

JEDLICHE 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.

WASSERFLÄCHE

SO	I
KLEINTIERZUCHTANL.	-
GRZ 0,2 (GR je 44m ²)	-
DN 10°-30°	E
WHmax = 3,00 m FHmax = 4,50 m	

WALDFLÄCHE

PRIVATE
GRÜNFLÄCHE
EINGRÜNUNG

4304/2

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES "SALMENKOPF-
VIEHGRUND-KIRCHKOPF"

Landratsamt Ortenaukreis,
Amt für Vermessung und Geoinformation:
Die Darstellung und die Bezeichnung des überplanten
Grundstückteils stimmt mit dem
Liegenschaftskataster überein.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

SO	SONDERGEBIET SO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
0.2	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 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)
	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10-30°	DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS
--------	-------------------------------------

3. HINWEISE

	GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICH)
	GEPLANTE PARZELLEN (UNVERBINDLICH)
	GEPLANTE STELLPLÄTZE (UNVERBINDLICH)

NUTZUNGSSCHABLONE

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

STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN "VIEHGRUND-NORD"

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 14. Juli 2006
DER BÜRGERMEISTER

VOM 14.03.2005
AM 01.04.2005

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004

AM 16.05.2006

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

VOM 06.06.2006
BIS 06.07.2006
AM 26.05.2006

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 14. Juli 2006
DER BÜRGERMEISTER

AM 10. Juli 2006

GENEHMIGT

NACH § 10 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 14. Juli 2006
DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 14. Juli 2006
DER BÜRGERMEISTER

VOM 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 1000

0 10 20 30 40

PLAN NR.:

DATUM: 14.01.2005

GEÄNDERT: 25.04.2006

FERTIGUNG: 3

PROJ. NR.: 0904182

BEARB.: BU/HIL/BLE

10.07.2006

ANLAGE:

BLATT:

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

Anlage:.....1

Blatt:.....1 – 3.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau – Freistett (Ortenaukreis)

über

- a) den Bebauungsplan "Viehgrund - Nord" und**
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am **10. Juli 2006**

- a) den Bebauungsplan "Viehgrund - Nord" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Viehgrund - Nord"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

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

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

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

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

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

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- | | | |
|---|------------|---------------------|
| 1. Zeichnerischem Teil | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 10.07.2006 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | |
| Planungsrechtlicher Teil mit Artenliste | | i.d.F.v. 10.07.2006 |

b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

- | | | |
|------------------------------------|------------|---------------------|
| 1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 10.07.2006 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | |
| Örtliche Bauvorschriften | | i.d.F.v. 10.07.2006 |

c) Beigefügt sind:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Begründung mit Umweltbericht | i.d.F.v. 10.07.2006 |
| 2. Hinweise und Empfehlungen | i.d.F.v. 10.07.2006 |
| 3. Zusammenfassende Erklärung | |
| 4. Übersichtsplan | |
| 5. FFH-Verträglichkeitsstudie für die Bebauungspläne "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" und "Kleintierzuchtanlage", Spang, Fischer, Natzschka GmbH, Landschaftsarchitekten, Biologen, Geographen, 69190 Walldorf, | im Februar 2006 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,20 € geahndet werden.

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Rheinau, den 14. Juli 2006



Bürgermeister

(Oberle)

182Sat03.doc

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan "Viehgrund - Nord"
der Stadt Rheinau – Freistett (Ortenaukreis)

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

Anlage:.....3

Blatt:.....1 – 5.....

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet - Kleintierzuchtanlage

(§ 11 BauNVO)

Innerhalb der als SO – Kleintierzuchtanlage ausgewiesenen Baugebiete sind die für den Betrieb der Kleintierzuchtanlage erforderlichen Anlagen zulässig – z.B. Ställe, Geräteschuppen, Lagerschuppen, Parzelleneinfriedigungen, Stellplätze, zentrale Aufenthaltshütten. Wohngebäude sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Grundfläche der einzelnen Gebäude wird auf maximal 44 m² begrenzt. Dabei darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß der Eintragung im Plan nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

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

Einschränkungen, die sich aus der Einhaltung der zulässigen Dachneigungen ergeben, sind zu beachten.

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

3 Bauweise

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

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

E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig – jedoch nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche im Süden dient der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes.

8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Auf der privaten Grünfläche im Süden sind Anpflanzungen zur äußeren Eingrünung des Gebietes durchzuführen. Anpflanzungen sind unter Beachtung der Artenliste durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.2 Die nicht befestigten bzw. überbauten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten gemäß der Artenliste und unter Berücksichtigung der Nutzung des Geländes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.3 Auf den Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum, gemäß der Artenliste, in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Im Bereich der privaten Grünfläche im Süden des Planungsgebietes ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzgruppen vorzusehen. Hierbei sind je 100 m² 3 Bäume II. Ordnung 16/18, 5 Heister 150/175 und 40 Sträucher 2 x v. 80/100 oder 100/150 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind zu verankern und es sind Schutzeinrichtungen zu erstellen.

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

- 9.2 Dachflächen unter 15° Neigung sind extensiv zu begrünen.

10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

11 Artenliste

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
Alnus incana	- Grauerle
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus alba	- Silberpappel
Populus canescens	- Graupappel
Populus nigra	- Schwarzpappel)
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	- Holzbirne

Heimische Sträucher

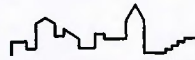
Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix purpurea	- Purpurweide
Salix triandra	- Mandelweide
Salix viminalis	- Korbweide
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind giftig.

Freiburg, den 14.01.2005 BU-ba
18.02.2005
geändert 25.04.2006
10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

182Pla04.doc



(Oberle)

Bürgermeister

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

Anlage:.....4.....

Blatt..... 1 – 2.....

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Viehgrund - Nord"

der Stadt Rheinau - Freistett (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Die Außenwände der baulichen Anlagen (Ställe etc.) sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdächer bis max. 15°.

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

Dächer unter 15° Neigung sind einzugrünen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2.2 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn bzw. Gelände zulässig. Als Ausnahme können höhere Einfriedigungen zugelassen werden, wenn diese für die bestimmungsgemäße Nutzung der Flächen erforderlich ist.

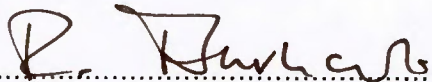
- 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Bau-
maßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im
Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Baugrundstücken und den
Grünflächen im Süden ist das Gelände im Verhältnis 1 : 1,5 (und flacher) ab-
zuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.

Freiburg, den 14.01.2005
geändert 25.04.2006 BU-ba
10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

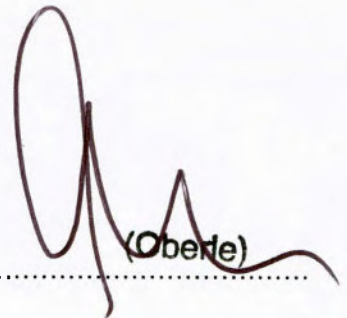
Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



Planer



Bürgermeister


(Oberle)

182Ört03.doc

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- zum Bebauungsplan "Viehgrund - Nord" und
- zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Rheinau - Freistett (Ortenaukreis)

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

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

Blatt:.....1 - 24.....

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Kleintierzuchtverein Freistett will eine Gemeinschaftszuchtanlage errichten und sucht dafür eine geeignete verfügbare Fläche. Das benötigte Grundstück sollte mindestens ca. 3.000 – 4.000 m² umfassen und abseits der Wohngebiete aber nicht völlig isoliert ohne städtebauliche Anbindung liegen.

Mit dem Bau einer derartigen Anlage könnte dem Wunsch vieler Vereinsmitglieder aber auch von Interessierten aus den Wohngebieten nach einer gemeinschaftlichen Zuchtanlage entsprochen werden. Darüber hinaus würde es die Vereinsbindung erhöhen und die Werbung neuer Mitglieder begünstigen.

Unter Aufsicht des Vereins würden nur Rassetiere (Kaninchen, Hühner und Tauben) gezüchtet, die Einhaltung der Tierschutzbestimmungen wäre gewährleistet.

Nach Abwägung der zur Verfügung stehenden Flächen sieht der Gemeinderat Rheinau als Standort für eine derartige Kleintierzuchtanlage die Fläche im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" für am besten geeignet an. Der Abstand zu Wohngebäuden beträgt über 350 m, die Versorgung könnte über den Anschluss an das Leitungsnetz des Gewerbegebietes erfolgen und die Anlage wäre nicht isoliert in der freien Landschaft, sondern würde sich städtebaulich an das Gewerbegebiet anbinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesenen Areals im Nordosten von Freistett geschaffen.

1.1 Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europa-rechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet. Somit finden die Vorschriften des neuen BauGB Anwendung.

Gemäß § 2a BauGB wird ein Umweltbericht erarbeitet. In diesem werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht ist in die Begründung integriert.

Im Juli 2005 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der angrenzenden Natura 2000-Fläche wurde vom Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz eine FFH-Verträglichkeitsstudie gefordert. Diese liegt zwischenzeitlich vor und ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Im Mai 2005 wurde der Titel des Bebauungsplans in "Viehgrund - Nord" geändert. Bis dahin war die Bezeichnung "Kleintierzuchtanlage" – worauf sich auch ältere Untersuchungen wie z.B. die FFH-Verträglichkeitsstudie beziehen.

1.2 FFH-Verträglichkeitsstudie

(Auszug aus der „FFH-Verträglichkeitsstudie“ für die Bebauungspläne "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" und "Kleintierzuchtanlage" der Stadt Rheinau-Freistett von Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Landschaftsarchitekten, Biologen, Geographen vom Februar 2006)

- **Vorgaben, Aufgabenstellung und Prüfungsbedarf**

Der Bebauungsplan "Kleintierzuchtanlage" umfasst eine 0,43 ha große Fläche, die unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des B-Plans "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" anschließt. Vorgesehen ist die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kleintierzuchtanlage".

Gemäß Art. 6 FFH-RL und § 38 NatSchG Baden-Württemberg sind die Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietesnetzes Natura 2000-Gebietes zu überprüfen.

Bestandteil der FFH-Gebietsmeldung sind mehrere im Geltungsbereich liegende Weiher und Teiche. Weitere Teilflächen grenzen unmittelbar an das Gebiet an. Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" und der Bebauungsplan "Kleintierzuchtanlage" werden durch die FFH-Teilflächen nicht überlagert.

Die Fläche des Vogelschutzgebietes reicht im Norden und Osten bis unmittelbar an die Grenze der Bebauungspläne heran. Überlagerungen mit den angesprochenen Geltungsbereichen bestehen in diesem Fall nicht.

Für die Betrachtungen zur FFH-Verträglichkeit sind die Teilbereiche des Gesamtgebietes von Bedeutung, die als potenzieller Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens einzustufen sind. Das Untersuchungsgebiet umfasst daher die räumlichen Geltungsbereiche der beiden B-Pläne sowie die sich anschließenden Flächen der Natura 2000-Gebiete.

- **Beurteilung der FFH-Verträglichkeit**

Auf Basis der vorliegenden Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgebietesnetz Natura 2000-Gebiet ist insgesamt von der FFH-Verträglichkeit der Bebauungspläne "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" und "Kleintierzuchtanlage" auszugehen.

Schutzzweck und Erhaltungsziele des benachbarten FFH-Gebietes "Westliches Hanauer Land" (Gebiets-Nr. 7313-341) und des Vogelschutzgebietes "Rheinniederung Kehl-Helmlingen" (Gebiets-Nr. 7313-401) werden durch die Aufstellung der Bebauungspläne nicht tangiert. Signifikante Vorkommen der gemeldeten Lebensraumtypen und Arten werden nicht beeinträchtigt. Direkte und indirekte Auswirkungen, die den günstigen Erhaltungszustand des Gebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile gefährden könnten, sind auszuschließen.

Die Beurteilung der FFH-Verträglichkeit erfolgt dabei unter der Annahme, dass eine mögliche Beeinträchtigung des Mühlbaches als FFH-Lebensraumtyp durch die vorhabensbedingte Einleitung von Oberflächenwasser im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung ausgeschlossen wird.

Summationswirkungen mit sonstigen Projekten, die zu einer abweichenden Beurteilung führen könnten, bestehen nicht. Eine Ausnahmeprüfung als weiterer Prüfschritt zur Zulassung des Vorhabens ist nicht erforderlich.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der rechtsgültigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau als "landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen. Für den Flächennutzungsplan wurde am 20.10.2003 der Feststellungsbeschluss gefasst.

Da es sich um ein Areal von lediglich ca. 4.300 m² handelt, dieses auch städtebaulich integriert ist, nur eine Bebauung mit Ställen geplant ist und die Nutzung als Kleintierzuchtanlage an eine landwirtschaftliche Nutzung angelehnt ist, widerspricht der Bebauungsplan der Flächenkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht.

Mit der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes sind jedoch die Flächen entsprechend auszuweisen.

Der Bebauungsplan ist zur Genehmigung dem Landratsamt vorzulegen.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 sind die geplanten Sondergebietsflächen nicht erfasst.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an einen Regionalen Grünzug und ausgewiesene Vorrangbereiche für wertvolle Biotop.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,43 ha. Es wird begrenzt im Osten durch die vorhandenen Waldflächen, im Süden durch die Ausläufer einer Schlut, im Westen durch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" und im Norden durch den an der Salmengrundstraße gelegenen Steingrundsee.

Einbezogen in das Planungsgebiet wurde somit eine Teilfläche des Flst.Nr. 4304/2.

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

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der ca. 40 m breiten Ackerfläche zwischen dem Waldrand im Osten und dem geplanten Gewerbegebiet im Westen geschaffen.

Die Fläche wird unter Aussparung einer Pufferzone zur Eingrünung im Süden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kleintierzuchtanlage" ausgewiesen. Damit verbunden ist der Ausschluss von Anlagen wie Wohngebäude oder Gewerbebetriebe. Die Gebietsart Sondergebiet soll vielmehr die zulässigen Nutzungen präzise bestimmen und jegliche andersartige Entwicklung vermeiden.

Dem Nutzungszweck entsprechend werden nur die erforderlichen Ställe und zugehörigen Nebenanlagen zugelassen. Unterkellerungen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Damit kann vermieden werden, dass Kellergeschosse in das Grundwasser einzugreifen. Gegebenenfalls können Auffüllungen zur Anpassung an das vorhandene und umgebende Geländeniveau durchgeführt werden.

Vorgesehen ist die Parzellierung des Geländes in bis zu 9 Einheiten für die Tiergehege mit den jeweiligen Ställen. Diese werden durch Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen abgegrenzt. In einem ersten Bauabschnitt ist mit 4 – 5 Parzellen zu rechnen.

Auf jeder Parzelle wird ein Stallgebäude errichtet, dessen Ausgestaltung wesentlich von der Tierart bestimmt wird. Die Grundfläche bzw. die Überbauung der gesamten Anlage wird begrenzt um zu sichern, dass der größte Teil der Fläche unbebaut und unversiegelt erhalten bleibt.

Der Regelabstand von 30 m zum Waldrand wird mit der Bebauung unterschritten, da keine Anlagen für den dauernden Aufenthalt für Personen vorgesehen oder zulässig sind. Es werden lediglich Ställe und Unterstände für den kurzfristigen Aufenthalt angelegt.

Vorgesehen ist die Anlage einiger Stellplätze für die Vereinsmitglieder und Besucher. Diese Parkplätze dürfen nicht versiegelt werden, um möglichst wenig Fläche für die Gesamtanlage zu verbrauchen und den Eingriff in naturschutzrechtlichem Sinne zu minimieren.

Die äußere Erschließung der Anlage erfolgt über die bestehenden Wirtschaftswege, die an das Gebiet angrenzen, die innere Erschließung der Parzellen ist freigestellt.

Das Gelände ist gut in den umgebenden Landschaftsraum integriert. Während im Osten der angrenzende Wald direkt hinter dem Wirtschaftsweg beginnt ist im Westen die Fläche durch die festgesetzten Anpflanzungen (Pflanzgebot) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" und die erforderlichen Böschungen, die durch die Auffüllung des Gewerbegebietes im Bereich des Pflanzgebots entstehen, eingefasst

Im Süden wird dem Ausläufer der Schlut eine Grünfläche als Pufferzone vorgelagert. Diese Pufferzone dient auch als Standort für zusätzliche Anpflanzungen, welche die vorhandenen Bäume und Sträucher außerhalb des Planungsgebietes ergänzen.

Die Festsetzungen gestatten dem Verein eine individuelle Planung ihrer Gebäude entsprechend den Anforderungen an die Haltung und Zucht der Kleintiere. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb wird auch ein großes zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen. Es sind nur Einzelgebäude zulässig, um eine zusammenhängende große Baumasse zu vermeiden.

Empfohlen werden:

- Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.

Die Anordnung von Zisternen auf dem Grundstück ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, etc.; entlastet die Städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.

- Äußere Eingrünung des Planungsgebietes
- Innere Durchgrünung des Planungsgebietes
- Minimierung der versiegelten Flächen.

Dies erfolgt durch die Begrenzung bzw. die Minimierung der Versiegelung. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sollen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu ca. 9 Ställen auf einzelnen Parzellen von ca. je 400 m² Größe.

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.

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).

Nördlich schließt jedoch das FFH-Gebiet Nr. 7313-301 "Hanauer Land (Steingrundsee)" an und das Vogelschutzgebiet Nr. 7313-401 "Rheinniederung Kehl-Helmlingen" überschneidet sich im nördlichen Bereich mit dem FFH-Gebiet. Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft das Vogelschutzgebiet.

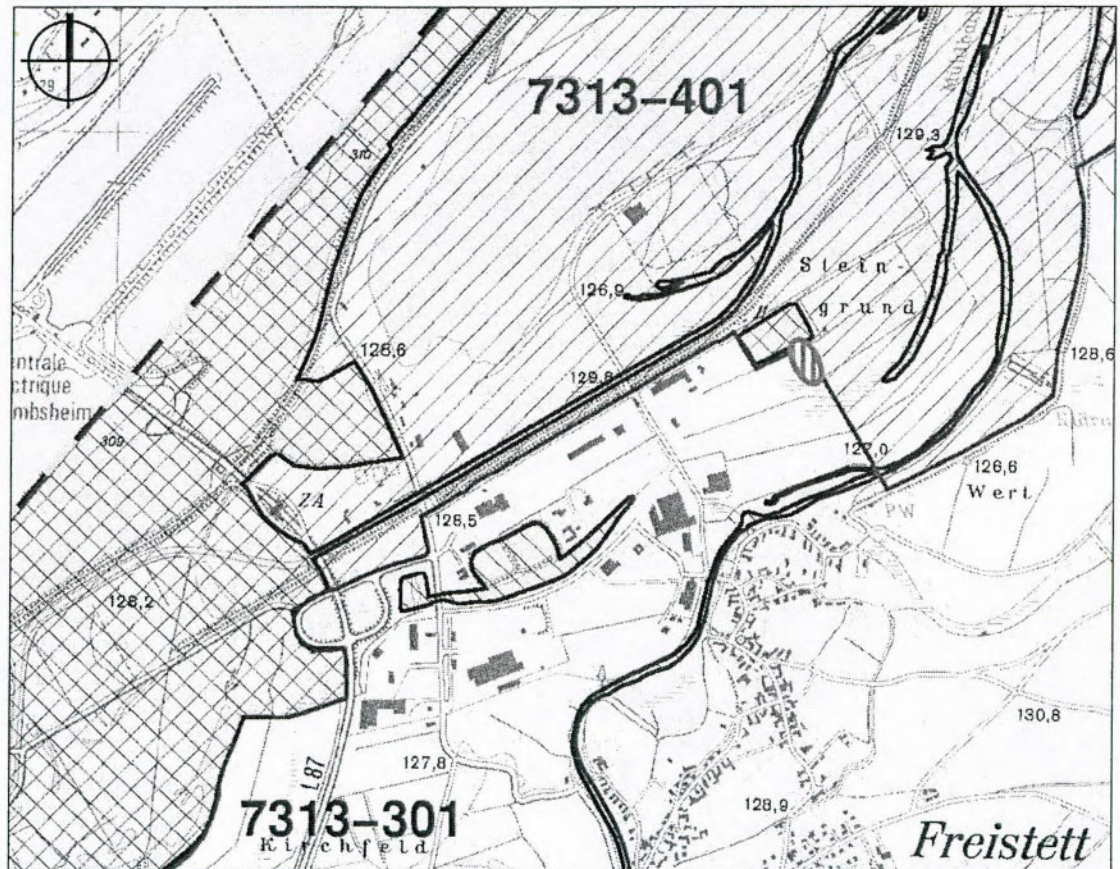


Abbildung 1: Natura 2000-Gebiete [LfU, Oktober 2005]

Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Vom Büro Spang, Fischer, Natschka GmbH wurde diesbezüglich eine FFH-Studie erarbeitet, deren Aussagen in der Zusammenfassung unter Ziff. 1.3 dieser Begründung aufgeführt sind. Die Studie wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

5.1.3 Besonders geschützte Biotope

Von Süden grenzt eine Schlut in das Planungsgebiet hinein, die nach § 24a NatSchG besonders geschützt ist. Hierbei handelt es sich um den Lebensraum mit der Nummer 7317-317-2615.

Hinweis: Bei direkten Eingriffen in diese Lebensräume ist nach § 24a (4) NatSchG ein Ausnahmeantrag zustellen, in dem die entstehenden Konflikte sowie die dafür durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

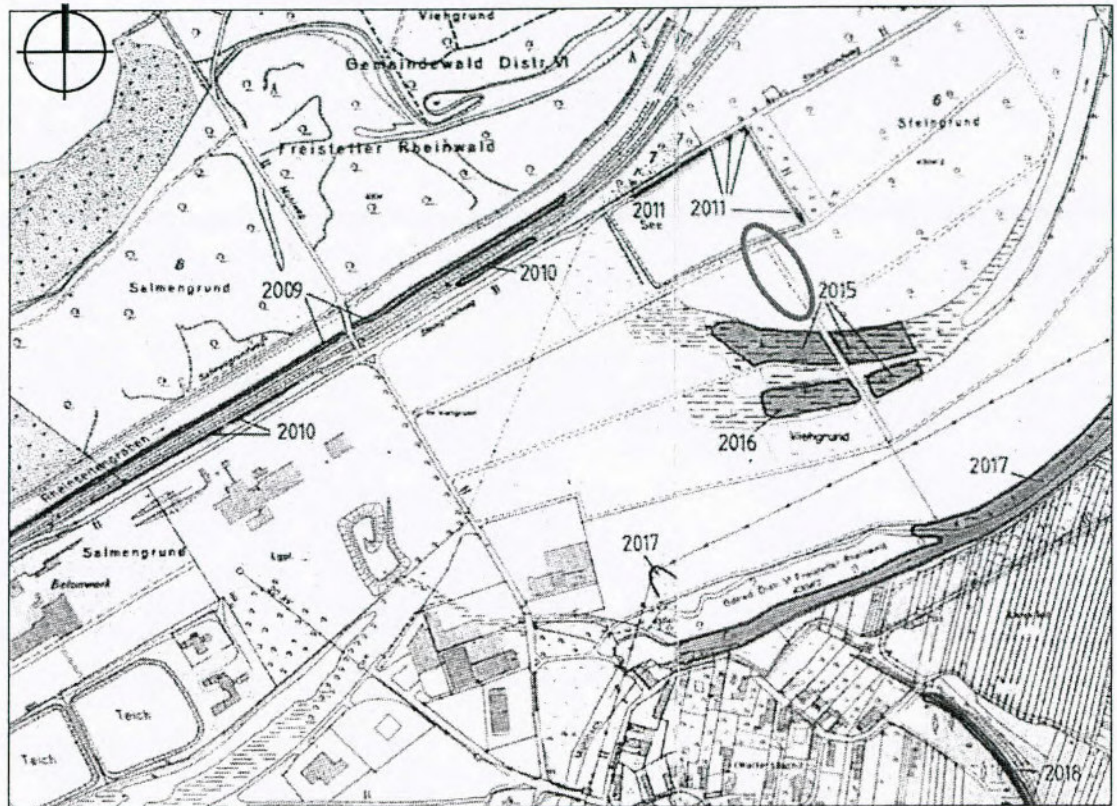


Abbildung 2: Veränderter Auszug aus §24a-Biotop-Kartierung Baden-Württemberg (1996)

5.1.4 Sonstige Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 21 NatSchG	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG	/
c)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 des NatSchG	/
d)	Flächenhafte Naturdenkmale nach § 24 des Naturschutzgesetzes	/
e)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
f)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
g)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	/

h)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
i)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
j)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
k)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/

5.1.5 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, vor allem Kapitel 5.4, 5.5 und 5.6).

5.2 Bestandsbewertung

5.2.1 Schutzgut Mensch

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch das angrenzende geplante bzw. teilweise realisierte Gewerbegebiet ist die Erholungseignung der Flächen, als gering zu erachten.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsgebietes ist dem Vegetationskomplex Eichen-Ulmen- und Silberweiden-Auwald zuzuordnen. Die wichtigen Bäume und Sträucher dieses Komplexes sind:

Fraxinus excelsior (Esche), Ulmus minor (Feldulme), Quercus robur (Stieleiche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Tilia cordata (Winterlinde), Alnus incana (Grauerle), Populus alba (Silberpappel), Populus canescens (Graupappel), Populus nigra (Schwarzpappel), Salix alba (Silberweide), Betula pendula (Sandbirke), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyrausta (Holzbirne); Corylus avellana (Hasselnuß), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus laevigata (Zweiggrifflicher Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Li-

gustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Humulus lupulus (Hopfen), Vitis sylvestris (Rebe), Salix triandra (Mandelweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix purpurea (Purpurweide)¹

Die Ackerflächen als intensiv genutzte Lebensräume, mit einem hohen Dünger- und Pestizideinsatz und mit unterdurchschnittlichen Artenzahlen (Allerweltsarten) sind ohne besonderes Entwicklungspotential. Sie haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Von hoher Bedeutung für das Schutzgut ist die im Süden angrenzende nach § 24a NatSchG besonders geschützte Schlut. Sie wird zwar erheblich durch die angrenzende intensivgenutzten Ackerflächen (Pufferzonen sind keine vorhanden) beeinträchtigt, dennoch dienen sie als Rückzugsgebiete für vorhandene Tierarten, die in den eigentlichen Kulturflächen nicht mehr vorkommen.

5.2.3 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt in der Straßburg-Offenburger-Rheinebene.

Die Bodengesellschaft besteht hauptsächlich aus Auenpararendzina-Auengley und kalkhaltiger Brauner Auenboden-Auengley und Auenpararendzina sowie kalkhaltiger Brauner Auenboden, und die Bodenarten sind sandig-lehmiger Schluff und schluffiger Lehm über Sand und Kies, in Rinnen stellenweis Niedermoortorf.²

Bewertung der Bodenfunktion nach Heft 31 [Umweltministerium Baden-Württemberg]

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
IS 4 AI 41/48	2	3	3	3	allgemein
sL 4 AI 59/59	2	3	3	4	allgemein

Standort für natürliche Vegetation:

geringe Leistungsfähigkeit

Standort für Kulturpflanzen:

mittlere Leistungsfähigkeit

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

mittlere Leistungsfähigkeit

Filter- und Puffervermögen:

mittlere Leistungsfähigkeit

Die in diesem Bereich vorhandenen Böden (lehmiger Sand und sandiger Lehm), sind aus Schwemmlandböden entstanden und weisen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut auf.

¹ LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten, Karlsruhe 1992

² Geologisches Landesamt: Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000, Freiburg, 1994

5.2.4 Schutzgut Wasser

Bei den vorhandenen intensivgenutzten Ackerflächen handelt es sich um mäßig vorbelastete Bereiche mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate. Zudem handelte es sich überwiegend um sandige Lehm Böden in nahezu ebener Lage, die hinsichtlich ihrer Filter- und Pufferfunktion als mittel bis hoch einzustufen sind.

Dennoch ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes mit einer hohen Empfindlichkeit gegen Verschmutzung zurechnen. Während der Vegetationsperiode liegt der Grundwasserstand, innerhalb des Planungsgebietes, oberhalb von 2 m unter Flur.³

Oberflächengewässer sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Im Bereich der vorhandene Schlut steht das Grundwasser recht hoch an, eine oberflächliche Verbindung zum ursprünglichen Altarm besteht nicht mehr.

Es handelt sich dennoch um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

5.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Die klimatische Funktion der landwirtschaftlichen Flächen liegt in der Kaltluftproduktion. In diesem ebenen Gelände fließt sie nicht ab und wirkt somit vor Ort.

Die vorhandenen unbefestigten und zeitweise bewachsenen Flächen verwenden einen erheblichen Teil der am Tage erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs gespeicherten Wassers.

Die Sonnenstrahlung steht also nicht zur Erwärmung der Luft zur Verfügung; außerdem ist die Luftfeuchtigkeit höher. Deshalb sind bewachsene und unbefestigte Flächen kühler als versiegelte Flächen.

Der vorhandene Gehölzbestand (Auwald) im Bereich der Schlut, produziert zudem Frischluft.

Durch die vorherrschende Windrichtung Süd/Südwest wird die produzierte Kalt-/Frischluft aber nicht in das bestehende Gewerbegebiet geweht und kann dadurch nicht zu einer Durchlüftung beitragen.

Für das Schutzgut Klima sind die überplanten Flächen von geringer bis allgemeiner Bedeutung, u.a. aufgrund des hohen Potentials an klimatisch wirksamen Ausgleichsflächen ringsherum.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Es handelt sich um die typische Nutzung dieses Landschaftsraumes. Hier sind durch die Schluten sogar noch hochwertige natürliche Elemente vorhanden, vor allem die Gehölzstrukturen dienen als raum- und erlebniswirksames Element. Somit sind die Flächen insgesamt von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

³

Geologisches Landesamt: Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000, Freiburg, 1994

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine besonderen, schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

5.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar. Es führt u.a. zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

5.3.1 Schutzgut Mensch

Das geplante Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Es gehen keine bedeutende Erholungsfunktionen verloren. Im Gegenteil, die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, werden einem Verein zur Verfügung gestellt, der somit seinen Mitgliedern die Möglichkeit einer Freizeitbeschäftigung bietet.

Die ca. 40 m breite Ackerfläche dient keinem landwirtschaftlichen Betrieb als Existenzgrundlage. Bei Realisierung der Gewerbegebietserweiterung "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" würde diese Fläche zudem in einer sehr isolierten Lage liegen und eine wirtschaftliche Bearbeitung wäre nicht mehr möglich.

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist durch die geplante Eingrünung minimiert.

5.3.2 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Durch das Vorhaben wird ein intensiv genutzter Lebensraum mit geringer ökologischer Wertigkeit überplant.

Von hoher Bedeutung für das Schutzgut ist die im Süden angrenzende nach § 24a NatSchG besonders geschützte Schlut. Durch die geplante Begrünung im Bereich der privaten Grünfläche wird eine Pufferfläche angelegt. Derzeit wird die Fläche direkt bis zur Schlut intensiv landwirtschaftlich genutzt und somit verbessert sich der derzeitige Zustand.

5.3.3 Schutzgut Boden

Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 396 m² (9 Ställe á ca. 44 m² = 396 m²).

Die geplanten Stellplätze sowie die Zufahrt/-wege (insgesamt ca. 250 m²) werden in wasserdurchlässigem Material ausgeführt, was den Boden nur oberflächlich beeinträchtigt.

Der Verlust sämtlicher Bodenfunktionen stellt einen erheblichen Eingriff dar, die oberflächliche Störung sind Eingriffe von geringer Bedeutung, da durch die derzeitige ackerbauliche Nutzung die Flächen bereits vorbelastet sind.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Insgesamt können ca. 396 m² versiegelt, dies führt zu einem Verlust der Retentionsfähigkeit dieser Flächen, aufgrund des geringen Umfangs ist dies aber als unerheblich zu bewerten. Die Ställe werden zudem nicht unterkellert und somit dringen sie mit ihren Fundamenten nicht in das hochansteigende Grundwasser ein.

5.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Insgesamt können ca. 650 m² Fläche überbaut werden, die derzeit der Produktion von Kaltluft dienen. Der Verlust der Flächen ist aber aufgrund des geringen Umfangs sowie durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen als unerheblich zu bewerten.

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die geplante Eingrünung des Gebietes minimiert.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.3.8 Nullvariante

Würde das Vorhaben nicht realisiert und die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes eingestellt, entstünde durch natürliche Sukzession mit der Zeit ein Laubmischwald.

Der Kleintierzuchtverein müsste sich eine neue Fläche suchen, welche den erforderlichen Ansprüchen gerecht wird. Fände er keine geeignete Fläche könnte dies zu einem Mitgliederschwund führen.

5.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 19 (1) BNatSchG, § 11 (1) Nr. 2 NatSchG).

5.4.1 Schutz des Oberbodens

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

5.4.2 Grundwasserschutz

Bei den Ställen wird auf eine Unterkellerung verzichtet, um das Eindringen von Baukörpern in das Grundwasser bzw. Reduzierung der grundwasserschonenden Deckschicht zu vermeiden.

5.4.3 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).

5.4.4 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.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

5.5.1 Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf den Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum, gemäß der Artenliste in den Planungsrechtlichen Festsetzungen, in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren.

5.5.2 Anlage einer privaten Grünfläche

Die private Grünfläche im Süden dient zur Eingrünung sowie als Pufferfläche zur angrenzenden Schlut.

Es ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzgruppen vorzusehen. Hierbei sind je 100 m² 3 Bäume II. Ordnung 16/18, 5 Heister 150/175 und 40 Sträucher 2 x v. 80/100 oder 100/150 anzupflanzen. Die Gehölze sind zu verankern und es sind Schutzeinrichtungen zu erstellen.

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

Der für die private Grünfläche bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 500 m².

5.5.3 Dachbegrünung

Dachflächen unter 15° Neigung sind extensiv zu begrünen.

5.6 Bilanzierung

5.6.1 Verbale Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Kompensation
Schutzgut Mensch Das geplante Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.	Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt Verlust einer Ackerfläche von geringer ökologischer Wertigkeit.	<u>Ausgleich:</u> Durch die geplanten Anpflanzungen und Aufwertungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.
Schutzgut Boden Bodenbewegungen	<u>Vermeidung:</u> Fachgerechter Umgang mit dem Oberboden sowie kulturfähigen Unterboden.
Versiegelung von Boden und damit Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 396 m.	<u>Vermeidung/Minimierung:</u> Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum und Ausführung von Wegen sowie Plätzen mit geringer Belastung in wasserdurchlässigem Material. <u>Ausgleich:</u> Für einen funktionellen Ausgleich wäre die Entsiegelung anderer Flächen im Verhältnis 1:1 erforderlich. Dies kann innerhalb des Planungsgebietes nicht erbracht werden. Es können aber andere Maßnahmen, welche sich positiv auf die Bodenfunktionen auswirken in Ansatz gebracht werden (z.B. Extensivierungsmaßnahmen, Bodenschutz durch Anpflanzungen). Somit kann der Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes erbracht werden.

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Kompensation
Schutzgut Wasser Der Verlust der Retentionsfähigkeit ist als unerheblich zu erachten.	<u>Vermeidung/Minimierung:</u> Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum und Ausführung von Wegen sowie Plätzen mit geringer Belastung in wasserdurchlässigem Material.
Schutzgut Klima/Luft Der Eingriff ins Klimapotential ist unbedeutend.	<u>Vermeidung/Minimierung:</u> Durch die geplanten Anpflanzungen kann das Kleinklima verbessert werden.
Schutzgut Landschaft Veränderung des vorhandene Landschaftsbildes durch die Anlage von Ställen auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen.	<u>Minimierung:</u> Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Eingrünung 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.

5.7 Alternativenprüfung

Nach Abwägung der zur Verfügung stehenden Flächen sieht der Gemeinderat Rheinau als Standort für eine Kleintierzuchtanlage die Fläche im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" für am besten geeignet an. Der Abstand zu Wohngebäuden beträgt über 350 m, die Versorgung könnte über den Anschluss an das Leitungsnetz des Gewerbegebietes erfolgen und die Anlage wäre nicht isoliert in der freien Landschaft, sondern würde sich städtebaulich an das Gewerbegebiet anbinden.

5.8 Monitoring

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

Da durch die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleintierzuchtanlage" keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann auf die Durchführung eines Monitorings verzichtet werden.

5.9 Zusammenfassung

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

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).

Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

- Schutz des Oberbodens
- Grundwasserschutz
- Maßnahmen zum Schutz vor wassergefährdenden Stoffen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

- Begrünung von Stellplatzanlagen
- Anlage einer privaten Grünfläche
- Dachbegrünung

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung aller voran beschriebenen Maßnahmen die entstehenden Eingriffe minimiert bzw. ausgeglichen sind.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen, das Planungsgebiet im Norden und Osten tangierenden Wirtschaftswege. Ein Ausbau dieser Wege ist im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Ausweisung des Gebietes nicht vorgesehen.

Um ein "wildes" Parken längs dieser Wege zu vermeiden sind auf dem Gelände der Kleintierzuchtanlage die erforderlichen Stellplätze anzulegen. Vorgesehen ist der Bau von ca. 10 - 12 PKW-Stellplätzen.

Um die Versiegelung der Fläche zu minimieren sind diese Parkplätze mit Kies, Schotter oder Rasengittersteinen zu versehen. Ebenso sind die Wege zwischen den einzelnen Parzellen und sonstigen Verbindungen mit versickerungsfähigen Materialien zu versehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im angrenzenden Gewerbegebiet.

Fachbeitrag des Ing.-Büros Zink:

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Kleintierzuchtanlage wird durch Verlängerung der Trinkwasserversorgungsleitung aus dem Gewerbegebiet realisiert.

Schmutzwasserableitung

Die Kleintierzuchtanlage berücksichtigt ausschließlich den Aufenthalt von Kleintieren. Eine WC-Anlage oder sonstige sanitäre Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

Mistbeseitigung

Für die Kleintierzuchtanlage wird eine gemeinsame Dunglege berücksichtigt. Bei 100 Tieren (Hennen bzw. Hasen) fallen jährlich ca. 4 m³ Mist an. Pro Anlage werden max. 50 Tiere untergebracht. Bei 9 Anlagen ergibt sich somit eine Summe von 450 Tieren. Die Dunglege wird mit ca. 10 m³ berücksichtigt, was bei einer halbjährlichen Mistbeseitigung ausreichend ist. Die Dunglege ist mit einer Überdachung vor Regenwasser zu schützen.

Bei der vorgesehenen Kleintierzuchtanlage (Hennen bzw. Hasen) und durch die Überdachung der Dunglege ist keine Güllegrube erforderlich.

Regenwasserableitung

Das Oberflächenwasser, das im Bereich der Stallungen bzw. im Freigehege anfällt, versickert vor Ort. Bei Starkniederschlagsereignissen kann ein Überlauf an die geplante Entwässerungsmulde mit Ableitung zum Mühlbach im Zuge der Baugebieterschließung "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" erfolgen.

Um die zu entsorgenden Regenwassermengen zu minimieren wird entsprechend dem Nutzungszweck die max. zulässige Überbauung begrenzt auf ca. 800 m². Alle Wege und Bodenbeläge werden mit versickerungsfähigen Belägen versehen. Zudem kann durch Gründächer die Abflussmenge reduziert werden.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 0,43 ha
Sondergebiet - Kleintierzuchtanlage	ca. 0,38 ha
Grünfläche privat	ca. 0,05 ha

Geplante Überbauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

- 9 Ställe auf	ca. 3.400 m ²
- Größe der einzelnen Parzellen	ca. 380 m ²

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

Enteignung

Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 14.01.2005 BU-ba
18.02.2005
geändert 25.04.2006
10.07.2006

Rheinau, den **14. Juli 2006**

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....
Planer



(Oberle)

182Beg05.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 **Fehler! Textmarke nicht definiert.:**

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.]

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 Grundwasserschuttfunktion 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 Oberflächengewässer und Gewässersysteme 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

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

Anlage:.....5.....

Blatt:.....1 – 7.....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Viehgrund - Nord"

der Stadt Rheinau – Freistett (Ortenaukreis)

1 Erschließungsmaßnahmen

Zur Koordinierung der Versorgungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

2 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Bauen im Grundwasser • Hochwasserschutz

Grundwasserschutz

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

Für die geplante Bebauung mit Ställen für Kleintiere ist die Ausbildung von Kellergeschossen nicht erforderlich. Deshalb ist darauf zu verzichten.

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

Die Ganglinien benachbarter Grundwassermessstellen sind beigegefügt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde, da die Werte nur einmal pro Woche erfasst werden.

Hochwasserschutz

Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. Umwelt:

Der Hochwasserschutz am Rhein (Integriertes Rheinprogramm) ist auf ein 200-jährliches Hochwasser ausgelegt und der Rhein staut bei entsprechendem Hochwasser über den Mühlbach in das Planungsgebiet zurück.

Hinweis der Stadt Rheinau:

Der Stadt Rheinau liegen bis heute keine konkreten Planungen zum Hochwasserschutz vor, so dass eine Beurteilung und Bewertung durch die Stadt nicht erfolgt.

Insofern ergeht keine weitere Aussage zu dem Vorhaben des Regierungspräsidiums Freiburg.

Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Es muss davon ausgegangen werden, dass die Kleintierzuchtanlage bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis des Rheins durch Rückstau in der Rench bzw. im Mühlbach überschwemmt wird.

Gem. § 77 WG gelten Gebiete im Außenbereich, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, als Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Daher kann eine Ausweisung von Bauflächen nur noch in eng umgrenzten Ausnahmefällen erfolgen, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

1. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an eine bestehende Bebauung (Arrondierungssatzung).
2. Es bestehen keine oder es können keine anderen zumutbaren Möglichkeiten geschaffen werden (Unzumutbarkeitskriterium).
3. Es darf kein Verlust an Überflutungsflächen erfolgen oder es muss ein gleichwertiger Ausgleich geschaffen werden (Ausgleichspflicht).
4. Durch die Bebauung dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger entstehen (Verträglichkeit)
5. Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu beachten. Diesem Gesichtspunkt kann z.B. durch entsprechende Festsetzung einer hochwasserverträglichen Bebauung Rechnung getragen werden (Hochwasservorsorge)

Hierzu ist von Seiten der Stadt Rheinau festzustellen:

Mit der geplanten Kleintierzuchtanlage liegt ein Ausnahmefall vor, da:

1. der Anschluss an die "bestehende" Bebauung (Gewerbe) gegeben ist
2. die Kleintierhaltung diesen von Wohngebieten abgelegenen Standort erfordert
3. eine Auffüllung des Geländes nicht geplant ist und folglich keine Überflutungsflächen verloren gehen
4. nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erkennen sind (s. auch FFH-Verträglichkeitsstudie)
5. die Bebauung hochwasserverträglich erstellt wird (Ställe werden nicht direkt auf dem Gelände sondern aufgeständert errichtet).

Fachbeitrag des Ing.-Büros Zink zum Bauen im Grundwasser - Hochwasserschutz:

Der höchste Grundwasserstand beträgt im Bereich des Plangebietes ab 1971 126,70 bis 126,80 m+NN.

Das vorhandene Gelände im Bereich des Baugebietes „Viehgrund-Nord“ liegt auf einer Höhe von 126,80 bis 126,90 m+NN.

Der maximale Grundwasserspiegel liegt somit knapp unterhalb des bestehenden Geländes bzw. kann bis auf das bestehende Geländeniveau ansteigen. Für die geplante Bebauung ist die Ausbildung von Kellergeschossen nicht erforderlich.

Das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – weist darauf hin, dass davon auszugehen ist, dass die Kleintierzuchtanlage bei einem 100jährigen Hochwasserereignis des Rheins durch Rückstau in der Rench und im Mühlbach überschwemmt wird. Hierzu ist anzumerken, dass derzeit im Bereich des Plangebietes keine Hochwassergefahrenkarte bzw. Wasserspiegellagenberechnungen zur Verfügung stehen. Das tiefste Niveau des ca. 500 m südwestlich gelegenen vorhandenen Gewerbegebietes beträgt 127,60 m+NN. Eine Überschwemmung im Bereich des geplanten Baugebietes „Viehgrund-Nord“ würde gleichermaßen eine Gefährdung des bestehenden Gewerbegebietes bedeuten.

Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass eine Überschwemmung des Plangebietes nicht erfolgt. Durch die geplante Bebauung geht keine Überflutungsfläche verloren. Es wird vorgeschlagen, das Niveau des geplanten Baugebietes „Viehgrund-Nord“ auf Grund der hohen Grundwasserstände gegenüber dem vorhandenen Gelände um ca. 20 bis 30 cm auf ein Niveau von 127,10 m+NN anzuheben.

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 immissionschutzrechtlichen 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 des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, ist über Mulden/Rigolen innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes zur Versickerung zu bringen.

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 Stromversorgung

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.

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig mitzuteilen.

11 Baugrund

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

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

12 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

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

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.

13 Erdwärmesonden

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist mit Beeinträchtigungen des Grundwassers bis in das angegebene Niveau von 45 m NN nicht zu rechnen. Sollten die Erdwärmesonden weiter in die Tiefe reichen, so ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

14 Abfallbeseitigung

Hinweis des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis:

Das Grundstück kann von 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen nicht angefahren werden. Sofern Abfälle anfallen, die über die öffentliche Abfallentsorgung entsorgt werden müssen, müssen die jeweiligen Erfassungsbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie sonstige Abfälle (evtl. Sperrmüll) an einer für Müllsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle zur Abholung bereit gestellt werden. Der konkrete Bereitstellungsplatz der Sammelbehälter ist mit dem Abfuhrunternehmen (MERB, Achern) und dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Ortenaukreis im Zuge einer eventuellen Müllbehälterbestellung festzulegen.

15 Abwasserentsorgung – Tierische Abgänge

Fachbeitrag des Ing.-Büros Zink:

Schmutzwasserableitung

Die Kleintierzuchtanlage berücksichtigt ausschließlich den Aufenthalt von Kleintieren. Eine WC-Anlage oder sonstige sanitäre Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

Mistbeseitigung

Für die Kleintierzuchtanlage wird eine gemeinsame Dunglege berücksichtigt. Bei 100 Tieren (Hennen bzw. Hasen) fallen jährlich ca. 4 m³ Mist an. Pro Anlage werden max. 50 Tiere untergebracht. Bei 9 Anlagen ergibt sich somit eine Summe von 450 Tieren. Die Dunglege wird mit ca. 10 m³ berücksichtigt, was bei einer halbjährlichen Mistbeseitigung ausreichend ist. Die Dunglege ist mit einer Überdachung vor Regenwasser zu schützen.

Bei der vorgesehenen Kleintierzuchtanlage (Hennen bzw. Hasen) und durch die Überdachung der Dunglege ist keine Güllegrube erforderlich.

16 Abstand zum Wald

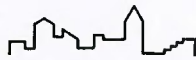
Die Kleintierzuchtanlage unterschreitet mit Gebäuden und baulichen Einrichtungen den Sicherheitsabstand zum Wald.

Die Gemeinde als Waldeigentümer wird bei Bedarf eine Haftverzichtserklärung für vom Wald ausgehende Schäden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einfordern, sowohl für die Anlage selbst als auch für den vorgesehenen Parkplatz.

Im Fallbereich der Waldbäume dürfen keine Gebäude errichtet werden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Freiburg, den 14.01.2005
geändert 25.04.2006 BU-ba
10.07.2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

182Hin03.doc