



SO	II
0,4	-
-	a
TH max = 6,50 / 8,50 m	
FH max = 12,50 m	
sh. TEXT / SCHEMASCHNITT	

ZEICHENERKLÄRUNG

- SO SONSTIGE SONDERGEBIETE SO (§ 11 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- gr = GEHRECHT, lr = LEITUNGSRECHT
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, TRAFOSTATION (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB)
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) UNTERIRDISCH/OBERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN
- NUTZUNG LT. EINSCHRIEB
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- PFLANZGEBOT, BÄUME/STRÄUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 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)
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- NUTZUNGSSCHABLONE 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
- 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- 5= -
- 6= BAUWEISE
- 7= DACHFORM, DACHNEIGUNG, HOHENFESTSETZUNGEN
- GEPLANTES GEBÄUDE

STADT RHEINAU-HELMINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"HIRSCHACHBÜHN"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSBUCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 2.8. OKT. 2005
DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
IN DER ZEIT
ORTSBUCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 2.8. OKT. 2005
DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997
IN DER ZEIT
ORTSBUCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 2.8. OKT. 2005
DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 2.8. OKT. 2005
DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

GENEHMIGT
NACH § 10 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997
MIT BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 2.8. OKT. 2005
DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997
MIT BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 2.8. OKT. 2005
DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES/DER STADT/GEMEINDE RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 2.8. OKT. 2005
DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GONTERTALSTR. 32, TEL. 0761/70942-0, FAX. 70942-24

PLAN NR.: DATUM: 11.12.1997
PROJ. NR.: 0997116 BEARB.: BU/HO

GEANDERT: 23.01.1998
02.02.1998
07.04.1998
13.07.1998

FERTIGUNG:
ANLAGE: 4
BLATT: 1

ORIGINAL-
MASSSTAB: 1:500

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hirschachbühn" in Helmlingen

10 AUG. 1998

Der Gemeinderat von Rheinau hat am den Bebauungsplan
"Hirschachbühn" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als
Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

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)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom
03.10.1983 (GBl. S. 577,720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom
18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29)

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

- | | | |
|--|------------|-------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | M. 1 : 500 | Stand: 13.07.1998 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen mit Artenliste | | vom 13.07.1998 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|-------------------|---------------|------------------|
| 1. Begründung | | vom 13.07.1998 |
| 2. Schemaschnitt | M. 1 : 500 | Stand:02.02.1998 |
| 3. Bestandsplan | M. 1 : 500 | vom Januar 1998 |
| 4. Übersichtsplan | M. 1 : 10.000 | |

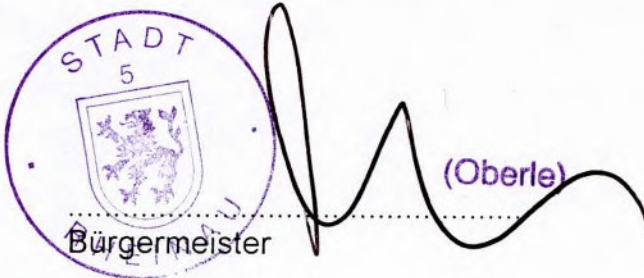
§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Rheinau, den ...2.8. OKT. 2005

The image shows an official circular stamp of 'STADT 5' with a coat of arms in the center. Below the stamp, the word 'Bürgermeister' is printed. A handwritten signature in black ink is written over the stamp and the word. To the right of the signature, the name '(Oberle)' is printed in purple ink.

(Oberle)

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hirschachbühn" der Stadt Rheinau - Helmlingen
(Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - SO (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes" sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Nutzung "Fruchtsaftkelterei" nicht widersprechen:

- Obstannahme mit Wiegeanlage und Silos
- Produktionsbereich für Kelterei zur Herstellung von Fruchtsäften (Mühlen, Pumpen und Pressen usw.)
- Verwaltungs- und Bürobereich
- Sozial- und Aufenthaltsräume
- Verkauf und Lagerung von Voll- und Leergut
- Tanklager (Säfte)
- Energiebereich (Strom - Dampf und Wasser usw.)
- Betriebswohnung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt gemäß der Eintragungen im Plan.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.B.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bzw. der Oberkante der Dachaufkantung bei Flachdächern) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die als Maximalwert im Plan festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die festgesetzte Traufhöhe, TH 6,50 m, darf auf max. 50 % der Gebäudelänge erhöht werden, bis auf eine max. Traufhöhe von 8,50 m (s. auch Schemaschnitt).

2.2.2 Die Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt. Unterer Bezugspunkt ist die als Maximalwert im Plan festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

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.

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.

Innerhalb des gekennzeichneten Baufeldes im Südwesten der geplanten Halle sind gemäß Planeintrag nur offene Überdachungen zulässig.
4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den "Flächen mit Pflanzgeboten/Pflanzbindungen" und den "Grünflächen".
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der "Grünflächen" und der "Flächen mit Pflanzgeboten" nicht zulässig.
6. Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An der Einmündung zur K 5316 sind innerhalb der im Plan eingetragenen Sichtdreiecke keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen zulässig.
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen (G;O) sind nach Maßgabe der Festsetzungen Nr. 8 und 9.1 bzgl. Pflanzgebote anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

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

Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesene Flächen sind als Obstwiesen "O" anzulegen. Die Flächen dienen als Ausgleichsflächen für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen. Sie grünen außerdem das Planungsgebiet ein und mildern den Übergang von der Siedlung in die freie Landschaft.

Die Flächen zur Anlage der Streuobstwiesen sind mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch einzusäen. Pro 100 m² ist ein Hoch- oder Halbstammstamm 10/12 zu pflanzen. Im Bereich der 110 KV-Leitung sind kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die Wiese ist extensiv mit 1 - 2-maliger Mahd im Jahr zu pflegen. Die Obsthoch- und halbstämme sind ebenfalls extensiv zu pflegen. Abgängige Bäume sind rechtzeitig nachzupflanzen. Entlang der Pipeline ist zu beiden Seiten ein Pflanzabstand von 5 Meter Breite freizuhalten.

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

- 9.1 Die privaten Grünflächen "G" sind mit einer dichten Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen aus der beigefügten Artenliste anzulegen. Die Gehölzpflanzung dient der Eingrünung und als Immissionschutz.

Bei den Sträuchern soll der Pflanzabstand 1,5 Meter und der Reihenabstand 1,2 Meter betragen. Zusätzlich sollten Lesestein- und Totholzhaufen in die Schutzpflanzung eingebracht werden.

Die privaten Grünflächen "O" sind gemäß der Festsetzung Nr. 8 anzulegen und zu unterhalten.

- 9.2 Auf den Grundstücksflächen, die nicht für bauliche Anlagen und Erschließungsflächen genutzt werden, sind Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen durchzuführen bzw. es sind hochstämmige Obstgehölze (widerstandsfähige Lokalsorten) zu pflanzen.

- 9.3 Zur Gliederung und landschaftsgerechten Einbindung der Baukörper sind geschlossene Wandflächen dauerhaft mit landschaftsgerechten Kletterpflanzen zu beranken bzw. es ist Spalierobst anzupflanzen bzw. es sind einheimische, standortgerechte, landschaftsraumtypische Sträucher oder hochstämmige Obstgehölze (widerstandsfähige Lokalsorten) in Gruppen anzupflanzen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Längs der eingetragenen Leitungen (Wasser, Strom, Kraftstoff-Fernleitung) sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Die Baukörper sind durch gestalterische Maßnahmen - auch die farbliche Gestaltung - möglichst harmonisch in das Landschaftsbild einzupassen. Glänzende oder reflektierende Materialien als Verkleidung der Außenwände sind nicht zulässig.

1.2 Werden Baukörper von über 30 m Länge errichtet, sind die Fassaden zu gliedern durch:

- Vor- und Rücksprünge von mind. 4 m Breite und 2 m Tiefe oder
- vorgesetzte Rankgerüste oder
- Anbauten (Vordächer) von mind. 4 m Breite

1.3 Dachgestaltung

Die Dachneigungen sind unter Einhaltung der festgesetzten First- und Traufhöhen auszuführen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Die vorhandenen Geländehöhen sind grundsätzlich beizubehalten. Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

2.2 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten.

Die Zufahrten, Stellplätze und Umfahrten sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Flächen - ausgenommen die Hauptzufahrt und die Umfahrten - sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünanlagen auszubilden.

2.3 Es dürfen maximal 80% des Baugrundstückes (Sondergebiet) versiegelt werden (Gebäude, wasserundurchlässige Bodenbeläge). Wasserdurchlässige Flächen (z.B. Kies, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) werden nicht angerechnet.

2.4 Die von einer Bebauung freizuhaltenen Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen, Anpflanzungen und Nutzungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (ausgenommen Hochstämme).

C Hinweise

1. 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. Das Landratsamt Ortenaukreis, 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.

Unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn oberirdische Anlagen aus Sicherheitsgründen nicht möglich sind.

Im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten.

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.

2. 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 GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Der mittlere Grundwasserstand liegt gemäß dem Grundwassergleichenplan bei ca. 123,50 m + NN.

Das vorhandene Geländeniveau beträgt ca. 128,00 - 129,50 m + NN.

3. Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Planungsgebiet und auf dem Baugrundstück zu belassen und zur Angleichung des Gebäudes oder zur Geländemodellierung zu verwenden. Überschuß an Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub und Mutterboden darf nicht wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

4. Allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz

1. 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.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3. 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.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit großen Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erheblich Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
8. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, erforderlich.

5. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen der Gemeinde keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten.

Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

6. Erschließungsmaßnahmen

Da das Baugebiet unsererseits noch nicht linientechnisch versorgt ist, müssen neue Telekommunikationsanlagen verlegt werden. Bereits ausgebaute Straßen müssen zum Teil wieder aufgebrochen werden.

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg zu koordinieren. Die Deutsche Telekom AG ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

7. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zutage treten, ist die Archäologische Denkmalpflege (LDA-Außenstelle Freiburg) gemäß § 20 DSchG umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

8. Baugrund

Der Baugrund wird nach der vorläufigen Geologischen Karte von ungegliederten Hochflutsedimenten aufgebaut, unter denen Kies und Sand lagern. Auf die Setzungsempfindlichkeit der anstehenden Hochflutsedimente wird hingewiesen. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

9. Abwasserbeseitigung

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Verfahren bzgl. der Kanalisation durchzuführen.

10. Kraftstofffernleitung

In der Fernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefährklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt.

Eigentümer der Leitung ist die Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung V. Zu Wartungs- und Reparaturzwecken, sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse, ist die Leitung durch einen 10,0 m breiten Schutzstreifen dinglich gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse übereinstimmt.

Gemäß Genehmigungsbescheid vom 31.08.76, Nr. 64-49/2210 des Regierungspräsidiums in Karlsruhe, muß gegenüber bewohnten Gebäuden ein Abstand von 25 m eingehalten werden.

Es ist sicherzustellen, daß die nachfolgend aufgeführten Hinweise etc. berücksichtigt werden:

1. Alle evtl. geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren müssen rechtzeitig bei der FBG zur Prüfung vorgelegt werden.
2. Der dinglich gesicherte 10,0 m breite Schutzbereich, (5,0 m beiderseits der Rohrachse), muß von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Bewuchs freigehalten werden. Der jederzeitige Zugang zur Rohrleitungstrasse muß gewährleistet sein.
3. Alle Arbeiten innerhalb des Schutzbereiches dürfen nur unter Beachtung der "Richtlinien für Arbeiten im Schutzstreifen" durchgeführt werden.
4. Durch die Betriebsstelle (Tanklager Kehl) wird dann örtlich entschieden, ob im Bereich der Fernleitung weitere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
5. Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf in jedem Falle der Zustimmung der WBV V und des Abschlusses eines Gestattungsvertrages.

D Artenliste

Festsetzungen:

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

Große Bäume:

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

Kleine bis mittelgroße Bäume

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

Heimische Sträucher:

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

Heimische Stauden

Hedera helix

Vinca minor

Nepeta-Arten

Ajuga reptans

Geranium-Arten

etc.

Kletterpflanzen

Humulus lupulus

Polygonum aubertii

Lonicera periclymenum

Clematis vitalba

Vitis vinifera

Obstgehölze

Verwendung ortsüblicher Lokalsorten.

- Efeu

Gräserarten

- Immergrün

- Katzenminze

Kräuterarten

- Kriechender Günsel

- Strochschnabel

- Hopfen

- Schlingenknöterich

Ungefüllte Kletterrosen

- Waldgeißblatt

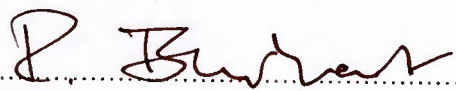
- Waldrebe

- Wein

Freiburg, den 13.07.1998

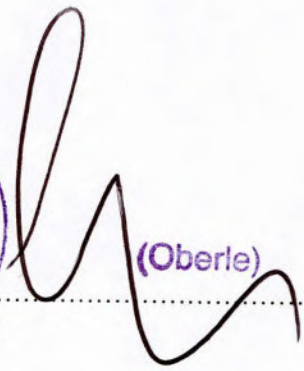
Rheinau, den 28. OKT. 2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG


.....
Planer



Bürgermeister


.....
(Oberle)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hirschachbühn" der Stadt Rheinau - Helmlingen (Ortenaukreis)

1. Grund der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ansiedlung eines derzeit im Ortskern von Helmlingen ansässigen Betriebes (Fruchtsaftkellerei) getroffen werden.

Die separate Lage des Gebietes südöstlich von Helmlingen ist erforderlich um eine Beeinträchtigung der Einwohner von Helmlingen durch die Produktionsstätte weitestgehend auszuschließen.

Die Randlage erfordert ein besonderes Maß an begleitenden grünordnerischen Maßnahmen um eine Einbindung des Planungsgebietes bzw. der Baukörper in den Landschaftsraum zu ermöglichen.

Da mit der Bebauung des Gebietes in einen bisher nicht durch bauliche Anlagen "beeinträchtigten" Bereich eingegriffen wird, wurden Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung auf dem Baugrundstück erarbeitet.

Den besonderen Standortbedingungen und der speziellen Art des Betriebes soll durch die Ausweisung der Bauflächen als "Sondergebiet" Rechnung getragen werden. Damit soll auch sichergestellt werden, daß die Fläche nur für diesen Betrieb in Anspruch genommen werden kann, der sich mit der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte beschäftigt.

2. Standortauswahl

Die Betriebsanlagen der Fruchtsaftkellerei befinden sich derzeit im Ortskern von Helmlingen direkt an der Ortsdurchfahrt. Diese Lage führt dazu, daß bei der Anlieferung der Äpfel die gesamte Dorfstraße bis zum südlichen Ortsausgang von wartenden Fahrzeugen eingenommen wird. Hierdurch ist in großen Teilen der Verkehr nur noch einspurig möglich, was zu erheblichen Verkehrsbehinderungen während der Erntezeit führt.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Ortskern und der Tatsache, daß eine Erweiterung des Betriebes auf die Nachbargrundstücke nicht möglich ist, wurden alternative Standorte für ein Obstsammellager außerhalb der Ortslage untersucht.

Nach Auskunft der Firma sind ca. 1,5 ha Gelände für die Obstannahme, das Obstlager (Hallenbau) und den Produktionsbereich erforderlich. Vorgesehen ist neben der Lagerung (Sammelstelle), das Pressen des Obstes und die Abfüllung.

Grundsätzlich bieten sich die Flächen nördlich und südlich sowie in beschränktem Maße östlich des Ortsetters von Helmlingen für die Ansiedlung einer Obstsammelstelle mit den zugehörigen Lagergebäuden an. Eine Errichtung der Sammelstelle westlich des Ortsetters würde bedeuten, daß diese im Bereich der Senke mit dem Rheinniederungskanal zu liegen kommt. Aus landschaftsplanerischen Gründen erscheint diese Lage auch unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse (Hochwassergefahr) nicht geeignet.

Das Gewerbegebiet "Dörnau" im Norden von Helmlingen kann derzeit für LKW-Verkehr nur über die Ortslage von Helmlingen erschlossen werden. Darüberhinaus steht lediglich eine für PKW-Verkehr geeignete Verbindung in Richtung Lichtenauer Gewerbegebiet zur Verfügung.

Da die Ortslage durch die im Gewerbegebiet ansässige Speditionsfirma bereits belastet wird, ist es nicht sinnvoll, weiteren Verkehr durch die Ortslage in das Gewerbegebiet hereinzuführen. Ein Ausbau der vorhandenen Feldwege in Richtung Norden bzw. Osten mit Anschluß an die B 36 würde einen erheblichen Aufwand bedeuten.

Darüberhinaus erfolgt die Obstanlieferung vorwiegend von Süden, so daß eine Erschließung von Norden mit großen Umwegen verbunden wäre und vermutlich auch nicht angenommen würde.

Aufgrund der Verkehrsanbindung, der Entfernung zu den Baugebieten und der Nähe zu den Anbauflächen kommen für die Neuansiedlung einer Obstsammelstelle vorzugsweise die Bereiche am südlichen Ortseingang in Frage.

Im einzelnen wurden bereits 1993 vier Standorte untersucht:

Standort A

Der Standort liegt direkt an der Kreisstraße K 5316 am südlichen Ortseingang von Helmlingen, östlich des ehemaligen Zollhauses.

- Eine günstige Verkehrserschließung ist gegeben aufgrund der vorhandenen Anbindung an das Feldwegenetz mit Anschluß an die K 5316.
- Das Gebiet liegt gut einsehbar auf einer leichten Anhöhe. Deshalb werden voraussichtlich umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung des geplanten Hallenbaues erforderlich.
- Das Gebiet befindet sich in einem Abstand von lediglich ca. 150 m zum vorhandenen Baugebiet "Kressenbosch II". Bei einer zukünftigen Erweiterung der Wohnbauflächen in diesem Bereich würde sich der Abstand verringern und es könnte zu Konflikten bezüglich der unterschiedlichen Nutzung kommen.
- Die Nähe zur vorhandenen Bebauung am Ortseingang (ehemaliges Zollhaus) beträgt nur ca. 50 m.

Standort B

Standort B liegt ca. 150 m westlich der Kreisstraße, südlich des Baugebietes "Kressenbosch II".

- Die Verkehrsanbindung des Areals wäre über die vorhandenen Feldwege mit Anbindung an die Kreisstraße am südlichen Ortseingang gut möglich. Eine Weiterführung bzw. Neubau des vorhandenen Feldweges in Richtung Osten auf einer Länge von ca. 150 m wäre möglich. Alternativ könnte der Feldweg auf dem Flst.Nr. 551 genutzt werden (Ausbau erforderlich).
- Das Areal liegt zwar abseits der Kreisstraße, ist jedoch aufgrund der Hochlage ebenfalls gut einsehbar. Deswegen werden auch hier umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen für den Hallenbau erforderlich.
- Die Nähe zum Baugebiet "Kressenbosch II" beträgt ca. 210 m. Da die voraussichtliche bauliche Entwicklung von Helmlingen im Anschluß an Kressenbosch in Richtung Dorfstraße und auch in Richtung Osten stattfinden könnte, sind hier weniger Probleme wie bei Standort A mit Nutzungskonflikten zu erwarten.

Standort C

Standort C liegt östlich der Kreisstraße und des Wooggrabens in Tieflage in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem vorhandenen Sportplatz.

- Die Verkehrsanbindung ist über die vorhandene Zufahrt zum Sportplatz möglich, wenngleich diese in Teilen ausgebaut werden müßte. Darüberhinaus ist zur Erschließung des Areals eine Brücke über den Wooggraben erforderlich, wenn nicht die vorhandene Anbindung direkt am Ortseingang über den bestehenden Weg mit Brücke in Anspruch genommen wird (Ausbau erforderlich).
- Der Standort ist ebenfalls von der Kreisstraße gut einsehbar. Hallengebäude werden jedoch voraussichtlich nicht so hoch in Erscheinung treten, da das Gelände gegenüber der Kreisstraße tiefer liegt.
- Problematisch ist die Nähe zu dem vorhandenen Gewässer (Wooggraben) und der erforderliche Brückenbau über diesen Graben. Mit Sicherheit sind entsprechend große einzugrünende Uferstreifen freizuhalten.
- Darüberhinaus schränkt der hohe Grundwasserstand die Bebaubarkeit ein.
- Der Abstand zu den vorhandenen Wohn- und Mischbauflächen könnte dauerhaft gewährleistet werden, so daß diesbezüglich Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Standort D

Standort D liegt weiter abgesetzt vom südlichen Ortseingang von Helmlingen östlich der Kreisstraße.

- Die Verkehrserschließung ist gewährleistet durch Anschluß an das kreisstraßenbegleitende Feldwegenetz mit Anbindung an die Kreisstraße. Zusätzlicher Erschließungsaufwand ist nur in geringem Umfang erforderlich.
- Der Standort ist gut einsehbar und auch abseits vorhandener Bebauungen gelegen. Deshalb ist auch hier auf die landschaftliche Einbindung besonderer Wert zu legen.
- Der Abstand vom Baugebiet ist so groß, daß keine Nutzungskonflikte mit den Wohngebieten zu erwarten sind.

Ein Standort weit östlich von Helmlingen im Bereich der Bundesstraße, ist aufgrund der erforderlichen Verkehrsanbindung mit erheblichem Erschließungsaufwand verbunden.

Aus verkehrlichen und städtebaulichen Überlegungen unter Berücksichtigung der künftigen Erweiterungsmöglichkeiten des Wohngebietes "Kressenbosch" wurde im Sommer 1997 ein Bebauungsplanverfahren für den Standort D im Gewann "Hirschachbühn" eingeleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere die abgesetzte, isolierte Lage des Planungsgebietes als nicht vereinbar mit den Zielen der Raumordnung angesehen:

- Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Neue Bauflächen sind an bestehende Siedlungen anzubinden.
- Ein Zusammenwachsen von Siedlungen ist zu vermeiden.
- Einer Neuausweisung bzw. Erweiterung von bestehenden Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken.

Eine Behördenbesprechung vor Ort zur Prüfung von Standortalternativen wurde am 24.09.1997 durchgeführt.

Von Behördenseite wurde der Standort A favorisiert. Da nicht sicher war, welche Grundstücke verfügbar sind sollten auch die angrenzenden Flächen südlich und östlich von Standort A bzgl. der Erwerbsmöglichkeiten geprüft werden.

Ende November 1997 wurden die Verhandlungen abgeschlossen. Da ein Erwerb der südlichen Grundstücke von Standort A scheiterte, die direkt anschließenden Grundstücke aber erworben werden konnten wurde für diesen neuen **Standort E** am 15.12.1997 der Aufstellungsbeschuß für das Bebauungsplanverfahren gefaßt. Er weist die geforderte "Anbindung" an die Ortslage noch auf und ist verfügbar.

Die äußere Form des Planungsgebietes ist mit bestimmt durch den Zuschnitt der verfügbaren Grundstücke, die wo möglich nicht zerteilt werden. Damit wird vermieden, daß "Restgrundstücke" entstehen, deren sinnvolle Bewirtschaftung erschwert ist.

3. Übergeordnete Planung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist die Fläche noch nicht enthalten. Es ist beabsichtigt das Gebiet in der eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche auszuweisen.

4. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 2,0 ha liegt südöstlich der bebauten Ortslage von Helmlingen.

Es umfaßt die Flst.Nrn.: 561, 561/1, 562, 562/1, 563, 564, 565, 566/1, 566/2, 567, 568, 569, 570/1, 570/2 sowie Teilflächen der Flst.Nrn.: 584, 585 und 586 und der Flst.Nrn. 43 (Kreisstraße) und 43/12 (Feldweg) zur Sicherung der äußeren Erschließung.

5. Planungskonzept

Das Baugebiet wird als Sondergebiet ausgewiesen um die beabsichtigte Nutzung (Sammeln, Lagern und Verarbeiten von Obst) planungsrechtlich zu sichern, Nutzungserweiterungen oder Umnutzungen aber zu verhindern.

Die zulässigen Betriebs - Anlagen umfassen:

- a. Obstannahme mit Wiegeanlage und Silos
- b. Produktionsbereich für Kelterei zur Herstellung von Fruchtsäften (Mühlen, Pumpen und Pressen usw.)
- c. Verwaltungs- und Bürobereich
- d. Sozial- und Aufenthaltsräume
- e. Verkauf und Lagerung von Voll- und Leergut
- f. Tanklager (Säfte)
- g. Energiebereich (Strom - Dampf und Wasser usw.).
- h. Betriebswohnung

Ziel ist es die publikumsintensive Bereiche an den neuen Standort zu verlagern, so daß der Ortskern entlastet wird.

Vorerst soll die Flaschenabfüllung am vorhandenen Standort verbleiben. Es werden Tankfahrzeuge im Pendellverkehr eingesetzt.

Die im Plan eingetragene geplante Halle (unverbindliche Lage) wurde unter Berücksichtigung der Arbeitsweise und des Materialflusses angeordnet. In einem 1. Bauabschnitt soll eine ca. 40 x 60 m große Halle erstellt werden. Der Verkaufsbereich wird zum Ortsrand hin angeordnet.

Die maximal überbaubare Fläche wird bei einer GRZ von 0,4 ca. 5.200 m² betragen.

Um die versiegelten Flächen zu begrenzen, wird die zulässige Versiegelung der Bauflächen begrenzt. Dabei werden Flächen mit versickerungsfähigen Belägen (Kies, Rasenpflaster etc.) nicht angerechnet. Außerdem werden die Randbereiche als Grünflächen festgesetzt.

Die Höhenentwicklung wird durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen begrenzt, um zu hohe Anlagen, die auch durch grünordnerische Maßnahmen nicht mehr in die Landschaft eingebunden werden können, zu vermeiden (sh. Schemaschnitt).

6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung
(§ 8a BNatSchG, § 1a BauGB)

Das geplante Sondergebiet "Hirschachbühn" der Stadt Rheinau läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach den §§ 8 ff. BNatSchG und dem § 1a BauGB hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

6.1 Gegenüberstellung der Konflikte und der landespflegerischen Maßnahmen

In der folgenden Übersicht erfolgt eine Bestandsbewertung, die Gegenüberstellung der durch die Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen mit den jeweils erforderlichen und geeigneten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. Kompensation und deren Bilanzierung.

- 8 -

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT KLIMA / LUFT				
Bei den überplanten Flächen handelt es sich um offene Freiflächen, die der Kaltluftproduktion dienen, während die Bäume Frischluft produzieren. Aufgrund der Topographie und der Lage abseits von Siedlungsflächen kommt ihnen hinsichtlich des lokalen Luftaustausches nur eine untergeordnete Bedeutung zu.	• Reduzierung von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung • Durch Bebauung, Versiegelung verändert sich das Kleinklima nachteilig: - Verminderung der Verdunstungsrate; folglich Erhöhung der Wärmebelastung (insbesondere im Sommer) - Vergrößerung der Schadstoffemissionen	V/M V/M V/M V/M V/M	• Reduzierung der Bebauung auf das unabdingbare Maß • Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß • Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Zufahrten, Zugängen, Hofflächen etc. • Anlage der nicht überbauten und versiegelten Flächen als Grünflächen • Begrünung der Fassaden des Baukörpers • Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern zur äußeren Eingrünung und inneren Durchgrünung (Überstellen der Erschließungsflächen und Parkflächen mit Bäumen)	Zwar ist keine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen möglich, jedoch kann durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine größtmögliche Minderung der Eingriffe erreicht werden. Die empfohlenen Pflanzmaßnahmen wirken sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus.

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT WASSER				
Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um Lehm- böden in ebener Lage. Es werden keine über den allgemeinen Grundwas- serschutz hinausgehen- den hydrogeologischen Belange betroffen. Aufgrund des vorherr- schenden Grundwasser- flurabstandes (3-5 m) und des hohen Filtervermö- gens des Bodens ist mit einer geringen potenti- ellen Empfindlichkeit des Grundwassers zu rech- nen. Die Ausgleichsfunktion der Flächen im Wasser- kreislauf (Abflußverzöge- rung) ist entsprechend dem Klassenzeichen der Reichsbodenschätzung mit mittel zu bewerten.	• Reduktion der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung • Erhöhung des Oberflächenabflusses und der Ableitung von Niederschlags- wasser in die Kanalisation durch Flä- chenversiegelung	V/M V/M V/M V/M	• Beschränkung der Versiegelung und Über- bauung auf das unabdingbare Maß • Verwendung von wasserdurchlässigen Be- lägen zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen etc. • Anlage von Grünflächen und sonstigen Bepflanzungen (Rückhaltung und verzöge- rte Ableitung des anfallenden Oberflächen- wassers) • Sammeln des unverschmutzten Wassers und Rückführung in den natürlichen Was- serkreislauf durch Versickerung auf dem Grundstück	Es ist nur eine Minimierung, keine vollständige Vermeidung der Beein- trächtigungen möglich. Durch die Anla- ge von Grünflächen und sonstigen Bepflanzungen können die Eingriffe jedoch weitestgehend minimiert wer- den.

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT BODEN				
Für die geplante Bebauung und Nutzung wird eine ca. 1,9 ha große Fläche, die derzeit überwiegend als Acker genutzt wird, in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um Lehm Böden aus Schwemmland. Die Böden haben eine geringe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation, hingegen eine hohe bis sehr hohe Eignung als Standort für Kulturpflanzen. Insgesamt hat der Boden eine hohe Bedeutung für den Bodenschutz.	• Verlust von landwirtschaftlich hochwertiger Nutzfläche durch Beanspruchung in Form einer Obstsammelstelle • Irreversibler Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Überbauung • Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen in wasserdurchlässig befestigten Bereichen	E V/M V/M	• Bereitstellen von Ersatzflächen bei Bedarf • Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß: - Effiziente Erschließung - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung der Verkehrsflächen • Schonende Bauverfahren; fachgerechter Umgang mit Oberboden	Der Konflikt - Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu lösen. Dem betroffenen Landwirten muß bei Bedarf außerhalb des Planungsgebietes Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden. Da eine Flächenentsiegelung an anderer Stelle als angemessene Ausgleichsmaßnahme nicht möglich ist, kann nur eine Minimierung der Eingriffe erreicht werden. Durch die Ausführung der Verkehrsflächen in wassergebundenen Materialien können die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen minimiert werden. Zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe können die vorgeschlagenen Bepflanzungsmaßnahmen in Anrechnung gebracht werden.

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE				
Die ackerbaulich genutzten Flächen werden intensiv ge- nutzt. Ihnen kommt eine sehr geringe geringe ökologische Bedeutung zu. Ausgehend von den Bodenda- ten der Reichsbodenschätzung ist mit einem geringen Bio- topentwicklungspotential zu rechnen. Das Grünland mit den Obst- halbstämmen wird eine Wer- testufe höher als die Ackerflä- che bewertet. Die Flächen kön- nen kurzfristig Rückzugsraum für Ackerbewohner sein, die durch eine Bearbeitung gestört werden.	Verlust an Lebensraum durch Bebau- ung / Versiegelung	M V/M V/M A	- Beschränkung der Versiegelung / Über- bauung auf das unabdingbare Maß - Anlage der nicht überbauten Flächen als Grünfläche, die extensiv zu pflegen ist - Fassadenbegrünung des Baukörpers - Anlage von zwei extensiv genutzten Obstwiesen mit ca. 4.290 m² sowie einer 6 - 10 m breiten Gehölzpflanzung mit 2.600 m².	Es verbleiben keine erheblichen De- fizite. Die empfohlenen Maßnahmen können darüberhinaus als Aus- gleichsmaßnahmen zur Kompensati- on von Eingriffen in andere Schutzgü- ter nach § 8a BNatSchG angerechnet werden.
SCHUTZGUT LANDSCHAFT (ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, LANDSCHAFTSBEZOGENE ERHOLUNG)				
Die Erholungseignung der Flä- chen wird als gering bewertet, da es sich überwiegend um nutzungsgeprägte, unstrukturier- te Ackerflächen handelt, die zusätzlich im Verlärmsbereich der Straße liegen. Das geplante Baugebiet liegt außer- halb des Siedlungsbereiches	Beeinträchtigung des Landschaftsbil- des durch Bebauung in der freien Landschaft.	V/M V/M	- Einpassung der Gebäude in die freie Landschaft durch - behutsame Gestaltung, Materialwahl, Gliederung der Baukörper, Begrünung der Baukörper -Eingrünung des Baugebietes bzw. der Gebäude	Aufgrund der Zersiedelung der Land- schaft können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht vermie- den werden. Die Maßnahmen zur Einpassung der Gebäude in die freie Landschaft minimieren die Beein- trächtigung jedoch. Darüberhinaus wirken sie sich positiv auf andere Schutzgüter aus..

6.2 Zielsetzungen

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende Zielsetzungen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum zu mindern:

- Sorgfältige Eingrünung der baulichen Anlagen in die vorhandene Landschaftliche Situation durch entsprechende Ein- und Durchgrünung.
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen (z.B. Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Minimierung der Flächenversiegelung).

6.3 Naturschutzrechtliche Abwägung / Abschließende Bilanzierung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7) BauGB, ergänzt um die in § 8a Abs. 1 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 "Hirschachbühn" erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe kann in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes sowie 1a Baugesetzbuch in Ansatz gebracht werden:

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

- Minimierung negativer klimatischer Effekte durch eine Ein- und Durchgrünung;
- Begrünung von großflächigen Fassaden;
- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens;
- Vorschriften zur Versickerung von Regenwasser;
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten;
- Gestaltung der unbebauten Flächen als Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen;
- Innere Durchgrünung durch Anpflanzung heimischer Laub- und Obstgehölze im Bereich der Erschließungsflächen;
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß; Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung; größtmögliche Reduzierung der Verkehrsflächen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Planungsgebiet durchgeführt:

- Anlage einer 6-10 Meter breiten Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Lebens- und Rückzugsraum für Tierarten, zur optischen Einbindung in die Landschaft und als Immissionschutz gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen. Die dafür bereitgestellte Flächen betragen 2.600 qm.
- Anlage von zwei extensiv gepflegten Obstwiesen. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt 4.290 qm.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so groß gefaßt, daß die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen den Eingriff in Natur und Landschaft im Planungsgebiet ausgleichen können.

Daher kann davon ausgegangen werden, daß nach Beendigung aller Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist.

Bei der Auswahl der Gehölzarten, die zur Eingrünung des Baugebietes innerhalb der ausgewiesenen Pflanzstreifen anzupflanzen sind, sollte dem vorbeugenden Pflanzenschutz Rechnung getragen werden und daher keine Wirtspflanzen von Erregern bedeutender Pflanzenkrankheiten wie Feuerbrand, Scharka, Rost etc. verwendet werden.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg nach Westen mit Anbindung an die K 5316. Der vorhandene Anschluß wird unter Berücksichtigung der RAS-K1 ausgebaut damit die Zufahrt für Sattelzüge von der Kreisstraße aus erfolgen kann.

Der Wirtschaftsweg im Zufahrtsbereich wird verbreitert unter Inanspruchnahme von kleineren Teilflächen der Flst.Nrn. 561 und 561/1. Aufgrund der Anregungen des Straßenbauamtes während der Offenlage wurde die Einmündung mit größeren Radien versehen. Damit wird gesichert, daß künftig die von der K 5316 zufahrenden Fahrzeuge auch nach Norden (mögliche Erweiterungsfläche) einbiegen können.

Die anliefernden landwirtschaftlichen Fahrzeuge kommen über den parallel der Kreisstraße geführten Wirtschaftsweg und können entweder an der Hauptzufahrt im Nordwesten, oder über die neu zu schaffende Zufahrt im Südwesten (ohne direkten Anschluß an die Kreisstraße) auf das Grundstück (Sondergebiet) zufahren. Es ist beabsichtigt während der Anlieferungszeiten den Wirtschaftsweg als Einbahnstraße (Richtung Helmlingen) auszuweisen damit die Fahrzeuge sich auf dem Wirtschaftsweg aufstellen können.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz der Stadt Rheinau erfolgt durch Anschluß an die das Planungsgebiet im Westen durchquerende Wasserleitung. Um Einschränkungen der Nutzung des Grundstückes zu vermeiden kann die Wasserleitung verlegt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation in der K 5316. Die erforderliche Verbindungsleitung wird in dem auszubauenden Wirtschaftsweg und der K 5316 gemäß Planeintrag verlegt.

Die anfallenden Abwässer sollen über ein Puffer- und Neutralisationsbecken in das öffentliche Kanalnetz geleitet werden. Eine Vorprüfung durch den Abwasserverband - Schwarzwasser - hat stattgefunden.

Das anfallende Regenwasser wird über eine neue Leitung (K 5316) dem Wooggraben westlich der K 5316 zugeführt. Ein Regenklärbecken (ggf. unterirdisch) ist zwischen zu schalten. Die vorhandene Leitung bis zum Wooggraben (außerhalb des Planungsgebietes) kann damit stillgelegt werden.

8. Flächenbilanz

Planungsgebiet gesamt	ca. 2,06 ha
Sondergebiet	ca. 1,31 ha
Grünflächen	ca. 0,69 ha
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	ca. 0,06 ha

Innerhalb der Baugrenzen steht eine überbaubare Fläche von max. ca. 5.200 m² zur Verfügung.

9. Kostenschätzung

Zur äußeren Erschließung des Gebietes werden voraussichtlich Kosten für folgende Maßnahmen erforderlich.

Straßen- und Wegebau (Zufahrt)
Wasserversorgung
Kanalisation
Stromversorgung

Zusätzliche Kosten fallen durch die erforderlichen Anpflanzungen im Bereich des Planungsgebietes und die Anlage der Grünflächen an.

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

10. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

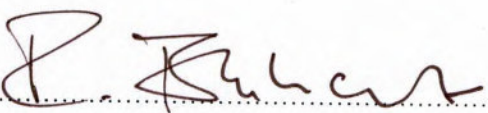
Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 13.07.1998

Rheinau, den 28. OKT. 2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG


.....
Planer


.....
Bürgermeister

(Oberle)