



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA (§ 4 BauNVO)
  - GE GEWERBEGEBIETE GE (§ 8 BauNVO)
  - GE(E) GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT GE(E) (§ 8 BauNVO)
  - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - FAHRVERKEHR
  - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - FUSS-, RAD-, WIRTSCHAFTSWEGE
  - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - WOHNSTRASSE/LT. EINSCHRIEB
  - MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - gr = GEHRECHT, fr = FAHRECHT, lr = LEITUNGSRECHT
  - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN
  - NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
  - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - PFLANZGEBOT, BAUME/STRÄUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - PFLANZBINDUNG, BAUME/STRÄUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND /SICHTDREIECK (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
  - BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
  - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - a OFFENE BAUWEISE
  - a ABWEICHENDE BAUWEISE
  - 1 2 NUTZUNGSSCHABLONE
  - 3 4 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
  - 5 6 3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
  - 7 5= MAX. TRAUFGESCHOSSE TH/ 6= BAUWEISE
  - 7= SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
  - ABZUBRECHENDE ANLAGEN

**STADT RHEINAU - LINX**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"ERLENPARK"**  
**ZEICHNERISCHER TEIL**

**AUFGESTELLT**  
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG  
RHEINAU DEN 23. JUNI 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997  
VOM 15.03.1999 AM 13.03.1999

**ÖFFENTLICH AUSGELEGEN**  
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997  
IN DER ZEIT  
ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG  
VOM 06.09.1999 BIS 08.10.1999 AM 24.08.1999

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN**  
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997  
MIT § 4 ABS. 1 GO  
RHEINAU DEN 23. JUNI 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

**GENEHMIGT**  
NACH § 10 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997  
VOM 19. JUNI 2006

**RECHTSVERBINDLICH**  
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
RHEINAU DEN 23. JUNI 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

**AUSFERTIGUNG**  
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DES PLANES SOWIE  
DIE TEXTUELICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-  
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERKLANGENDEN BESCHLÜ-  
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE RHEINAU  
ÜBEREINSTIMMT.  
RHEINAU DEN 23. JUNI 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
79100 FREIBURG, GONTERTALSTR. 82, TEL. 0781/70842-0, FAX. 70842-24

**ORIGINAL-MASSSTAB 1:1000**

|                    |                   |                      |              |
|--------------------|-------------------|----------------------|--------------|
| PLAN NR.           | DATUM: 21.01.1999 | GEÄNDERT: 18.02.1999 | FERTIGUNG: 3 |
| PROJ. NR.: 0999105 | BEARB.: BU/HO     | 11.03.1999           | ANLAGE:      |
|                    |                   | 30.03.1999           | BLATT:       |
|                    |                   | 10.08.1999           |              |

Gemeindewald  
Distr.1  
Eschwald

Jm großen Bruchfeld

Darstellung entspricht dem  
Liegenschaftskataster.  
Abweichungen gegenüber  
dem Grundbuch möglich.

Unbegleiteter Auszug aus der Flurkarte  
für die Flurstück-Nr.  
13. Mai 1993  
Städt. Verm. Amt Offenburg

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

Anlage:.....1 .....

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

## **SATZUNG**

### **der Stadt Rheinau – Linx (Ortenaukreis)**

über

- a) den Bebauungsplan "Erlenpark" und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erlenpark"**

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

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

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.

Gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Neufassung 2004) wird das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB zu Ende geführt.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich

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

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

## § 2 Bestandteile

Die planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 1000 i.d.F.v. 10.08.1999
2. Schriftliche Festsetzungen  
Planungsrechtlicher Teil i.d.F.v. 10.08.1999/19.06.2006

Die örtlichen Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 1000 i.d.F.v. 10.08.1999
2. Schriftliche Festsetzungen  
örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 10.08.1999/19.06.2006

Beigefügt sind:

1. Begründung i.d.F.v. 10.08.1999/19.06.2006
2. Hinweise i.d.F.v. 10.08.1999/19.06.2006
3. Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1632.1/120  
(W.Rink) i.d.F.v. 16.07.1999
4. Untersuchungsbericht Nr. 1632/ 81  
(W. Rink) i.d.F.v. 07.09.1995
5. Orientierende Erkundung ehemalige Kasernenanlage  
"Monraisse" in Rheinau-Linx (Zink Ingenieure) i.d.F.v. 07.07.1998
6. Übersichtsplan M. 1 : 5.000

## § 3 Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der rechtsgültige Bebauungsplan „Eschaum“ im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Erlenpark“ aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Erlenpark“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

**§ 4 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.

**§ 5 Inkrafttreten**

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

Rheinau, den **23. Juni 2006** .....



.....(Oberle).....  
Bürgermeister

105Sat02.doc

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN****zum Bebauungsplan "Erlenpark" in Rheinau - Linx (Ortenaukreis)**

| <b>A</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>(§ 9 BauGB)</b>       |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1.       | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| 1.1      | Gewerbegebiet GE <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (§ 8 BauNVO)             |
| 1.2      | Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (§ 8 BauNVO)             |
|          | Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE <sup>2</sup> sind nur „nicht wesentlich störende“ Anlagen bzw. Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| 1.3      | Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (§ 8 BauNVO)             |
|          | Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE <sup>3</sup> sind nur unbewohnte Musterhäuser zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| 1.4      | In den Gewerbegebieten sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| 1.5      | In den Gewerbegebieten GE <sup>1</sup> und GEE <sup>2</sup> sind u.a. folgende Anlagen geplant und zulässig:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- Ausstellungs/ -messehallen (Einzelgröße bis max. 3.000 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Musterhäuser (Fertighäuser)</li> <li>- Freiluftbühnen / Überdachungen</li> <li>- Gastronomische Einrichtungen kleineren Umfangs (z.B.: Cafeteria)</li> <li>- Betriebswohnungen (max. 2 St.)</li> <li>- zugehörige ergänzende Einrichtungen</li> </ul> |                          |
| 1.6      | Allgemeines Wohngebiet WA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (§ 4 BauNVO)             |
|          | Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| 2.       | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| 2.1      | Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß den Eintragungen im Plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.2.1 In den Gewerbegebieten wird die Gesamthöhe der Gebäude (First) gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
- 2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen ab Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
- 2.2.3 Die Firsthöhe im WA darf max 5,5 m über der festgesetzten Traufhöhe liegen.
3. Bauweise (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
- o = offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO  
a = abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Gesamtlänge zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. In den Gewerbegebieten GE<sup>1</sup> und GEE<sup>2</sup> dürfen Vordächer von Gebäuden bis zu 3,00 m über die Baugrenzen hinaus ragen (ohne Stützen) und - im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen - unter Freihaltung des erforderlichen Lichtraumprofiles.
4. Nebenanlagen
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den "Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen" und den "Grünflächen".

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

5.1 Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

5.2 Die öffentliche Grünfläche längs der B 36 dient dem Schutz der vorhandenen Anpflanzungen und als eingegrünte Distanzzone zur B 36. Bepflanzungen sind unter Beachtung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Ausbau des Wirtschaftsweges Linx - Bodersweier im Zuge der B 36 entsprechend den Festsetzungen 10.1 zu ergänzen.

5.3 Die privaten Grünflächen längs der Waldgrenze im Westen und Südwesten dienen der Sicherung des Waldabstandsbereiches. Sie sind mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung entsprechend den Festsetzungen 10.2 zu bepflanzen.

6. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im gesamten Planungsgebiet sind Aufschüttungen bis auf 1,00 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig.

7. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Gebäudeaußenwände (Wandflächen und Fenster) in Abhängigkeit von dem auftretenden Lärmpegel so zu dimensionieren, daß die für WA-Gebiete festgesetzten max. zulässigen Lärmpegel eingehalten werden können (W. Rink: Untersuchungsbericht Nr. 1632/81 vom 07.09.95).

8. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 Längs der B 36 ist ein Geländestreifen von 20 m Tiefe - gemessen ab westlicher Fahrbahnkante - von jeglicher Bebauung freizuhalten. Längs der B 36 wird in Verlängerung des Wirtschaftsweges nach Bodersweier ein Fuß- und Radweg angelegt.

8.2 Die im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke an Einmündungen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 9.1 Innerhalb der Grünfläche längs der B 36 sind die vorhandenen Anpflanzungen zu erhalten und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Ausbau des Wirtschaftsweges zwischen Bodersweier und Linx sind zu beachten.  
Die im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten geplanten Einzelbäume sind entsprechend den Aussagen dieses Landschaftspflegerischen Begleitplanes anzupflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.
  - 9.2 Innerhalb der Grünflächen im Westen und Südwesten sind im Bereich des Pflanzgebotes (30 m Regelwaldabstand) standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume 2. Ordnung gestaffelt als Waldmantel anzupflanzen. Geeignete Vegetationsbestände sind zu integrieren. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.
  - 9.3 Längs der Planstraße A sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstämme) anzupflanzen. Je 15 m Straßenlänge ist beidseitig mind. 1 Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, sind auf dieses Pflanzgebot anzurechnen. Die Flächen sind als Grünflächen mit zusätzlichen Strauchpflanzungen anzulegen.  
Im Bereich von Leitungen sind nur Anpflanzungen zulässig, die die geplanten Leitungen nicht beeinträchtigen.  
Über dieses Pflanzgebot können Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken angelegt werden.
  - 9.4 In den Gewerbegebieten und im WA ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Baugrundstück (ohne Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindung) mindestens ein großkroniger einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstämme) außerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten/Pflanzbindungen anzupflanzen. Vorhandene Bäume können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
  - 9.5 Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - 10.1 Die vorhandenen Anpflanzungen (Bäume und Sträucher) sind, soweit sie außerhalb der geplanten Einzelbauvorhaben liegen, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten durchzuführen.

11. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflurabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bereich des Musterhauszentrums ist eine naturnahe Teichanlage vorgesehen. In dieser Teichanlage soll das anfallende Oberflächenwasser gesammelt, zurückgehalten und verzögert in den Vorfluter eingeleitet werden.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

13. Zuordnung der Ausgleichsfläche oder -maßnahmen (§§ 1 BauGB i.V.m. § 135 a+b BauGB)

- 13.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

- 13.2 Der als Grünfläche vorgesehene Verkehrsgrünstreifen, Planungsrechtliche Festsetzung 5.1, ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsfläche entstehen, zuzuordnen.

## **B      Örtliche Bauvorschriften**

**(§ 74 LBO)**

### **1.      Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1      Baukörper im WA**

Die max. zulässige Gebäudebreite - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung - wird mit 12,0 m festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete Anbauten bedingt ist, die von der Giebelaußenwand um die 3,00 m versetzt angeordnet sind.

#### **1.2      Dachgestaltung im WA**

Zulässig sind Dachneigungen von 25 - 45°.

Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 1/2 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,5 m betragen.

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

#### **1.3      Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**

Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Sie sind mit geneigten Dächern zu versehen.

### **2.      Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **2.1      In den Gewerbegebieten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m als transparenter Zaun (Drahtgeflechte) oder als lebende Hecken zulässig.**

#### **2.2      Im WA sind Einfriedigungen als lebende Hecke (z.B. Hainbuche) oder als transparenter Zaun, der zu begrünen ist, auszuführen.**

#### **2.3      Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Bau- maßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.**

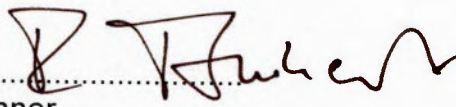
#### **2.4      Die von der Bebauung freizuhaltenen Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (ausgenommen Hochstämme).**

- 2.5 Die Versiegelung der Erschließungsflächen ist durch Verwendung geeigneter wasserdurchlässiger Materialien zu minimieren. Stellplätze für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster) zu versehen.

Freiburg, den 10.08.1999  
geändert 19.06.2006 BU-ba

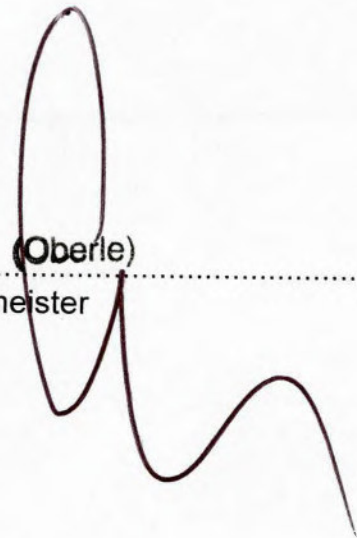
Rheinau, den **23. Juni 2006** .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
GÜNTERSTALSTRASSE 32  
79100 FREIBURG

  
.....  
Planer

(105Pla02.DOC)



  
.....  
(Oberle)  
Bürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan "Erlenpark" in Rheinau - Linx (Ortenaukreis)**

#### **1. Grund der Planaufstellung**

Die überplanten Flächen am südlichen Ortsrand von Linx sind bisher im Flächennutzungsplan weitgehend als Sondergebiet "Bund" ausgewiesen. Mit der Aufgabe des Standortes (französische Streitkräfte) werden diese Flächen einschließlich der vorhandenen Gebäude für eine andere Nutzung frei.

Innerhalb des Planungsgebietes sind im Süden zweigeschossige Wohngebäude (Unterkunftsgebäude) vorhanden. Im Nordosten stehen bereits ein paar Musterhäuser der nördlich angrenzenden Firma Weber, ebenso wie ein Verwaltungsgebäude der Firma Weber.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes sind direkt angrenzend an die Waldflächen zahlreiche größere ein- bis zweigeschossige Gebäude in überwiegend schlechtem Zustand vorhanden.

Das bisher ausgewiesene Sondergebiet ist gegenüber der Abgrenzung des Planungsgebietes im Nordwesten und Westen deutlich größer, es umfaßt das gesamte Flurstück 2326/2 und 2326/3.

Das Bebauungsplanverfahren zur Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes wurde bereits 1993 eingeleitet. Es erfolgt bereits eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und zwei Offenlagen in den Jahren 1994 und 1995. Auf Grund der geänderten Nutzungskonzeption soll das Gebiet nunmehr nicht für eine rein gewerbliche Nutzung wie ursprünglich vorgesehen sondern für ein repräsentatives Musterhauszentrum genutzt werden.

Das Planungsgebiet wird künftig zum größten Teil (Flst.Nr. 2326/2, 223) von der Fa. Weber genutzt. Vorgesehen ist die Erweiterung des Bauherrenzentrums (Flst.Nr. 2326/5) und die Anlage eines Musterhauszentrums mit ca. 10 Musterhäusern sowie begleitende Einrichtungen.

Mit dem Bebauungsplan soll eine den vorgesehenen Nutzungszwecken entsprechende Überplanung der Flächen erfolgen. Dabei berücksichtigt wird die geplante Nutzungskonzeption der Firma Weber.

Durch die Umnutzung des Sondergebietes bietet sich der Stadt Rheinau die Möglichkeit Bauflächen für die längerfristige Erweiterung der ortsansässigen Fa. Weber bereitstellen zu können und damit die zukünftige Entwicklung am Standort Linx abzusichern.

Damit stellt diese Umnutzung eine ideale Folgenutzung, des durch die militärische Nutzung stark vorbelasteten Gebietes dar.

Darüberhinaus soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Erschließung der vorhandenen Betriebsanlagen der Fa. Weber durch einen neuen Verkehrsanschluß an die B 36 verbessert werden und somit eine Entlastung des Eschweges erreicht werden.

## 2. Übergeordnete Planung

Im 1999 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist das Planungsgebiet einschließlich der im Nordwesten angrenzenden Waldflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bund" ausgewiesen. Lediglich im Nordosten ist das vorhandene Verwaltungsgebäude der Fa. Weber bereits als Gewerbegebiet eingetragen. Der Bereich der vorhandenen Musterhäuser am Eschweg ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Vorgesehen ist nunmehr die Ausweisung eines Großteils der Flächen als gewerbliche Bauflächen (Ausstellungszentrum) und die Ausweisung der vorhandenen Wohngebäude im Süden als allgemeines Wohngebiet. Um Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gebietsarten (Mischgebiete, Wohngebiete) zu vermeiden, werden die Gewerbegebietsflächen im Süden dahingehend gegliedert bzw. eingeschränkt, daß nur nicht wesentlich störende Anlagen entsprechend den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen - in dem südöstlichen Bereich (GEE) errichtet werden dürfen.

Diese Änderungen wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Auf eine Ausweisung der westlichen Grundstücksteile von Flurstück 2326/2 sowie des gesamten Flurstückes 2326/3 als Gewerbegebiet wurde verzichtet, da es sich hierbei weitgehend um bewaldete Flächen handelt. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt.

Da diese Nutzungsänderungen in dem am 14..03.2005 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau enthalten sind ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 9,2 ha. Es wird begrenzt im Norden durch den verbleibenden Eschweg. Teilflächen des Eschweges werden dem Gewerbegebiet zugeteilt, so dass eine Gesamtbreite des Eschweges von mind. 8,00 m (6,50 m Fahrbahn, 1,5 m Gehweg) verbleibt. Im Osten wird das Gebiet begrenzt durch das miteinbezogene Flurstück 223 und die Verkehrsflächen längs der B 36. Im Süden bildet der Brahneckweg die

Grenze für das Wohngebiet, die Grundstücksgrenze von 2326/2 die südliche Grenze für das Gewerbegebiet.

Im Westen wird nur der östliche Teil des ehemaligen Flurstückes 2326/2 in das Planungsgebiet miteinbezogen. Die Zerlegung von Flst.Nr. 2326/2 entlang der östlichen Bebauungsgrenzlinie wurde bereits realisiert. Der Erlenbruchwald (Teilfläche von Flst.Nr. 2326/2) wird nicht in das Planungsgebiet einbezogen, da auf dieser Fläche keine Maßnahmen geplant sind.

#### 4. Planung

##### 4.1 Planungskonzept

Das Planungsgebiet wird gegliedert in drei Gebietsarten - Gewerbegebiet (Ausstellungszentrum), eingeschränktes Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet. Dabei wird das eingeschränkte Gewerbegebiet nochmals in 2 Bereiche unterteilt.

Die neue Verkehrsanbindung für das nördlich des Planungsgebietes gelegenen Betriebsgeländes der Fa. Weber verbindet den Eschweg mit der gut ausgebauten Einmündung in die B 36. Diese neue Erschließungsstraße (Planstraße A) bildet in Verbindung mit dem Grünstreifen gleichzeitig eine Zäsur zu den angrenzenden Mischbauflächen (außerhalb des Planungsgebietes) im Osten.

Für die Gebiete werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

In den Gewerbegebieten sollen bedingt durch die teilweise längerfristig geplanten Nutzungen möglichst große Freiräume für die Errichtung eines Ausstellungszentrums mit ergänzenden Einrichtungen geschaffen werden. Deshalb wird hier auch keine weitere innere Erschließung festgesetzt.

Es sind folgende Nutzungen vorgesehen

##### 1. Erweiterung des Bauherrenzentrum

An das vorhandene Bauherrenzentrum soll in südlicher Richtung eine Ausstellungshalle mit 2.300 qm Fläche angebaut werden. Die Halle besteht aus einer reinen Holzkonstruktion mit einem zeichenhaft wirkenden Dach (wellenartig gewölbtes Flachdach). Die Fassade ist vollständig verglast vorgesehen.

Außerdem ist am Eschweg eine weitere Ausstellungshalle vorgesehen. Diese beiden Hallen und das vorhandene Bauherrenzentrum werden durch einen Foyerbau verbunden.

Das große Vordach reicht über die Baugrenze hinaus bis an den geplanten Gehwegstreifen. Die 2. Ausstellungshalle wird direkt an dem vorhandenen Eschweg errichtet. Deshalb wird ein Teil der Verkehrsfläche künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen.

In den Hallen werden sämtliche Möglichkeiten der Innen- und Außengestaltung von Fertighäusern gezeigt. Es sind Teilausstellungen für Küchen, Bäder, Fliesen, Sanitär, Treppen, Türen, Teppich, Tapeten, Parkettböden, Kaminstudio sowie für Materialien im Außenbereich (Hölzer, Ziegel und Putzvarianten) geplant.

Das Bauherrenzentrum mit den Ausstellungshallen und dem großen Vordach wurden zwischenzeitlich errichtet.

## 2. Musterhauszentrum

Südlich und Westlich der geplanten Ausstellungshalle soll schrittweise eine Musterhausausstellung entstehen. Längs einer neu zu bauenden inneren Erschließungsstraße werden voraussichtlich ca. 10 bis 15 Musterhäuser erstellt. Die Anlage soll als Parkanlage gestaltet werden mit einem Teich, in dem abzuleitendes Regenwasser vor Ort gesammelt werden kann. Die vorhandene Baumsubstanz soll weitgehend erhalten, die Musterhäuser werden soweit wie möglich in den freien "Waldflächen" platziert. Eine verbindliche Planung zur Lage von Wegen und Musterhäusern bestand 1999 noch nicht.

Zwischenzeitlich wurden einige der Musterhäuser bereits errichtet auf Grundlage dieses Bebauungsplanes und der jeweiligen Baugenehmigung.

Für die Herstellung des Teiches ist eine separate Planung aufzustellen und ein Plangenehmigungsverfahren durchzuführen.

## 3. Platzanlage

Im Bereich der geplanten Ausstellungshalle soll ein kleiner Platz mit einem Pavillon errichtet werden. Eine Open-Air-Bühne soll bei besonderen Anlässen bzw. Veranstaltungen genutzt werden.

## 4. In den neuen Ausstellungshallen sowie auf dem Parkgelände soll eine ständige Baumesse durchgeführt werden.

5. Außerdem ist die Errichtung eines Bau- und Schulungszentrum, mit Begegnungszentrum geplant.
6. Für die Besucher der Anlage wird eine Cafeteria eingerichtet.

Als weitere Elemente bzw. Bausteine innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind geplant:

- a. Sonnenkraftwerk über der neuen Planstraße A im Bereich der Einmündung zur B 36.
- b. Bau-, Heimwerker-, Energie-, Solarmarkt
- c. Musterbaustelle, Plattform zum Aufbau bzw. Teilaufbau eines Fertighauses
- d. Kinderspielplatz  
Erlebniswelt für Kinder und Jugendliche (Spielplatz, Erlebnisplätze mit Geschicklichkeitsspielen, Hütten, Baumhäuser, Naturerlebnispfad.
- e. Ministadt: Fertighäuser im M. 1 : 3

Die im Südosten des Flst.-Nr. 2326/2 gelegenen Gewerbegebietsflächen (GEE<sup>2</sup>, GEE<sup>3</sup>) werden als eingeschränkt ausgewiesen, um eine Gliederung (Emissionen) zu den Wohnbauflächen zu schaffen.

Dabei wird in einem 20,00 m Streifen, angrenzend an den Erlenbruchwald (GEE<sup>3</sup>) die Errichtung von unbewohnten Musterhäusern zugelassen, jedoch nicht andersartige Nutzungen die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Auf Grund der Unterschreitung des Waldabstandes ist eine Haftungsverzichtserklärung erforderlich.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes sind zahlreiche Wohngebäude vorhanden. Es ist vorgesehen, diese Gebäude auch weiterhin für Wohnzwecke zu nutzen. Da sich dieses Gebiet bis an die B 36 erstreckt sind Abstände von mind. 20 m zur Fahrbahn mit den Wohngebäuden einzuhalten. Ergänzend wird eine öffentliche Grünfläche im Anschluß an die Bundesstraße bzw. den hier geplanten Radweg ausgewiesen um abzusichern, daß die hier vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft erhalten werden können. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes über den vorhandenen Weg abseits der B 36 (Planstraße B) wird beibehalten, da ein direkter Anschluß an die Bundesstraße nicht möglich ist.

Um überbreite Baukörper, die in Relation zur Gebäudehöhe und Gebäudelänge proportioniert wirken, zu vermeiden, wird die max. zulässige Gebäudebreite im WA begrenzt. Lediglich für gestalterisch sich unterordnende Anbauten, werden Ausnahmen zugelassen.

Um eine Gliederung von langen Gebäudefluchten in den gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten, wird eine optisch wirksame Gliederung von Fassaden durch Vor- oder Rücksprünge, Rankgerüste, Farbgestaltung etc. vorgesehen.

Die Bauten der ehemaligen Kaserne Monraisse wurden bereits abgebrochen. Auch die sonstigen Gebäude im Gewerbegebiet werden abgerissen, um die neue Nutzungskonzeption realisieren zu können. Die Gebäude sind im Plan gekennzeichnet.

In den Gewerbegebieten GE<sup>1</sup> und GEE<sup>2</sup> werden in Anlehnung an die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Eschaum" (Fa. Weber) Gebäudehöhen von insgesamt 15 m zugelassen, im GEE<sup>3</sup> (Musterhäuser) lediglich Gebäudehöhen (Firsthöhen) von max. 9,00 m.

Während das Gelände im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auf ca. 134 m +NN liegt, sind die gewerblichen Flächen mit Höhen von ca. 131,5 - 132 m +NN so nieder, daß das Grundwasser bis auf Geländeniveau steigen kann. Deshalb sind hier Auffüllungen des Geländes erforderlich. Damit kann auch ein Massenausgleich innerhalb des Planungsgebietes erreicht werden.

#### 4.2 Forstwirtschaftliche Belange

Besonders zu beachten sind die angrenzenden Waldflächen sowohl im Norden des Eschweges wie auch im Westen und im Süden. Diese Waldflächen sind gemäß der Kartierung des Staatlichen Forstamtes teilweise auch innerhalb des geplanten Gewerbegebietes als Waldflächen ausgewiesen.

Zu Waldinanspruchnahmen kommt es im Bereich der Flst.-Nrn. 2326/2 und 2326/5. Dieses Areal war ehemaliger Gemeindewald Linx und wurde nach dem zweiten Weltkrieg von den französischen Streitkräften genutzt.

Die gesamte als Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzustufende Waldfläche des Planungsgebietes beläuft sich nach einer Flächenberechnung durch die Forstdirektion Freiburg auf überschlägig ca. 3,54 ha.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein Erlenbruchwald, der sich im Stadtwald fortsetzt. Die Waldflächen erfüllen gemäß der überarbeiteten Waldfunktionenkartierung Sicht-, Klima- und Immissionsschutzfunktion. Er ist als geschütztes Biotop nach § 24a Naturschutzgesetz anzusehen und wurde deshalb aus dem Geltungsbereich herausgenommen, zumal hier keine Maßnahmen vorgesehen sind.

Da im Bereich des Erlenbruchwaldes nur relativ geringe Baumhöhen zu erwarten sind, kann von der Forstdirektion Freiburg einer Unterschreitung des Regelwaldabstandes zugestimmt werden. Aufgrund des dennoch vorhandenen Gefahrenrisikos wird ein Sicherheitsabstand von 20 m gefordert. Es sollen unbewohnte Musterhäuser auch innerhalb des 20 m Waldabstandes errichtet werden können. Eine Haftungsverzichtserklärung ist für diesen Bereich erforderlich.

Die übrigen Waldflächen im Planungsgebiet auf Flst.Nr. 2362/2 werden aus dem Waldverband herausgenommen, genutzt und umgewandelt. Auf Vorschlag der Forstdirektion wird der Waldabstandsbereich als Grünfläche ausgewiesen und mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung bepflanzt. Dieser Eingriff ist durch eine Ersatzaufforstung oder gleichwertiges auszugleichen.

Für die Umwandlung der Altholzbestände und der kleinflächig vorhandenen Jungwuchsflächen ist eine Ersatzaufforstung vorzunehmen.

Für die Ersatzaufforstung muß die Genehmigung vorliegen, bevor die Umwandlungsgenehmigung erteilt werden kann. Es ist vorgesehen die Ersatzaufforstungen entsprechend der tatsächlichen Inanspruchnahme der Waldflächen vorzunehmen. Die Lage der Ersatzaufforstungsflächen ist mit Beantragung der Umwandlungserklärung konkret zu benennen.

Entlang der Nordostgrenze des Flst.-Nr. 224 (ehm. Offizierswohnungen) grenzt unmittelbar Stadtwald an, der so behandelt werden muß, daß eine Gefährdung der angrenzenden Häuser auszuschließen ist. Hierzu ist ein Umbau des südlichen Waldtraufes innerhalb der Gefahrenzone geplant. Als erste Sicherungsmaßnahme wird die an der Böschung stockende Pappelreihe entfernt. Die weitere Bewirtschaftung sowie die Sicherung des Traufbereiches erfolgt über die periodische Betriebsplanung durch die Forsteinrichtung.

Außerdem sollen die bisher als Sondergebiet ausgewiesenen Bereiche im Nordwesten künftig auch im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt werden.

## 5.0 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 geplanten 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.

## 5.1 Bestandsbewertung

### Schutzgut Boden

Die Fläche wurde als Sonderstandort 'Bund' genutzt. Eine Bewertung der Bodenfunktionen (nach Heft 31, MELUF) kann deshalb nicht erfolgen.

Teilflächen sind bereits durch Gebäude etc. versiegelt und sind daher ohne Funktion für den Bodenhaushalt.

Die vorhandenen Waldflächen haben eine hohe Bedeutung für den Bodenschutz.

### Schutzgut Klima

Der offene Boden produziert Kaltluft, während der Wald und die Gehölze Frischluft produzieren.

Die vorhandenen unbefestigten und bewachsenen Flächen verwenden einen erheblichen Teil der am Tage erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs gespeicherten Wassers. Deshalb ist auch die Luftfeuchtigkeit über den unbefestigten Flächen höher.

Insgesamt ist die Erwärmung weniger stark als bei befestigten Flächen (z.B. Stein- und Asphaltfläche, Mauern, Dächern) und auch die Wärmespeicherung ist geringer. Die vorhandenen unbefestigten Flächen wirken sich dadurch günstig auf das Kleinklima aus.

Die Waldflächen und die Gehölze haben als Frischluftproduzenten und Schadstofffilter eine hohe Bedeutung für das lokale Klima. Sie übernehmen außerdem eine temperatúrausgleichende Funktion im unmittelbaren Bereich und führen deswegen lokal zu einer Verbesserung der vorhandenen hohen Wärmebelastung.

### Schutzgut Wasser

Die vorhandenen überbauten bzw. versiegelten Bereiche haben ihre Funktion hinsichtlich des Schutzgutes Wasser bereits verloren.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Rheinaue ist mit einem sehr geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen, das Grundwasser kann u.U. bis Geländeniveau ansteigen (lt. hydrogeologischer Karten von B.-W. beträgt der Flurabstand < 1m). Dadurch ist das Schutzgut Grundwasser in diesen Bereichen als potentiell sehr hoch empfindlich einzustufen.

Der vorhandene Wald ist lt. Waldfunktionskartierung als Wasserschutzwald ausgewiesen. Die Bedeutung des Wasserschutzwaldes liegt in der Reinhaltung des Grundwassers und in seiner ausgleichenden und stabilisierenden Wirkung auf den Wasserhaushalt.

#### Schutzgut Arten und Biotope

Der außerhalb angrenzende Erlenbruchwald besitzt aufgrund seines naturnahen Zustandes eine hohe ökologische Wertigkeit hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes. Es handelt sich um ein Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus nach § 24a NatSchG BW.

Die vorhandenen Biotope mit Wald- bzw. waldartigem Charakter besitzen aufgrund ihrer Artenzusammensetzung, ihrer Naturnähe und ihres Alters eine hohe ökologische Wertigkeit. Die vorhandenen lückigeren Gehölzbestände, in denen auch Ziergehölze vorkommen, besitzen dagegen eine durchschnittliche Bedeutung, ebenso wie die vorhandenen Brachflächen. Die Hausgärten besitzen durch ihre Artenzusammensetzung eine mittlere – geringe Wertigkeit hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes.

Die bereits überbauten und versiegelten Bereiche des Planungsgebietes haben ihre Bedeutung als Lebensraum bereits weitestgehend verloren.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Erholungseignung der Fläche wäre aufgrund der Strukturvielfalt als hoch zu bewerten. Da die Zugänglichkeit für Erholungssuchende jedoch eingeschränkt ist, hat das Planungsgebiet einen geringen Wert für die Erholungsvorsorge.

### 5.2 Verbale Bewertung des Eingriffs

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 18 NatSchG i.V.m. § 10 BNatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

#### Schutzgut Boden

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung von max. 4,38 ha Fläche (Fläche der Gewerbegebiete: 6,23 ha. Davon GRZ 0,6 = 3,74 ha max. versiegelbare Fläche zzgl. Verkehrsfläche 0,64 ha = 4,38 ha).

#### Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 4,38 ha Fläche. Die Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist, führen zur Regenwasserrückhaltung.

#### Schutzgut Klima

Insgesamt können ca. 4,38 ha Flächen versiegelt werden, die derzeit der Produktion von Frischluft dienen. Dadurch kann sich die Lufttemperatur im Nahbereich des Betriebsgeländes ändern. Durch die Versiegelung wird die Wärmebelastung verstärkt.

#### Schutzgut Arten und Biotope

Die ökologisch hochwertigen, naturnahen Gehölzbiotope können durch die angrenzende Nutzung gefährdet werden.

Der nach § 24a NatSchG geschützte Erlenbruchwald kann durch Entwässerungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes gefährdet werden.

Hochwertiger Lebensraum geht durch Überbauung und Versiegelung teilweise verloren.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Durch den teilweisen Erhalt der Waldstrukturen und die Einbindung vorhandener Gehölze in die Planung sowie die Öffnung der Fläche für Besucher ist der Eingriff ins Landschaftsbild gering zu bewerten.

### 5.3 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 3 (2) BNatSchG).

#### Schutz des Oberbodens

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

#### 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 eingeschränkt werden.

#### Fassadenbegrünung

Die Begrünung geschlossener Wandflächen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

#### Parkähnliche Gestaltung des Musterhauszentrums

Die Anordnung der Musterhäuser unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes bzw. die Einbindung vorhandener Gehölze in die Planung führt zu einer sofortigen Eingrünung und vermittelt den Eindruck eines „gewachsenen“ Gebietes. Die unbebauten Flächen sollten als Grünflächen möglichst naturnah gestaltet werden.

#### Sicherung des Waldrandes im Westen

Der Waldrand wird durch die Ausweisung einer ca. 30 m breiten Pufferzone gesichert.

#### Erhalt vorhandener Waldbestände und Gehölzstrukturen

Vorhandene Gehölzstrukturen und Einzelbäume innerhalb des Bereiches der Musterhausausstellung sowie entlang der Fuß- und Radweges sind soweit als möglich zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

### 5.4 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

#### Baumpflanzungen in den privaten Grundstücken

In den privaten Grundstücken sind pro 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Baum gemäß der Artenliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 20 cm können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

#### Baumpflanzungen im Straßenbereich

Im öffentlichen Straßenbereich sind standortgerechte, heimische Bäume zur inneren Durchgrünung gemäß der Artenliste zu pflanzen.

#### Anpflanzungen entlang des Rad- und Fußweges

Die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen dient als Distanzzone zur B 36 und als Eingrünung am Ortseingang. Sie ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu ergänzen.

#### Anlage von straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Planstraße A

Entlang der Planstraße A sind standortgerechte heimische Laubbäume gemäß der Artenliste anzupflanzen. Je 15 m Straßenlänge sind zu beiden Seiten ein Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden können, sind auf dieses Pflanzgebot anzurechnen. Die Baumscheiben sind ausreichend groß zu dimensionieren und zu begrünen.

#### Anlage eines naturnahen Teiches

Die Anlage eines naturnahen Teiches dient als ökologischer Ausgleich sowie der Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser.

## 5.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

### Ersatzaufforstungen

Für die überplanten Waldflächen sind in Absprache mit dem Staatlichen Forstamt Ersatzaufforstungen durchzuführen, um den Verlust an Waldfläche und waldartiger Vegetation zu kompensieren.

Der Umbau der Waldtraufe entlang der Planstraße B in einen stufig gestaffelten Waldrand sollte im Zuge anstehender Bestandspflegemaßnahmen stattfinden (Stellungnahme Forstamt).

### Entsiegelung

Bei Überschreitung einer tatsächlich versiegelbaren Fläche von 3,00 ha ist die Entsiegelung des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes vorgesehen.

Gleichzeitig bietet sich die entsiegelte Fläche für eine Ersatzaufforstung an, die in Absprache mit dem Staatlichen Forstamt durchzuführen ist.

## 5.6 Bilanzierung

| Beeinträchtigung der Schutzgüter                                                                                               | Vermeidung / Minimierung<br>Ausgleich / Ersatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Schutzgut Boden</u><br>Bodenabtrag                                                                                          | <u>Vermeidung:</u><br>Fachgerechter Umgang mit Oberboden gemäß Festsetzung Nr. 8<br>Die Beeinträchtigung ist ausgleichbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Versiegelung von Boden und damit Verlust der Bodenfunktionen.<br><br>Insgesamt können ca. 4,38 ha dauerhaft versiegelt werden. | <u>Vermeidung / Minimierung</u><br>Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sind, soweit nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderlich Maß zu reduzieren.<br><br><u>Ausgleich</u><br>Ein Ausgleich kann innerhalb des Planungsgebietes nicht erfolgen. Für einen Ausgleich wäre die Entsiegelung anderer Flächen im Verhältnis 1:1 erforderlich.<br>Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist ohne Entsiegelung nicht ausgleichbar; es verbleibt ein Defizit.<br>Bei Überschreitung einer tatsächlich versiegelten Fläche von 3,00 ha wird der ehemalige Hubschrauberlandeplatz entsiegelt. |

| Beeinträchtigung der Schutzgüter                                                                                                    | Vermeidung / Minimierung<br>Ausgleich / Ersatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Schutzgut Wasser</u><br/>Verlust der Retentionsfähigkeit und Veränderung der Grundwasserneubildung.</p>                       | <p><u>Vermeidung / Minimierung</u><br/>Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen, soweit nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist.</p> <p><u>Ausgleich</u><br/>Anfallendes Oberflächenwasser wird in einer naturnahen Teichanlage zurückgehalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><u>Schutzgut Klima / Luft</u><br/>Beeinträchtigung (Verlust) von Frischluftproduktionsflächen; Erhöhung der Lufttemperatur.</p>  | <p><u>Vermeidung / Minimierung</u><br/>Reduzierung des Versiegelungsgrades;</p> <p><u>Ausgleich</u><br/>Ein vollständiger Ausgleich von Frischluftproduktionsflächen kann innerhalb des Planungsgebietes nicht erfolgen.<br/>Für einen Ausgleich ist die Neuanlage von Frischluftproduktionsflächen im Verhältnis 1:1 erforderlich, die in Absprache mit dem Forstamt außerhalb stattfindet.<br/>Die Beeinträchtigung des Kleinklimas kann durch die Pflanzung von Bäumen, die der Frischluftproduktion dienen, gemildert werden. Außerdem wirkt sich die Begrünung von Wandflächen positiv auf das Kleinklima aus.</p>                     |
| <p><u>Schutzgut Arten und Biotope</u><br/>Flächenverlust von Lebensräumen mit einer mittleren bis hohen ökologischen Wertigkeit</p> | <p><u>Minimierung</u><br/>Es werden Pufferzonen zum Wald im Westen mit 30 m ausgewiesen, in denen eine Bebauung ausgeschlossen ist.</p> <p><u>Ausgleich</u><br/>Für den Verlust von Gehölzen können Neupflanzungen in den privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum angerechnet werden.<br/>Der Verlust der überbauten Waldfläche wird durch Ersatzaufforstung außerhalb des Planungsgebietes in Absprache mit dem Forstamt ausgeglichen.<br/>Entlang der Planstraße B wird die Waldtraufe in Absprache mit dem Forstamt und im Zuge anstehender Bestands Pflegemaßnahmen in einen stufig aufgebauten Waldrand umgewandelt.</p> |

| Beeinträchtigung der Schutzgüter                                                            | Vermeidung / Minimierung<br>Ausgleich / Ersatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Schutzgut Landschaftsbild</u><br>Veränderung der Raumstruktur durch große Gebäudekörper. | <u>Minimierung</u><br>An Wandflächen heimische Schling- und Kletterpflanzen anzupflanzen. Bei Bedarf sind Rankhilfen anzubringen. Vorhandener Gehölzbestand ist so weit als möglich zu erhalten. Die Musterhäuser sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes anzuordnen.<br><br><u>Ausgleich</u><br>Eingrünung der Straßen mit großkronigen Bäumen. |

## 5.7 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespfl ege 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. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe können nach folgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Ansatz gebracht werden:

Vermeidungsmaßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet vermeiden oder minimieren:

- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens;
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten für Nebenflächen;
- parkähnliche Gestaltung des Musterhauszentrums; Anordnung der Musterhäuser unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes; Gestaltung der unbebauten Flächen als Grünflächen;
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß;
- Erhalt von Bäumen und Gehölzen als innere Durchgrünung;
- Sicherung des Waldrandes im Westen durch Ausweisung einer ca. 30 m breiten Pufferzone;

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Planungsgebiet durchgeführt:

- Pflanzung von standortgerechten Bäumen innerhalb der Privatgrundstücke als innere Durchgrünung;
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen im Straßenbereich als innere Durchgrünung;
- Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern entlang des Rad- und Fußweges;
- Anlage von straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Planstraße A
- Anlage eines naturnahes Teiches zur ökologischen Aufwertung und zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sollen außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt werden:

- Ersatzaufforstungen von ca. 2,7 ha für die überplanten Waldflächen in Absprache mit dem Staatlichen Forstamt, um den Verlust an Waldfläche und waldartiger Vegetation zu kompensieren; Hinweis: Statt dieser Ersatzaufforstungen wurde zwischenzeitlich ein finanzieller Ausgleich bereitgestellt.
- Entsiegelung des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes bei Überschreiten einer versiegelbaren Fläche von 3,00 ha. Hinweis: Die Entsiegelung wurde zwischenzeitlich durchgeführt.
- Umbau der Waldtraufe entlang der Planstraße B in einen stufig gestaffelten Waldrand im Zuge anstehender Bestandspflegemaßnahmen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung aller Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zurückbleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

## 6. Schallschutz

Zur Vermeidung von unzulässigen Lärmeinwirkungen auf die Wohnbebauung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind die Wohngebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen (entsprechende Ausbildung der Wand- und Fensterelemente) vor Schalleinwirkungen zu schützen. Dies ist erforderlich, da ein Erdwall längs der B 36 lediglich für die unteren Geschosse einen Schutz bieten könnte. Außerdem würde sich ein Erdwall wegen der vorhandenen Anpflanzungen in diesem Bereich nicht in dem erforderlichen Umfang realisieren lassen.

Art und Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden im "Untersuchungsbericht" Nr. 1632/88 vom 07.09.95 (Ing. Büro W. Rink) präzisiert.

Auch zu den Schalltechnischen Auswirkungen der neuen Planstraße A wurden Untersuchungen vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz, W. Rink, 79275 Reute durchgeführt. In der "Gutachterlichen Stellungnahme" Nr. 1632.1/120 vom 16.07.1999 wird festgestellt, dass die zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen maßgebenden Werte deutlich unterschritten werden (Rechnerische Prognose).

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehr

Durch die neue Erschließungsstraße (Planstraße A) zwischen der vorhandenen Einmündung in die B 36 und dem Eschweg wird das gesamte Planungsgebiet erschlossen und darüberhinaus eine bessere Anbindung der vorhandenen Gewerbegebiete im Norden ermöglicht. Damit kann der Eschweg mit der schlecht einsehbaren Einmündung in die Bundesstraße B 36 entlastet werden.

Vorgesehen ist längs dieser neuen Erschließungsstraße einen einseitigen Gehweg anzulegen.

Der Eschweg wird im Bereich des vorhandenem Bauherrenzentrum, Foyer und Ausstellungshalle auf eine Breite von 8,00 m (6,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg) reduziert. Die verbleibenden Flächen (ca. 2 - 3 m breiter Geländestreifen) werden dem Gewerbegebiet zugeordnet.

Die Wohnbauflächen im Süden des Planungsgebietes werden wie bisher über den vorhandenen Weg (Planstraße B) im Westen des Wohngebietes erschlossen. Die Planstraße B wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen. Sie wird als Wohnstraße gestaltet. Da es sich bei dieser Trasse um eine Stichstraße handelt, wird eine Wendefläche ausgewiesen.

Die Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A wird umgestaltet um den Verkehrsknotenpunkt zu entzerren. Die Einmündung der Planstraße A in die B 36 bleibt in der heutigen Form erhalten.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden von einem Ingenieurbüro Untersuchungen zur Führung der erforderlichen Entwässerungseinrichtung durchgeführt.

Erforderlich wird demnach die Verlegung neuer Rohrleitungen (Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal) in den Planstraßen A und B. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in Richtung Norden mit Anschluß an die Kanalisation im Eschweg. Die vorhandene Pumpenanlage auf Flurstück 2326/6 wird abgebaut und in den Bereich der "öffentlichen Grünfläche" verlegt.

Längs der Planstraße A wird ein offener Graben mit ca. 2,00 m Breite angelegt.

Für die Ableitung des Regenwassers aus den östlichen Teilen des Planungsgebietes müssen die angrenzenden, außerhalb des Planungsgebietes vorhandenen offenen Gräben vertieft werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Wasserrechtsverfahren "Ausbau der RW-Kanalisation, Eschweg mit Gräben 1 + 2" verwiesen.

Zur Sicherung der Wasserversorgung ist die Verlegung einer neuen Wasserleitung in der Trasse der Planstraße A zwischen Eschweg und B 36 erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

|                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Planungsgebiet gesamt                                                   | ca. 9,21 ha |
| Gewerbegebiete (GE <sup>1</sup> , GEE <sup>2</sup> , GEE <sup>3</sup> ) | ca. 6,26 ha |
| Allgemeines Wohngebiet                                                  | ca. 1,35 ha |
| Grünflächen                                                             | ca. 0,96 ha |
| Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün                                      | ca. 0,64 ha |

## 9. Kostenschätzung

Zu beachten ist, dass neben den Kosten für Straßen- und Wegebau, Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbeleuchtung, Vermessungskosten etc. zusätzliche Kosten anfallen durch die Herstellung und Bepflanzung der Grünflächen und die Ausgleichsmaßnahmen (Aufforstungen).

Außerdem entstehen Kosten durch die erforderliche Untersuchung bezüglich möglicher Altlasten sowie gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen.

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

## 10. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 10.08.1999  
ergänzt 19.06.2006 BU-ba

Rheinau, den 23. Juni 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
GÜNTERSTALSTRASSE 32  
79100 FREIBURG

Planer  
(105Beg02.DOC)



(Oberle)  
Bürgermeister

## HINWEISE

### zum Bebauungsplan "Erlenpark" in Rheinau - Linx (Ortenaukreis)

#### 1. Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen damit die Erschließungsmaßnahmen mit anderen Versorgungsträgern koordiniert werden können. 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 Amt 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. 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.

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

#### 4. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

#### 5. Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

#### 6. Bodenschutz

##### Bestimmungen für Erdarbeiten

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg. Danach ist bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### **Allgemeine Bestimmungen:**

- a. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.  
Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- b. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- c. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- d. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- e. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garagen-einfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- f. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- g. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:**

- a. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- b. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- c. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- d. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 7. Geländeaufschüttung

Die erforderliche Geländeauffüllung ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und mit den Nachbarn abzustimmen.

### 8. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den höchsten 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.

Der mittlere Grundwasserstand liegt gemäß dem Grundwassergleichenplan bei ca. + 131,5 NN (im Norden) und ca. + 131,8 NN (im Süden).

Das vorhandene Geländeniveau beträgt im Gewerbegebiet: ca. 131,5 - 132,2 NN, im WA: ca. 134,0 - 134,5 NN.

Das Grundwasser kann demnach im Bereich der Gewerbegebiete bis auf Geländeniveau anstreichen (höchster Grundwasserstand).

Bei allen baulichen Maßnahmen insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Falls im Rahmen der Errichtung von Einzelbauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### 9. Altlasten / Erdarbeiten

Bei den Flst.-Nrn. 2326/2 und 223, 2326/5 und 2326/6 handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände der französischen Streitkräfte, somit um eine militärische Liegenschaft ("Monraisse"). Militärische Liegenschaften sind uneingeschränkt altlastenrelevant!

Bereits Mitte 1998 fand auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2326/2 eine Orientierende Technische Untergrunduntersuchung statt, deren Ergebnisse am 24.09.1998 durch die Altlastenbewertungskommission bewertet wurden (s. Anlage, Untersuchungsbericht vom 07.07.98).

Für das maßgebliche Schutzgut "Grundwasser" wurde auf Grund der zum Zeitpunkt der Bewertung erfolgten Nutzung als Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage" festgestellt.

Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Teilbereiches des Grundstückes Flst.Nr. 2326/2, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei der Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Für die restlichen o.g. betroffenen Grundstücke liegen noch keine altlastspezifischen Erkenntnisse vor (Stand: Mai 1999).

Dementsprechend sind Erkundungsmaßnahmen durchzuführen, ggf. ist ein Sicherungs-/Sanierungskonzept, durch welches dokumentiert wird, dass die geplante Nutzung eine evtl. erforderliche Sicherung / Sanierung nicht beeinträchtigt, zu erstellen.

Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen.

Da mit Altlasten zu rechnen ist, kann eine Bebauung und Nutzung der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes nur erfolgen, wenn entsprechende Untersuchungen durchgeführt sind bzw. gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch) durchgeführt wurden. Hierdurch können umfangreiche Kosten für den Grundstückseigentümer entstehen. Die Bebauungsmöglichkeiten können eingeschränkt werden.

Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird folgendes stufenweise Vorgehen empfohlen:

1. Durchführung einer Historischen Erkundung für die Grundstücke Flst.Nr. 223, 2326/5 und 2326/6.
2. Untersuchung nutzungsbedingter Verdachtsbereiche durch repräsentative Bodenbeprobungen mittels Rammkernsondierungen.  
Die hierbei repräsentativ entnommenen Bodenproben sind labortech-  
nisch auf im Einzelfall festzulegende nutzungsbedingte, altlastenrele-  
vante Parameter (z.B. Schwermetalle) zu untersuchen.
3. In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Beprobung ist über den weiteren Handlungsbedarf zu entscheiden.

Zwischenzeitlich wurde eine historische Erkundung auf Flst.Nr. 223 durchgeführt. Ein entsprechender Erkundungsbericht liegt vor. Weitere Erkundungen im Planungsgebiet wurden vom Ing.-Büro Zink begleitet. Es wurden keine außergewöhnlichen Funde festgestellt. Maßnahmen waren nicht erforderlich.

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

#### 10. Baugrund

Im Untergrund bedecken zum Teil setzungsempfindliche, bindige Sedimente die tragfähigen, sandigen Kiese der Niederterrasse.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist bei Tiefen von über 30 m eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich zur Vermeidung einer stockwerksübergreifenden Verbindung verschiedener Grundwasserleiter.

11. Forstwirtschaftliche Belange

Innerhalb der als Gewerbegebiete ausgewiesenen Bereiche waren kartierte Waldflächen von ca. 2,70 ha vorhanden. Für die Inanspruchnahme der Waldfläche war eine Waldumwandlungserklärung der Höheren Forstbehörde erforderlich.

Statt als Ausgleich Ersatzaufforstungen durchzuführen, wurde ein finanzieller Ausgleich zwischenzeitlich vollzogen. Auch wurde der Hubschrauberlandeplatz entsiegelt.

Für Ersatzaufforstungen außerhalb des Planungsgebietes ist eine Genehmigung des Amtes für Landwirtschaft erforderlich.

Im Bereich des 30 m-Waldabstandes (Grünfläche) ist eine stufige, gestaffelte Anpflanzung mit Bäumen 2. Ordnung erforderlich. Diese kann im Zuge anstehender Bestands Pflegemaßnahmen hergestellt werden.

Die Musterhäuser, die nahe am Wald errichtet wurden, sind nicht für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehen.

12. Abflußverschärfung durch Versiegelung

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen oder einer starken Verdichtung vorhandener Bebauung kann es zu einer wesentlichen Abflußverschärfung in dem als Vorfluter dienenden Gewässer kommen. Dies muß im Einzelfall jeweils überprüft werden. Entsprechende hydrologisch/ hydraulische Nachweise sind zu führen.

Sofern die Neuerschließung der maßgebende Grund für eine evtl. zu fordernde Rückhaltung ist, ist das Rückhaltebecken grundsätzlich vor Inbetriebnahme der Regenwasserkanalisation, d.h. mit Beginn der Einleitung des (vorbehandelten) Abwassers in das Gewässer fertigzustellen.

13. Verkehrliche Belange

Bei den Neupflanzungen von Hochstämmen entlang der Bundesstraße ist ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

14. Abwasserentsorgung

In welcher Form vor der geplanten Erschließung ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird, ist im Sinne des § 45 WG und § 108 WG zu entscheiden.

Insofern Niederschlagswasser in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen oder von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ein wasserrechtliches Verfahren wurde zwischenzeitlich durchgeführt und  
genehmigt.

Freiburg, den 10.08.1999  
ergänzt 19.06.2006 BU-ba

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
GÜNTERSTALSTRASSE 32  
79100 FREIBURG

(105Hin02.DOC)