze erfolgt getrennt nach Schmutz- und Regenwasser.

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Im Falle von Brauchwassernutzung, nur für WC-Spülung, ist eine besondere Vereinbarung über die Anschlussbedingungen zum Betrieb von Regenwassersammelanlagen mit dem Erschließungs- bzw. Entsorgungsträger erforderlich.

Insofern Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise beschichteten Kupfer, Zink oder Blei gedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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 Überlandwerk Achern rechtzeitig mitzuteilen.

Elektrische und magnetische Felder:

Am 01.01.1997 ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) in Kraft getreten. In dieser Verordnung werden Grenzwerte für elektrische und magnetische 50 Hz Felder festgelegt, die im Bereich elektrischer Einrichtungen wie Freileitung, Kabel und Transformatorenstationen auftreten. Die Grenzwerte gelten für Betriebsmittel mit einer Nennspannung über 1.000 Volt und sind dort einzuhalten, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

12 Baugrund, Geotechnik

Der Baugrund wird von Decklehm, Sand und Niederterrassenkies aufgebaut.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

13 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den einzelnen Grundstücken gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung).

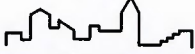
Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Regenwasseranlagen sind § 17 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 zu beachten.

§ 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.

Freiburg, den 03.04.2006 BU-ba  148Hin03.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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