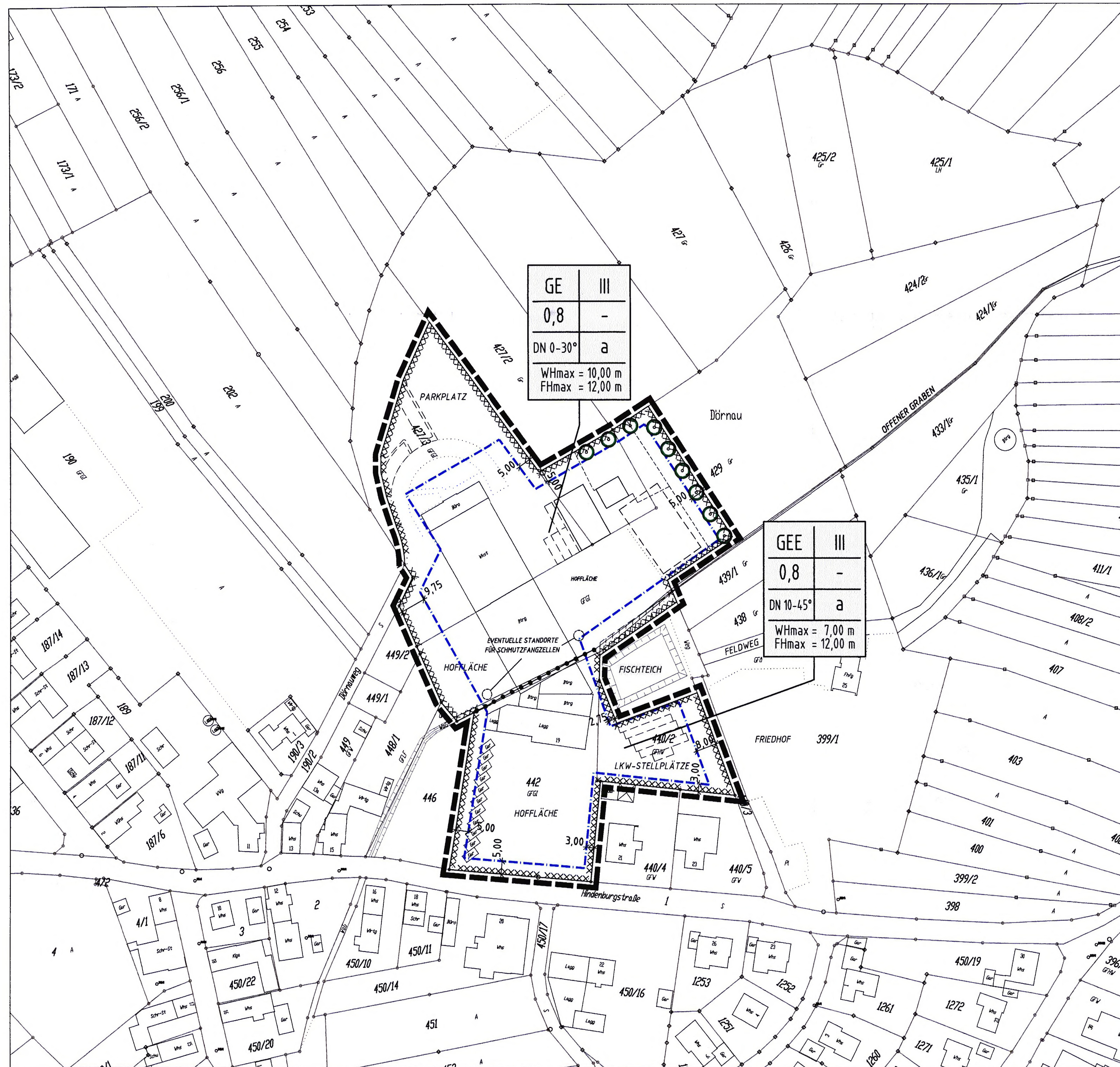




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

GE	GEWERBEGEBIET GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
GEE	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
WH	WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) OBERIRDISCH
	ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERGEFÄHRDETES GEBIET IM INNENBEREICH) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10-45°	DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS
--------	-------------------------------------

3. HINWEISE

Wks	BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
-----	---------------------------------

	STELLPLÄTZE (UNVERBINDLICH)
--	-----------------------------

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

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

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

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

STADT RHEINAU - HELMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"DÖRNAU I"

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 25.07.2005
AM 12.08.2005

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004

AM 10.04.2012

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

2. Offenlage

VOM 04.02.2013
BIS 04.03.2013
AM 25.01.2013

1. Offenlage

VOM 07.05.2012
BIS 07.06.2012
AM 27.04.2012

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU, DEN 25.09.2013

AM 23.09.2013

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLÄNE SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU, DEN 25.09.2013

GENEHMIGT

NACH § 10 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU, DEN 27.09.2013

VOM 27.09.2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 1000

0 10 20 30 40

PLAN NR.: DATUM: 11.04.2011

GEÄNDERT: 17.08.2011

FERTIGUNG: Z

PROJ. NR.: 0910182

BEARB.: BU/WAG

26.03.2012
19.11.2012
02.07.2013

ANLAGE:
BLATT:

Fertigung: ...².....

Anlage:1

Blatt:1 - 3

SATZUNG

der Stadt Rheinau, OT Helmlingen (Ortenaukreis)

über die Aufstellung

- a) des Bebauungsplans "Dörnau I" mit**
 - b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**
-

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 23.09.2013

- a) den Bebauungsplan "Dörnau I" sowie
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

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

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

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 02.07.2013
2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil (§ 9 BauGB) mit Artenliste i.d.F.v. 02.07.2013

b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 02.07.2013
2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil (§ 74 LBO) i.d.F.v. 02.07.2013
Örtliche Bauvorschriften

c) Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbericht i.d.F.v. 02.07.2013
2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 02.07.2013
3. Erläuterungsbericht
- Nachweis der naturverträglichen Regenwasser-
bewirtschaftung -
Ing.-Büro Siggelkow GmbH, Offenburg, i.d.F.v. 28.11.2012
4. Zusammenfassende Erklärung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

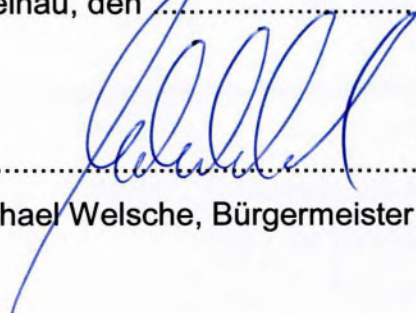
Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt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

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Dörnau I" und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Rheinau, den 27. Sep. 2013


.....
Michael Welsche, Bürgermeister



107Sat07.doc

Fertigung:.....2.....

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

Blatt:.....1 - 25.....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Dörnau I"

der Stadt Rheinau, OT Helmlingen (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsgebiet im Norden von Helmlingen wird derzeit schon von einem ortsansässigen Speditionsbetrieb genutzt. Der Betriebsbereich Spedition wurde in den letzten Jahren jedoch weitgehend nach Trier und Heilbronn verlagert. In Helmlingen selbst ist nur noch eine kleine Anzahl von Fahrzeugen stationiert.

Der Betriebsbereich Karosserie / Fahrzeugbau und Lackierungen von Nutzfahrzeugen expandierte demgegenüber am vorhandenen Standort aufgrund der gestiegenen Nachfrage insbesondere im Exportbereich.

Um dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden soll der Bau einer Montagehalle für Nutzfahrzeuge ermöglicht werden und die erforderlichen Stellplätze – insbesondere für LKW – planungsrechtlich gesichert werden

Damit werden die bereits hergestellten PKW- und LKW-Stellplätze planungsrechtlich erfasst und gesichert. Ebenso zugrunde gelegt werden die hergestellten, umfangreichen Hofflächen, die dazu führen, dass das abgegrenzte Planungsgebiet bereits heute weitestgehend versiegelt ist.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Betriebserweiterungen geschaffen werden und die tatsächliche Nutzung der Flächen erfasst werden.

1.1 Verfahren

Entsprechend den Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der geschilderten Ausgangslage mit den schon bestehenden Nutzungen wird der gemäß § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht für die vorliegende Planung in vereinfachter Form dargestellt. Die heute vorhandene bzw. zulässige Bebauung und Nutzung wird dabei als Ausgangszustand angesehen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

In dem am 14.03.2005 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Er ist daher nicht genehmigungsbedürftig.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 sind die gewerblichen Bauflächen im Norden von Helmlingen nicht erfasst. Weitere Aussagen zum Planungsgebiet sind im Regionalplan Südlicher Oberrhein nicht enthalten.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,73 ha. Es liegt am nördlichen Ortsrand von Helmlingen. Es umfasst Teilflächen der Flst.Nrn. 427/2, 427/3 und 429 im Norden sowie die als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisenden Flst.Nrn. 442 und 440/2 (Teilfläche) im Süden.

Die nicht für den Betrieb benötigten Freiflächen am Rand des Planungsgebietes wie z.B. auch der Fischteich wurden nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil ersichtlich.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Die ausgewiesenen Baugrenzen erlauben die Errichtung weiterer LKW-Montagehallen je nach Bedarf. Im Plan eingetragen sind die vorhandenen und versiegelten Hofflächen und Stellflächen für die LKW.

Die Anordnung, Anzahl und Lage dieser Freiflächen wird jedoch nicht verbindlich festgeschrieben.

Eine Erhöhung der Anzahl der zu- und abfahrenden LKW ist aufgrund der Bebauungsplanausweisungen nicht zu erwarten. Statt der ehemals ca. 60 LKW-Bewegungen täglich fallen heute lediglich ca. 40 bis max. 80 Fahrten je Woche an. Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass die Fahrzeuganlieferung nur zu den Tagzeiten (i.d.R. 10.00 – 17.00 Uhr) erfolgen.

Eine Gliederung des Planungsgebietes erfolgt, indem die Flächen an der Hindenburgstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Ein eingeschränktes Gewerbegebiet wird ausgewiesen um zu verdeutlichen, dass einige Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sind, längs der Hindenburgstraße ausgeschlossen werden.

So werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen werden in den Gewerbegebieten ebenfalls ausgeschlossen. Derartige Einrichtungen würden der Struktur und dem Preisgefüge im Gewerbegebiet widersprechen.

Aufgrund dieser Einschränkungen wird auch eine Zunahme des Verkehrs über das für den Betrieb erforderliche Maß hinaus begrenzt.

Darüber hinaus wird durch die Einschränkungen verdeutlicht, dass die Flächen für die gewerbliche Nutzung vorgehalten werden sollen.

Der vorhandene private Fischteich soll erhalten werden. Er wird aber nicht in das Planungsgebiet mit einbezogen.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt von Süden über die Hindenburgstraße.

Sicherzustellen ist die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Stellplätze für den Betrieb und die Mitarbeiter sind innerhalb der privaten Bauflächen anzulegen. Die vorhandenen Stellplatzflächen sind im Plan eingetragen.

4.3 Sonstige Festsetzungen

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß dem nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß festgesetzt, um eine intensive gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

4.3.2 Höhenfestsetzungen

Die Höhenentwicklung in dieser Ortsrandlage wird durch die Festlegung von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen begrenzt.

Die Höhen orientieren sich an den die für den Betrieb erforderlichen Hallenhöhen.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten können. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind für betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Silos, Kräne etc. Überschreitungen der festgesetzten Wand- und Firsthöhen zulässig. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

4.3.3 Anpflanzungen

Anpflanzungen – mit Ausnahme der Baumreihen im Nordosten – und Grünflächen werden im Plangebiet nicht ausgewiesen, um die Flächen möglichst optimal für Gewerbe zu nutzen.

Die im Hinblick auf Natur und Landschaft und gemäß dem Umweltbericht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden überwiegend außerhalb des Gebietes durchgeführt.

4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der großen Hallenkomplexe unterstützt werden.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, werden nur minimale Vorgaben zur Dachgestaltung, Versiegelung und der Grundstücksgestaltung festgelegt.

4.5 Oberirdische Gewässer

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat anlässlich der Beteiligung während der Offenlage (07.05. – 07.06.2012) mitgeteilt:

Durch die Novellierung des Landeswassergesetzes vom 22.12.2003 wurden in § 80 WG die „hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich“ definiert.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Abgrenzungsgebiet als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzustufen ist. Es sind daher die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen.

Nach unserer Kenntnis sind für die geplante Maßnahme gegen hundertjährige Hochwasserereignisse ausreichende Schutzeinrichtungen vorhanden.

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich zu kennzeichnen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

5 Umweltbericht

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

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Dörnau I" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

Hauptbestandteil des Umweltberichts ist die nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.

Darüber hinaus trifft der Umweltbericht gemäß § 34 BNatSchG Aussagen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt.

Im Umweltbericht werden des Weiteren Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG getroffen.

Scoping

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Vorfeld der Erstellung einer Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat. Dieser Verfahrensschritt "Scoping" wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde sind keine Anregungen eingegangen.

5.1 Planerische Vorgaben

5.1.1 Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name: Graben mit Schilfröhricht in der Dörnau, nordwestlich von Helmlingen, Nr. 7213-317-0015 (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Osten angrenzend)	○
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	○
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	/
i)	Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.:	/
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	Bannwald	/
o)	Schonwald	/
p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG weitere Schutzzone (Zone III A) Name / Nr.:	/
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	○
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
t)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
x)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
y)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

Tabelle 1: Schutzbereiche

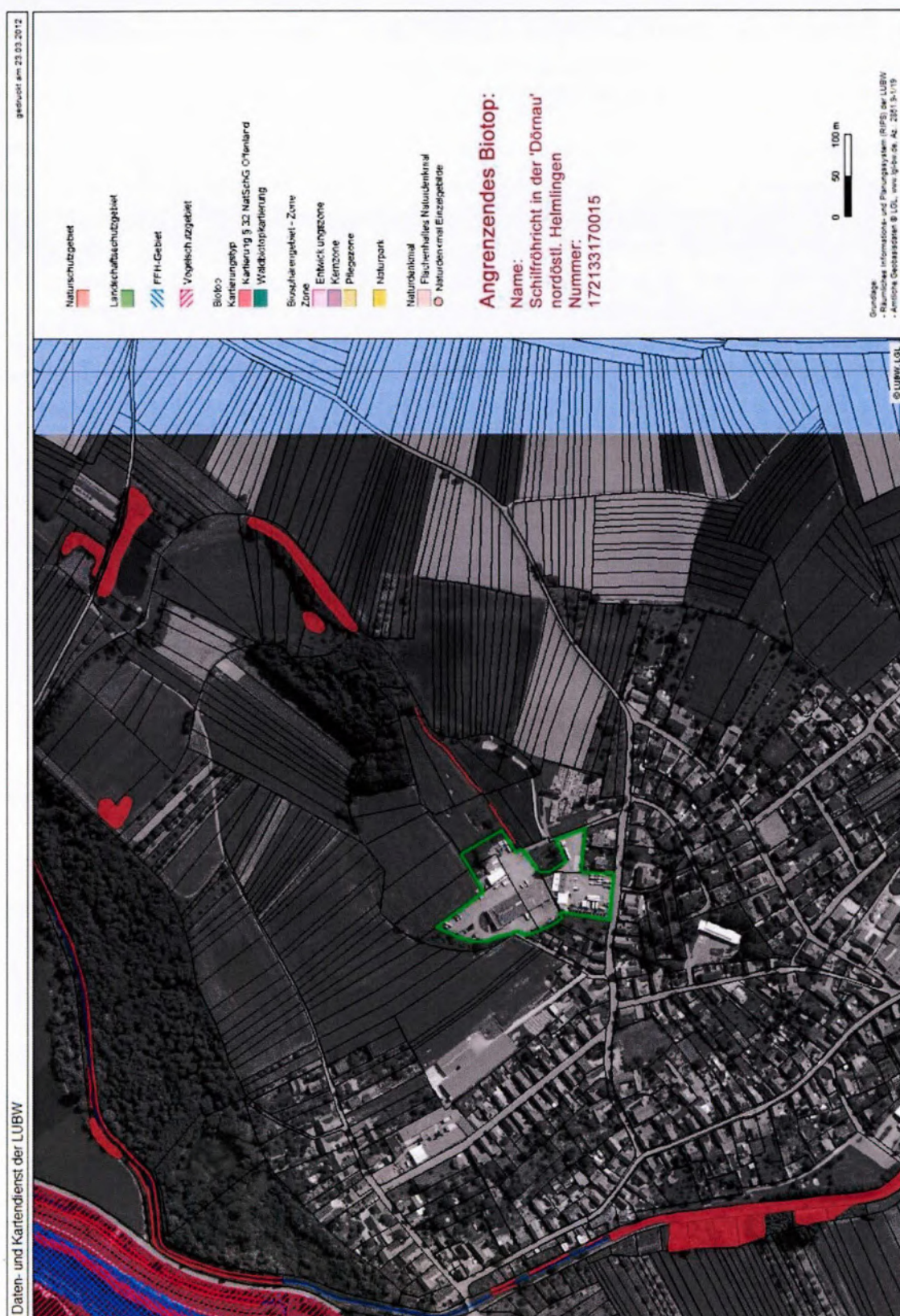


Abbildung 1: Schutzgebiete LUBW

5.1.1.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

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

5.1.1.2 Besonders geschützte Biotope

Im Osten grenzt ein besonders geschütztes Biotop an das Planungsgebiet. Hierbei handelt es sich um einen Graben mit Schilfröhricht (Biotop-Nr. 7213-317-0015).

Das Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

5.1.2 Artenschutz

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 18.12.2007 hat sich die Behandlung des Artenschutzes gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind auch im neuen BNatSchG, das zum 1.03.2010 in Kraft getreten ist, unverändert enthalten.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten.

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotsstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme unter bestimmten Umständen von den Verboten nach § 45 (7) BNatSchG durch die Naturschutzbehörde möglich.

Im Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg werden für die Gemeinden besondere Schutzverantwortungen aus landesweiter Sicht aufgeführt. Nach Aussage des Zielartenkonzeptes verfügt die Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim, im Bereich des Planungsgebietes über die besonderen Schutzverantwortungen „Ackergebiete mit Standort- und Klimagunst“ und „größeres Stillgewässer“.

Bei der durchgeführten Biotoptypenkartierung (s. Kap. 5.2.1.6 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt) konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Planungsgebiet festgestellt werden.

Des weiteren sind keine Hinweise von Seiten der Gemeinde oder von Dritten bzgl. des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten eingegangen.

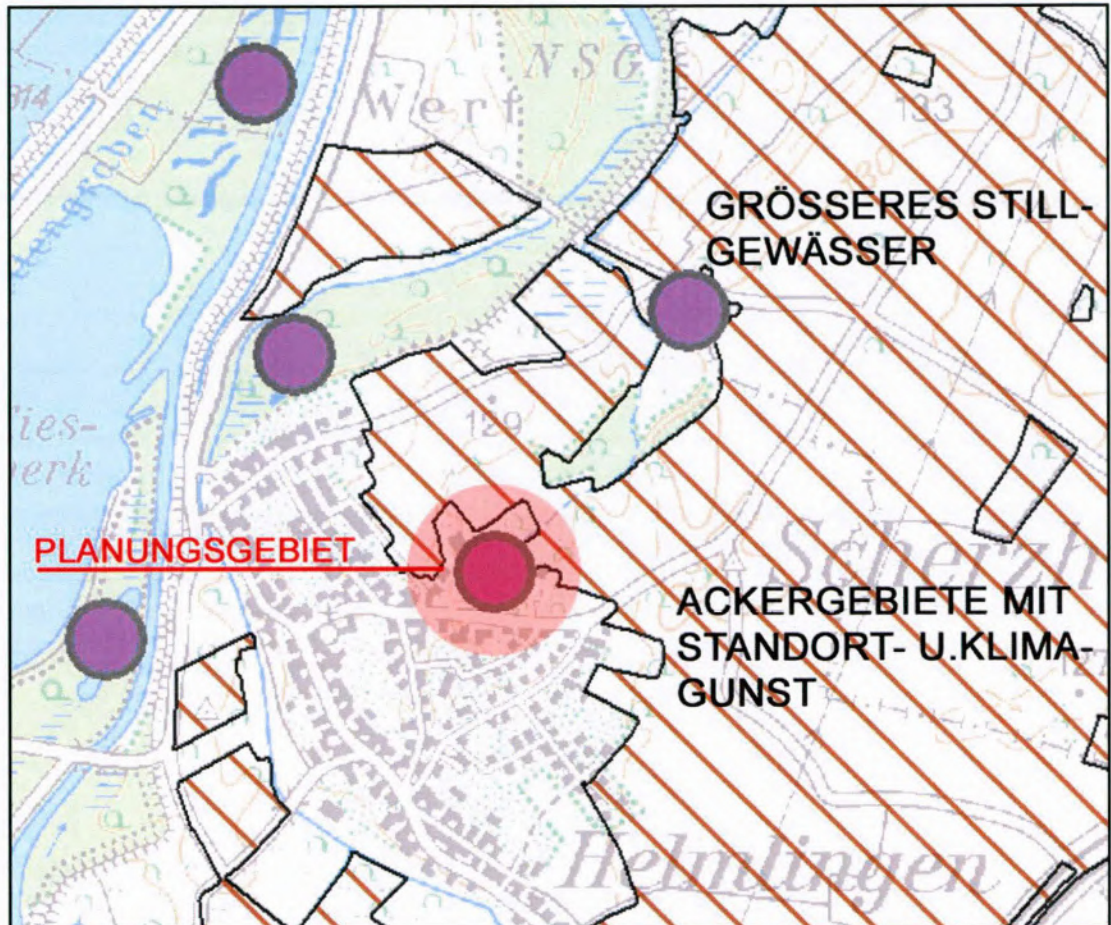


Abbildung 2: Zielartenkonzept LUBW

5.1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. 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 § 14 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

Da bestehende Gewerbeflächen vorliegen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ca. 90 % der Flächen keine Änderungen anzunehmen bzw. möglich sind (siehe auch Abbildung 6 „Bestand Schutzgut Flora / Fauna“), wird ein eingegrenzter Untersuchungsbereich von ca. 1.935 m² (ca. 515 m² + ca. 170 m² + 745 m² + 505 m²) für die numerische Bewertung gewählt.

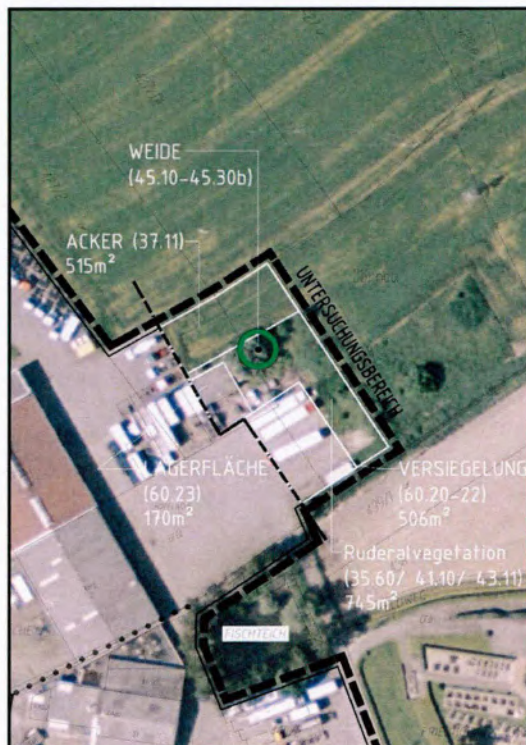


Abbildung 3: Untersuchungsbereich Bestand

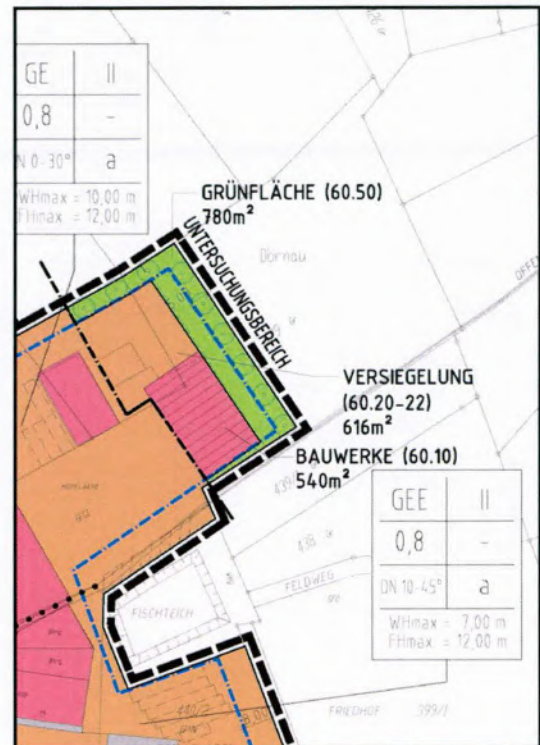


Abbildung 4: Untersuchungsbereich Vorhaben

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten. Zu betrachten sind - im besonderen - bestehende und künftige Belastungen in den Bereichen „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“.

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche festgelegt, die einzuhalten sind.

Für das Schutzziel Gesundheit ist von großer Bedeutung, in welcher Dimension Lärm- und Schadstoffemissionen vorhanden sind. Auch Belastungen, die durch intensive Landwirtschaft hervorgerufen, können sich negativ auf das Schutzgut Mensch auswirken.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um gewerblich genutzte Fläche. Im Osten schließen sich nach einer Grünfläche landwirtschaftliche Flächen (Äcker, Streuobst, Wiesen etc.) an. Vorbelastungen für das Planungsgebiet sind z. T. durch das Gewerbegebiet selbst sowie der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen bereits gegeben.

5.2.1.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

5.2.1.3 Schutzgut Boden

Die Fläche wurde bisher als gewerbliche Fläche bzw. als Grünfläche genutzt.

Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktion – Bestand nach Ökokontoverordnung¹

Flächen im Plan	Flächen-größe	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				ÖKP lt. ÖKVO /m²	Summe ÖP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg			
ockerbraun	1.260	3,0	3,0	3,0		3,000	3.780	unversiegelt
ockerbraun / wassergeb. Decke	170	0,0	3,0	3,0		2,000	340	unversiegelt
versiegelt	505	0,0	0,0	0,0		0,000	0	versiegelt
<i>Durchschnitt</i>						2,375		
Gesamtgröße	1.935				Gesamtsumme		4.120	

 Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"

 keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

 Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von **4.120 Ökopunkten**.

¹

vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anl. 2

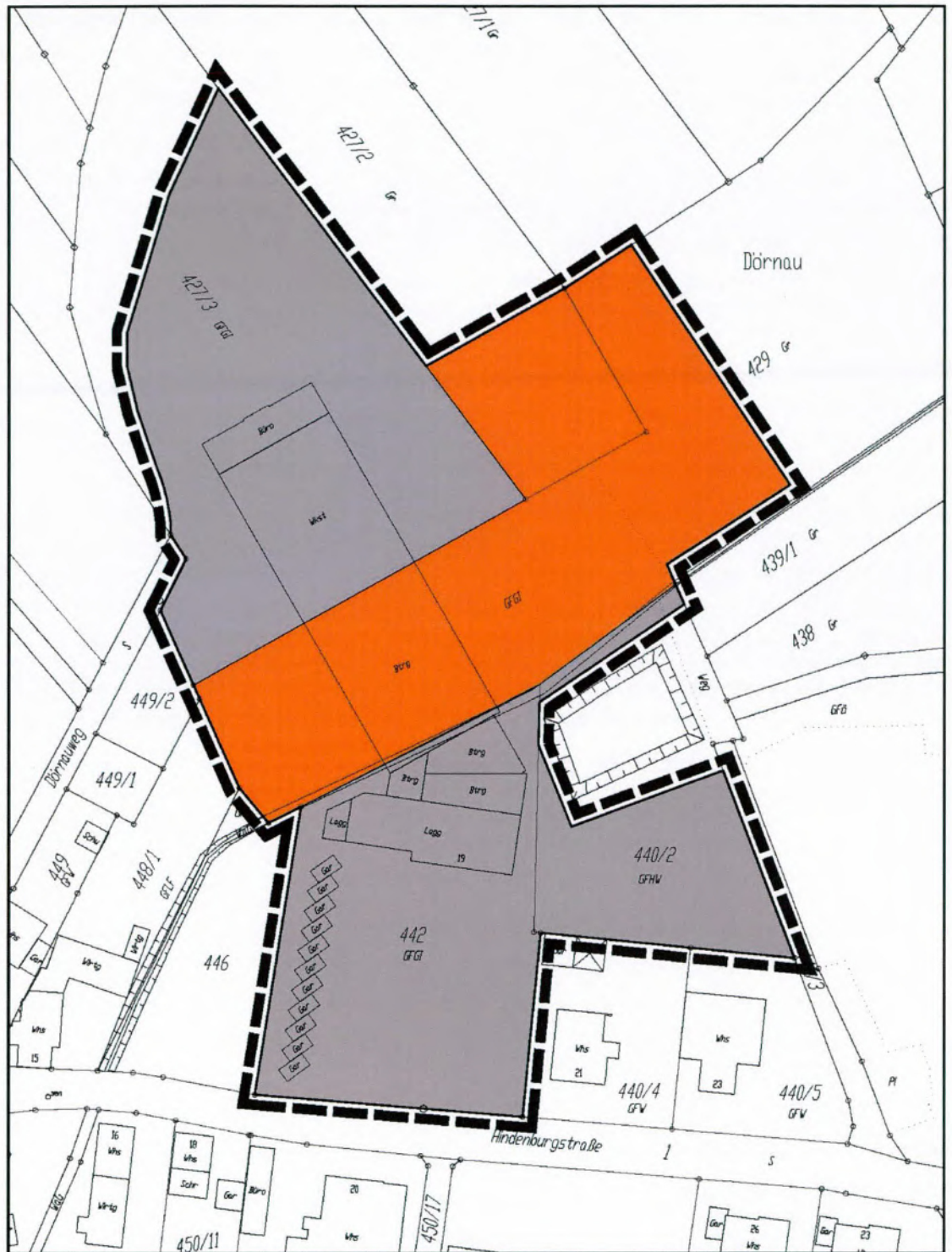


Abbildung 5: Auszug Reichsbodenschätzung

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Einstufung des Schutzgutes anhand der geologischen Formation / Durchlässigkeiten

Laut der geowissenschaftlichen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich der Durchlässigkeitsklasse 2 (Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters (Klasse 2) / Bereiche mit einer Unterteilung des Kiesgrundwasserleiters im Rheintal durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte – Stufe **ab**: „hohe bis sehr hohe Bedeutung“).

Oberflächengewässer

Folgendes Oberflächengewässer sind angrenzend an das Planungsgebiet vorhanden:

- ein kleiner künstlich angelegter Fischteich von ca. 600 m² Größe
- ein mit Schilf bestandener Graben an der Ostgrenze des Planungsgebietes (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

Dem **Schutzgut Wasser** wird gesamt gesehen eine *hohe bis sehr hohe Einstufung* (Stufe **ab**) zugeordnet².

5.2.1.5 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird unter Berücksichtigung aller Parameter und unter Berücksichtigung der Flächengröße in eine *geringe bis mittlere Wertigkeit* (Stufe **cd**) eingestuft (zum Teil Kaltluftentstehungsgebiet ohne Gefälle, Hauptwindrichtung „Süd“, abriegelnde Gebäudekomplexe (Gewerbe) im Süden)³.

5.2.1.6 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Biotoptypenkartierung

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung wurde eine Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung erstellt.

² vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und geowissenschaftliche Übersichtskarte Baden-Württemberg – „Durchlässigkeiten der oberen, grundwasserführenden, hydrogeologischen Einheiten in Baden-Württemberg“, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg 1998

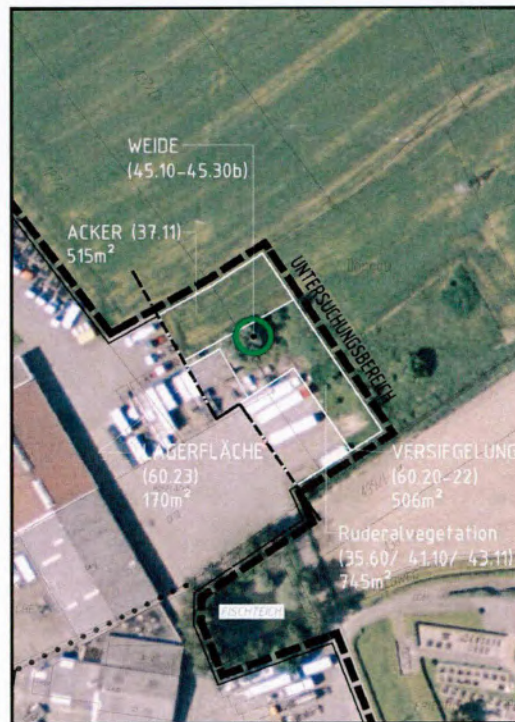
³ vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002

Tabelle 3: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Bestandes⁴

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul	Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Öko-punkte
1	Pionier-/Ruderalveg. (35.60/41.10/43.11) *1	8-11-19	-	11	745	8.195
2	Acker (37.11)	4-8	-	4	515	2.060
3	Versiegelte Fläche (60.10 bis 60.22)	1	-	1	505	505
4	wassergeb. Decke (60.23)	2-4	-	2	170	340
5	Bäume 1 Stck a' 250 cm (45.10-45.30b) *2	3-6	-	6	250	1.500
	Summe				1.935	12.600

*1: 45 % 35.60 – 9-11-18, 45 % 43.11 – 7-9-18, 10 % 41.10 – 10-17-27 *2: Weide Durchmesser ca. 80 cm

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 12.600 Öko-punkten**.



Abbildungen 6: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bestand (Quelle: Biotoptypenkartierung Büro Fischer, 2011)

Tierökologische Erhebungen

Bei der durchgeführten Biotoptypenkartierung im Herbst 2011 konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Planungsgebiet festgestellt werden. Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen und im Hinblick auf die geringe Größe der verbleibenden nicht versiegelten Flächen wurde die Durchführung weitergehender, spezieller tierökologischer Erhebungen als nicht erforderlich angesehen.

5.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet ist geprägt von der Nutzung als Gewerbeflächen, die auch für Erholungssuchende nicht nutzbar sind. Lediglich im Nordosten ist ein Biotopkomplex – Ruderalvegetation, Brombeeren, Feldgehölze -, der höherwertig ist.

Dem **Schutzgut Landschaftsbild / Erholung** wird deshalb eine **geringe** Wertigkeit (Stufe **D**) zugeordnet.

5.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

5.2.2.1 Schutzgut Mensch

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“ festgelegt, die im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ einzuhalten sind (TA Luft, TA Lärm etc.).

Durch folgende Punkte können die Eingriffe in das Schutzgut Mensch weitgehend minimiert werden:

- *Einhaltung der Lärmwerte*
- *Einhaltung der Immissionswerte*
- *Schutz des vorhandenen Stillgewässers (Fischteich) > Landschaftsbild / Erholung*
- *Schutz des Biotops (§ 32 NatSchG) incl. Pufferfläche > Landschaftsbild*
- *Schutz des Grundwassers*
- *Schaffung einer partiellen, äußeren Eingrünung > Landschaftsbild*

Bei Berücksichtigung dieser Punkte sind die Eingriffe in das Schutzgut Mensch als relativ gering anzusehen.

5.2.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

5.2.2.3 Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit, wie die nachfolgende Rechnung belegt, zur Neuversiegelung von ca. 650 m², geschaffen.



Abbildungen 7: Vergleich Bestand --- Vorhaben

Tabelle 4: Bewertung der Bodenfunktion – Planung nach Ökokontoverordnung⁵

Flächen im Plan	Flächen-größe m²	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				ÖKP lt. ÖKVO /m²	Summe ÖP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg			
ockerbraun	780	3,0	3,0	3,0		3,000	2.340	unversiegelt
versiegelt	1.155	0,0	0,0	0,0		0,000	0	unversiegelt
Durchschnitt						1,212		
Gesamtgröße	1.935				Gesamtsumme		2.340	

Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"

keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg."
Maßgebend für Gesamtbewertung

Bestand	4.120 Ökopunkte
Planung	2.340 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	1.780 Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist innerhalb des Gebietes nicht gegeben. Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 1.780 Ökopunkten.

⁵ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anl. 2

5.2.2.4 Schutzgut Wasser

Dem **Schutzgut Wasser** wird, da es sich um einen Grundwasserleiter handelt, der durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte unterteilt ist, eine *hohe bis sehr hohe Einstufung* (Stufe **ab**) zugeordnet⁶.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 650 m².

Das anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb der Grünfläche zur Versickerung gebracht.

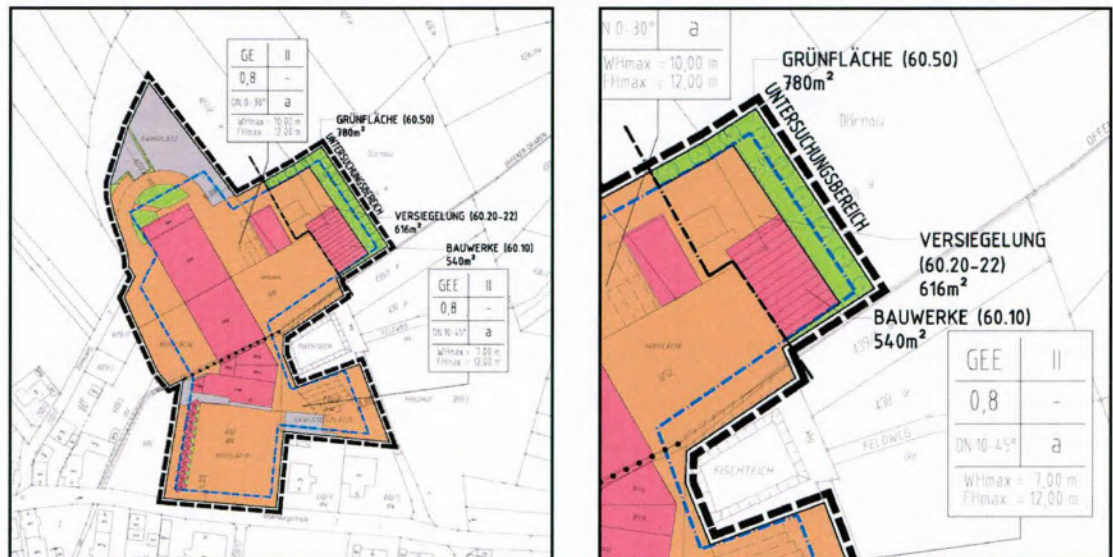
Die Eingriffe, die durch Versiegelung entstehen, sind minimiert.

5.2.2.5 Schutzgut Klima

Das **Schutzgut Klima**, das in eine *geringe bis mittlere Wertigkeit* (Stufe **cd**) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 650 m² Fläche beeinträchtigt.

Durch Versiegelung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Negativ wird sich die Versiegelung auf das Kleinklima auswirken, da sich befestigte Flächen stärker aufheizen gegenüber unbefestigten.

5.2.2.6 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt



Abbildungen 8: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Planung
(Quelle: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes, Büro Fischer)

⁶ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Tabelle 5: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Vorhabens⁷

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Ökopunkte
1	Versiegelte Fläche (60.10 bis 60.22)	1		-	1	1.155	1.155
2	Grünfläche (60.50)	4-8		-	4	780	3.120
3	Bäume 9 Stck a' 70 cm (45.10-45.30a)	4-8		-	8	630	5.040
	Summe					1.935	9.315

*1: 45 % 35.60 – 9-11-18, 45 % 43.11 - 7-9-18, 10 % 41.10 – 10-17-27 *2: Weide Durchmesser ca. 80 cm

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 9.315 Ökopunkten**.

Bestand	12.600 Ökopunkte
Planung	9.315 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	3.285 Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** ist innerhalb des Gebietes aufgrund der vorgesehenen Baumpflanzungen möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 3.285 Ökopunkten** (Ökokontoverordnung) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

5.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Bei der Beurteilung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine geringe Wertigkeit (Stufe **D**) zugeordnet wird, muss Berücksichtigung finden, dass sich die geplanten Baumpflanzungen positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Aus den dargelegten Gründen ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung als gering zu bewerten.

5.2.3 Nullvariante / Alternativenprüfung

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

Für die Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz stehen derzeit keine Alternativflächen zur Verfügung.

⁷ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 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 (wassergebundene Decke, Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

5.4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

5.4.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Äußere Eingrünung Nord / Ost“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nordöstliche Planungsgebietsgrenze ist in einem Teilbereich mit einheimischen Hochstämmen anzupflanzen:

- Anpflanzung von Obst- oder Laubholzhochstämmen und Befestigung der Bäume --- 9 Stck. Bäume der Sortierung H. m.B. STU10/12.
- Regelmäßig Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt.
- Erhalt der Hochstämmen auf Dauer, bei Abgang rechtzeitiges Nachpflanzen für einen kontinuierlichen Fortbestand.
- Pflanzenschutz nach den Kriterien des biologischen Pflanzenschutzes.

5.4.1.2 Nicht versiegelte Flächen - Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die nicht überbauten oder sonst genutzten Grundstücksflächen (ca. 20 % der Gesamtfläche) sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen anzulegen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

5.4.2 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich:

- | | |
|---|------------------------|
| • ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden | 1.780 Ökopunkte |
| • ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen- u. Tierwelt | 3.285 Ökopunkte |
| Summe Ausgleichsbedarf: | 5.065 Ökopunkte |

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird in Kap. 5.4.3 eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes aufgeführt.

5.4.3 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergeben sich die in Kap. 5.4.2 aufgeführten Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes – direkt im Anschluss an den Vorhabensbereich im Westen auf dem Flurstück Nr. 429 - festgelegt.

Auf 635 m² ist eine Streuobstwiese anzulegen, die extensiv zu bewirtschaften ist. Der Bestand ist durch eine Ackerfläche (37.11 - Mais) und durch Brombeergestrüpp (43.11) gekennzeichnet. Im Brombeergestrüpp sind einzelne Salweiden, Neophyten (Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*) und Ablagerungen (Gartenabfälle etc.) zu finden.

Das Brombeergestrüpp ist in der Zeit von September bis Ende Februar zu roden. Abfälle und Ablagerungen sind abzuräumen.

Die Wiesenflächen sind mit indigenem Saatmaterial anzusäen. Ziel ist eine blumenreicher Grünlandfläche.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen sind zur ökologischen Aufwertung anzulegen.

Eine regelmäßige Düngung der gesamten Wiesenfläche ist zu unterlassen. Bei Bedarf ist jedoch eine Erhaltungsdüngung möglich. Das Ausbringen von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

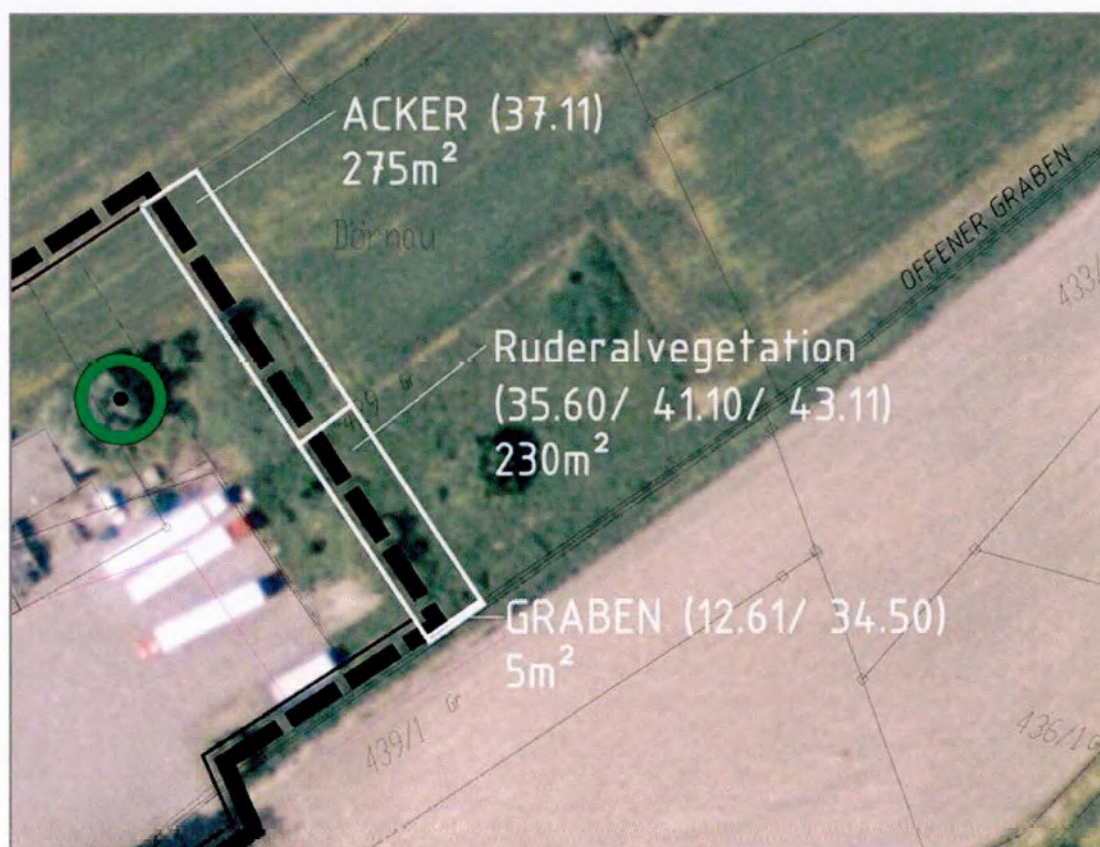
Es sind Obst- bzw. Wildobst- Hochstämme der Sortierung 10/12 in einem Abstand von ca. 10 m anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen. Regelmäßige Baumpflege ist durchzuführen. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

Tabelle 6: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung Bestand „externer Ausgleichsbereich“⁸

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul	Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Öko-punkte
1	Brombeergestrüpp (43.11/41.10/35.60)	11	-	11	230	2.530
2	Acker (37.11)	4-8	-	4	275	1.100
3	Röhricht (34.52)	11-19-44	-	19	5	95
	Summe				510	3.725

Abbildung 9: Externer Ausgleichsbereich - Bestand

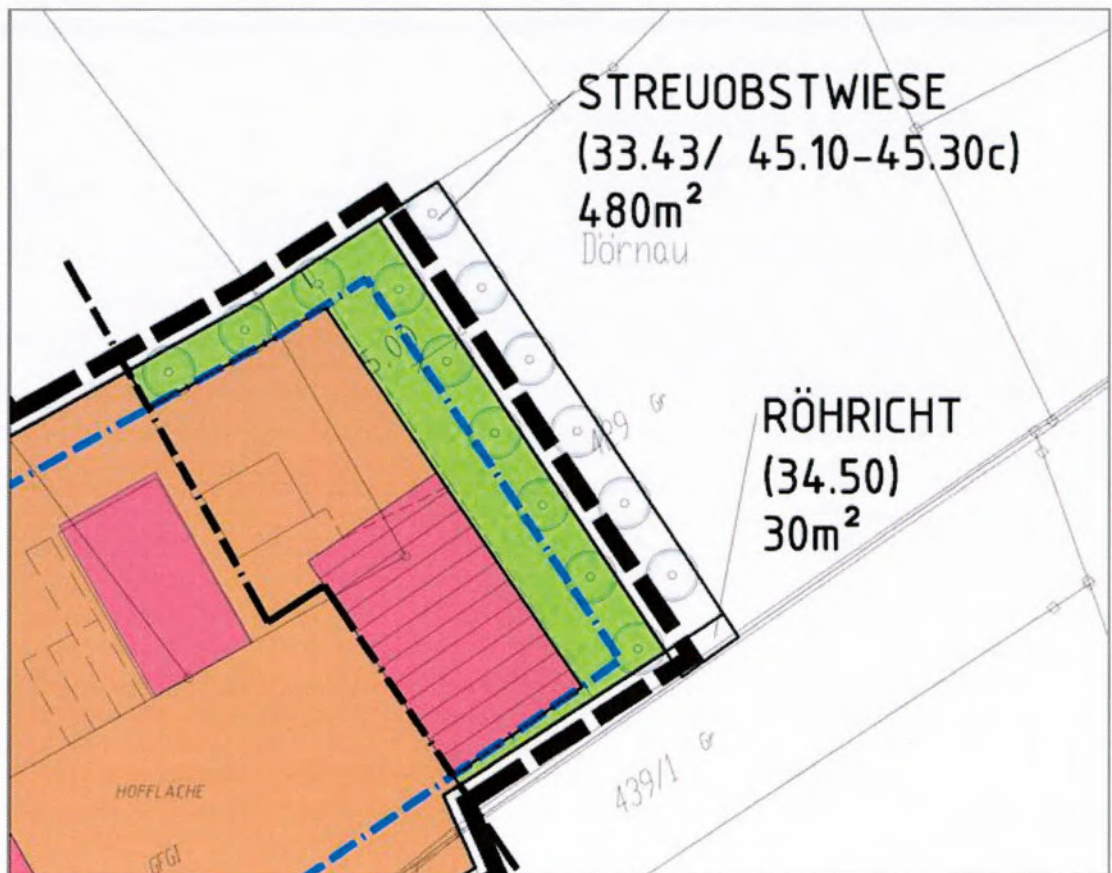
²

vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

Tabelle 7: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Vorhabens „Externer Ausgleich“⁹

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul	Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Ökopunkte
1	Streuobstwiese (33.41 / 33.43 / 45.40c)	18	-	18	480	8.640
3	Röhricht (34.52)	11-19-44	-	19	30	570
	Summe				510	9.210

Abbildung 10: Externer Ausgleichsbereich - Vorhaben



Bestand	9.210 Ökopunkte
Vorhaben	3.725 Ökopunkte
Aufwertung	5.485 Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter ist durch die Anlage und Entwicklung der externen Ausgleichsfläche somit gegeben.

⁹ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

5.5 Verwendete Verfahren

Dem Umweltbericht wurde die "Ökokontoverordnung" vom 19. Dezember 2010, die "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie die "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 zugrunde gelegt.

5.6 Monitoring

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

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren. Insbesondere sind zu überprüfen:

- *Einhaltung der Lärmwerte*
- *Einhaltung der Immissionswerte*
- *Schutz des vorhandenen Stillgewässers (Fischteich) > Landschaftsbild / Erholung*
- *Schutz des Biotops (§ 32 NatSchG) incl. Pufferfläche und Einzäunung zur Gewerbefläche > Landschaftsbild*
- *Schutz des Grundwassers*
- *Schaffung einer partiellen, äußeren Eingrünung > Landschaftsbild*
- *Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes*

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

5.7 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflge sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 18 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 21 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht und die Ersatzpflicht (§ 21 Abs. 2 NatSchG).

Durch das Vorhaben erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Es verbleibt ein **Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 5.065 Ökopunkten** (s. Kap. 5.4.2).

Die dafür erforderliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes ist auf dem Flurstück 429 anzulegen und auf Dauer zu pflegen.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" gemäß § 34 BNatSchG ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten (s. Kap. 5.1.1).

Hinweis auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten liegen nicht vor. Somit ist mit keiner Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu rechnen (s. Kap. 5.1.2).

6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird bereits heute intensiv genutzt und ist im Hinblick auf die Erschließung mit technischer Infrastruktur bereits berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erschließung des Gebietes mit technischer Infrastruktur, so dass sich in dieser Hinsicht keine nennenswerten Veränderungen ergeben.

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz gegeben. Genutzt werden die im Gewerbegebiet bereits vorhandenen Hausanschlüsse.

6.2 Entwässerung

1. Ableitung des Schmutzwassers

Das Schmutzwasser aus dem Gebiet wird in das vorhandene Netz eingeleitet.

Alle häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation mit Anschluss an die zentrale Kläranlage einzuleiten.

2. Ableitung des Oberflächenwassers – Regenwasserbewirtschaftung

Eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ist gemäß der Untersuchung¹ des Ing.-Büros Siggelkow vorgesehen.

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

Die vorhandene 20 kV-Freileitung tangiert das Planungsgebiet im Norden nur minimal. Sie ist bei Bedarf in Absprache mit dem zuständigen EVU zu verlegen.

¹

Erläuterungsbericht - Nachweis der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung - Ing.-Büro für das Bauwesen Siggelkow GmbH, Offenburg, i.d.F.v. 28.11.2012

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,73 ha
Gewerbegebiet GE	ca. 1,19 ha
Gewerbegebiet eingeschränkt GEE	ca. 0,54 ha

Freiburg, den 11.04.2011 BU-ba
26.03.2012
29.11.2012 BU-HA-ta
02.07.2013

Rheinau, den **27. Sep. 2013**

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer



Michael Welsche, Bürgermeister

107Beg10.DOC

Technische Zeichnungen:

Zur Beschreibung des "Tages"

des Monats "Januar" in der ersten Hälfte des Jahres

Zeichnung: 1.01.2019

Zeichnung: 1.01.2019

Zeichnung: 1.01.2019

PLANUNG DER TECHNischen ZEICHNUNGEN

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

1.01.2019

2.2 Höhenfestsetzungen

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist 125,5 m ü.NN.

2.2.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab dem unteren Bezugspunkt.

2.2.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe FH bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen ab dem unteren Bezugspunkt bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First) – gemessen in der Senkrechten.

2.2.3 Höhenüberschreitungen

Eine Überschreitung der festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist zulässig wenn es sich um produktionsbedingt erforderliche höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile (z.B. Krananlagen, Aufzüge etc.) handelt und die Grundfläche dieser Anlagen 10 % der Gesamt-Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

3 Bauweise

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

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

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper
über 50 m Länge zulässig

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (ungeachtet Ziff. 6).

6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Längs der Hindenburgstraße ist ein 1 m tiefer Geländestreifen von jeglicher Bebauung inkl. bauliche Nebenanlagen freizuhalten (Überhang von LKW).

7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zu den Nachbargrundstücken und Grünflächen sind die Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 und flacher anzupassen.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist im Bedarfsfall über das Betriebsgelände zu ermöglichen.

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Äußere Eingrünung Nord / Ost“

Die nordöstliche Planungsgebietsgrenze ist in einem Teilbereich mit einheimischen Hochstämmen anzupflanzen:

- Anpflanzung von Obst- oder Laubholzhochstämmen und Befestigung der Bäume --- 9 Stck. Bäume der Sortierung H. m.B. STU10/12.
- Regelmäßig Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt.
- Erhalt der Hochstämmen auf Dauer, bei Abgang rechtzeitiges Nachpflanzen für einen kontinuierlichen Fortbestand.
- Pflanzenschutz nach den Kriterien des biologischen Pflanzenschutzes.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls ist Ersatz zu leisten.

9.2 Nicht versiegelte Flächen - Grünflächen

Die nicht überbauten oder sonst genutzten Grundstücksflächen (ca. 20 % der Gesamtfläche) sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen anzulegen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

10 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 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.

12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 9.1 bis 9.2 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, zugeordnet.

Die nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffe, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, werden durch eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 429 – Anlage einer Streuobstwiese - ausgeglichen.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 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.

12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 9.1 bis 9.2 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, zugeordnet.

Die nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffe, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, werden durch eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 429 – Anlage einer Streuobstwiese - ausgeglichen.

13 Artenliste

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

Große Bäume:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Hängebirke
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuss
Populus alba	- Silberpappel
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Frangula alnus	- Faulbaum
Populus tremula	- Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix viminalis	- Korbweide

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Echte Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Salix cinerea	- Grauweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus 'sterile'	- Gewöhnlicher Schneeball

* giftige Pflanzen

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare bewährte, ortstypische Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Tafeläpfel: Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

Mostäpfel: Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Kordia, Dolenseppler

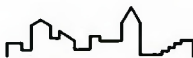
Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 11.04.2011 BU-HAR-ba
26.03.2012
29.11.2012
02..07.2013

Rheinau, den **27. Sep. 2013**

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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



.....

Planer

.....

Michael Welsche, Bürgermeister

107Pla09.doc

Fertigung: 2.....

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 2

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Dörnau I"
der Stadt Rheinau, OT Helmlingen (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO**

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Es sind nicht reflektierende Materialien bzw. Oberflächen für die Außenwände zu verwenden.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die zulässigen Dachneigungen werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

1.2.2 Als Dacheindeckung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden.

1.2.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä..

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

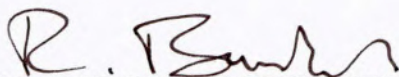
2.1 Nicht bebaute oder befestigte Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Lager- und Hofflächen.

Freiburg, den 11.04.2011 BU-ba
26.03.2012
29.11.2012
02.07.2013

Rheinau, den 27. Sep. 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer

 107Ört06.doc




Michael Welsche, Bürgermeister

Fertigung:2.....

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

Blatt:.....1 - 17....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Dörnau I"

der Stadt Rheinau, OT Helmlingen (Ortenaukreis)

1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 m³ 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.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der LBOVVO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

Bei der Errichtung von Gebäuden auf den noch unbebauten Flächen (insbesondere GE) 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 Erdaushubdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, öl-verunreinigtes 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 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3 Bauen im Grundwasser • Grundwasserstände

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser wo möglich zu vermeiden. Die Unterkante Kellerfußboden ist deshalb möglichst über den höchsten bekannten Grundwasserständen anzuordnen.

Die baulichen 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.

Grundwassermessstellen

Zur Abschätzung der aktuellen (Zeitraum 1977 bis 2013) Grundwasserstände für das Planungsgebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasser- stand [m+NN]	mittlerer Grund- wasserstand [m+NN]	höchster Grundwasser- stand [m+NN]
104/112-1	122,37 (am 17.01.1977)	123,44	124,47 (am 28.03.1988)
109/112-4	122,10 (am 10.01.1977)	123,20	124,22 (am 03.12.2007)

Wir weisen darauf hin, dass die in o.g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert evtl. noch höher liegt.

Zur Abschätzung der Grundwasserstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenplänen zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

Die Lage der Grundwassermessstellen ist der beigelegten Karte zu entnehmen.

Die Ganglinien der Grundwassermessstellen 104/112 und 109/112 sind den anliegenden Messblättern, die Lage der Messstellen sowie das Grundwasserfließgefälle dem Grundwassergleichenplan zu entnehmen.

4 Altlasten

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

5 Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsunternehmen, z.B. der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, zu koordinieren. Über geplante Maßnahmen ist so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, zu informieren.

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6 Denkmalpflege • Sicherung von Bodenfunden

Mitteilung des Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Denkmalpflege vom 19.02.2013:

Archäologische Denkmalpflege

Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb eines Areals, das nach § 2 DSchG geschützt ist. Betroffen sind Teilbereiche der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 429, 427/2 und 427/1 (s. Plan in der Anlage).

Maßnahmen die mit Bodeneingriffen verbunden sind, u.a. Oberbodenabtrag und Baugrunduntersuchungen, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Ggf. sind im Vorfeld Sondagen auf Kosten des Vorhabensträgers durchzuführen, um die Befundsituation zu klären.

Um die Planungen mit der archäologischen Denkmalpflege, Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 (Tel. 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599) im Detail abzustimmen und den zeitlichen Ablauf festzulegen, sind frühzeitig Gespräche bzw. ein Ortstermin mit den Vorhabensträgern, der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, dass archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege, Ref. 26 im Regierungspräsidium Freiburg (Tel. 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599) zu melden sind.

7 Stromversorgung / Kabelverlegung

Das Planungsgebiet wird über Kabelnetze mit Strom versorgt.

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sollten zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe angebracht werden.

20 kV-Freileitung

Damit die Leitung unverändert belassen werden kann, ist beiderseits der Leitungsachse ein Schutzstreifen erforderlich, der von einer Bebauung freizuhalten ist.

Bei einer Bebauung in Leitungsnähe sind die in den VDE-Bestimmungen vorgegebenen Mindestabstände einzuhalten. So beträgt zum Beispiel bei Bauwerken mit einer Dachneigung von über 15° und Dachausführung nach DIN 4120 T.7 der lotrechte Mindestabstand 3 m zum nächsten Leiterseil bei größtem Durchhang (60 °C).

Bauanträge für Neubauten, die im Leitungsbereich errichtet werden sollen, sind dem Überlandwerk Achern zur Abstandsprüfung zu überlassen.

8 Baugrund / Geotechnik

Der Baugrund wird von z. T. setzungsempfindlichen Lehmen über Sanden und Kiesen aufgebaut. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

9 Oberirdische Gewässer

Durch die Novellierung des Landeswassergesetzes vom 22.12.2003 wurden in § 80 WG die „hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich“ definiert.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

In Gebieten mit Schutzeinrichtungen gegen ein mindestens hundertjährliches Hochwasserereignis gilt für Anlagen der Gefährdungsstufe D:

Für Neuanlagen: Die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS sind nach der fachtechnischen Abgrenzung zu erfüllen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Abgrenzungsgebiet als „hochwasser-gefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzustufen ist. Es sind daher die o.g. Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringsicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen.

Nach unserer Kenntnis sind für die geplante Maßnahme gegen hundertjährige Hochwasserereignisse ausreichende Schutzeinrichtungen vorhanden.

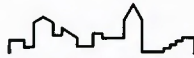
Dementsprechend sind in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen zu treffen:

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich zu kennzeichnen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Freiburg, den 11.04.2011 BU-ba
26.03.2012
29.11.2012
02.07.2013

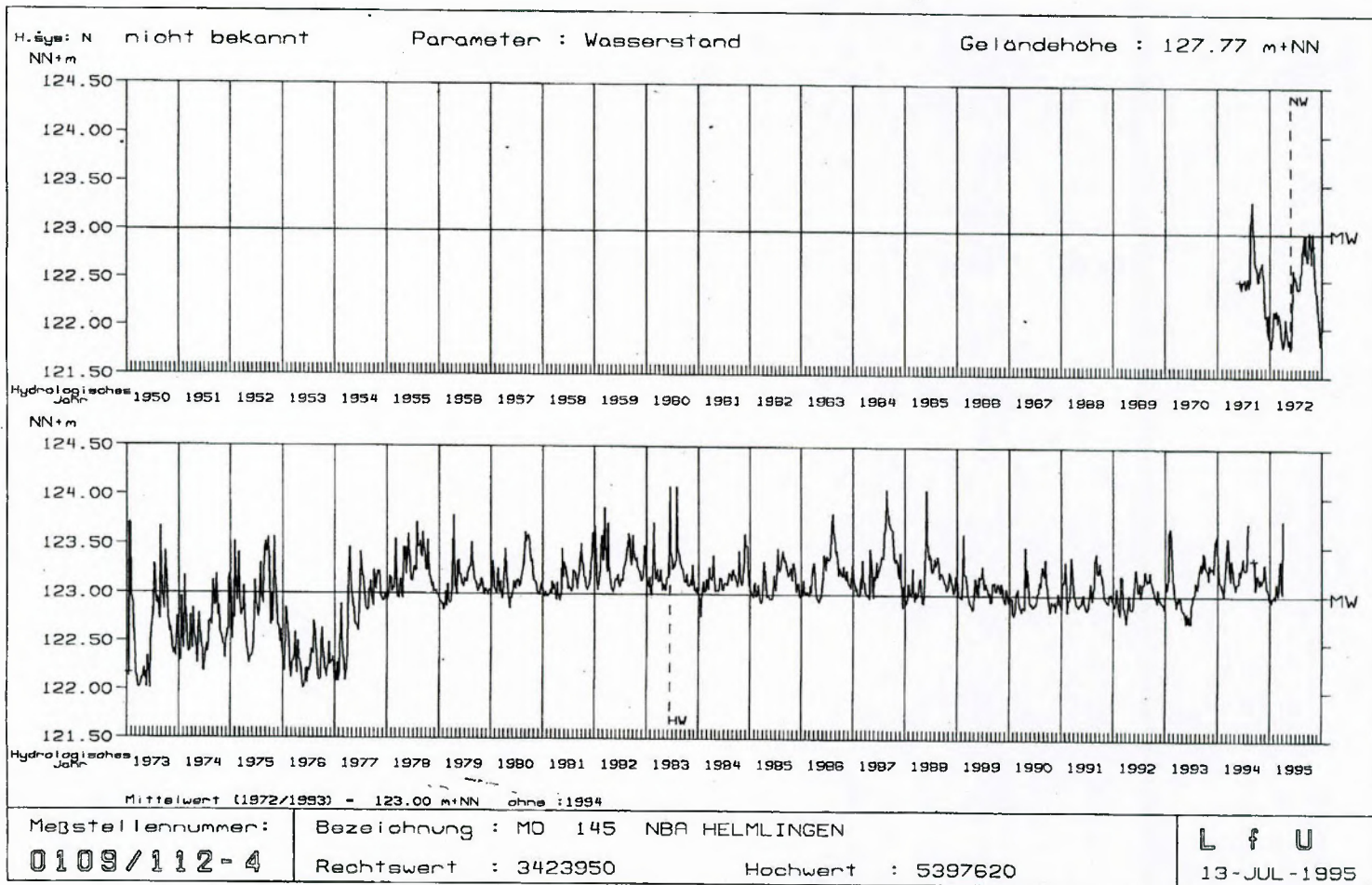
PLANUNGSBÜRO FISCHER

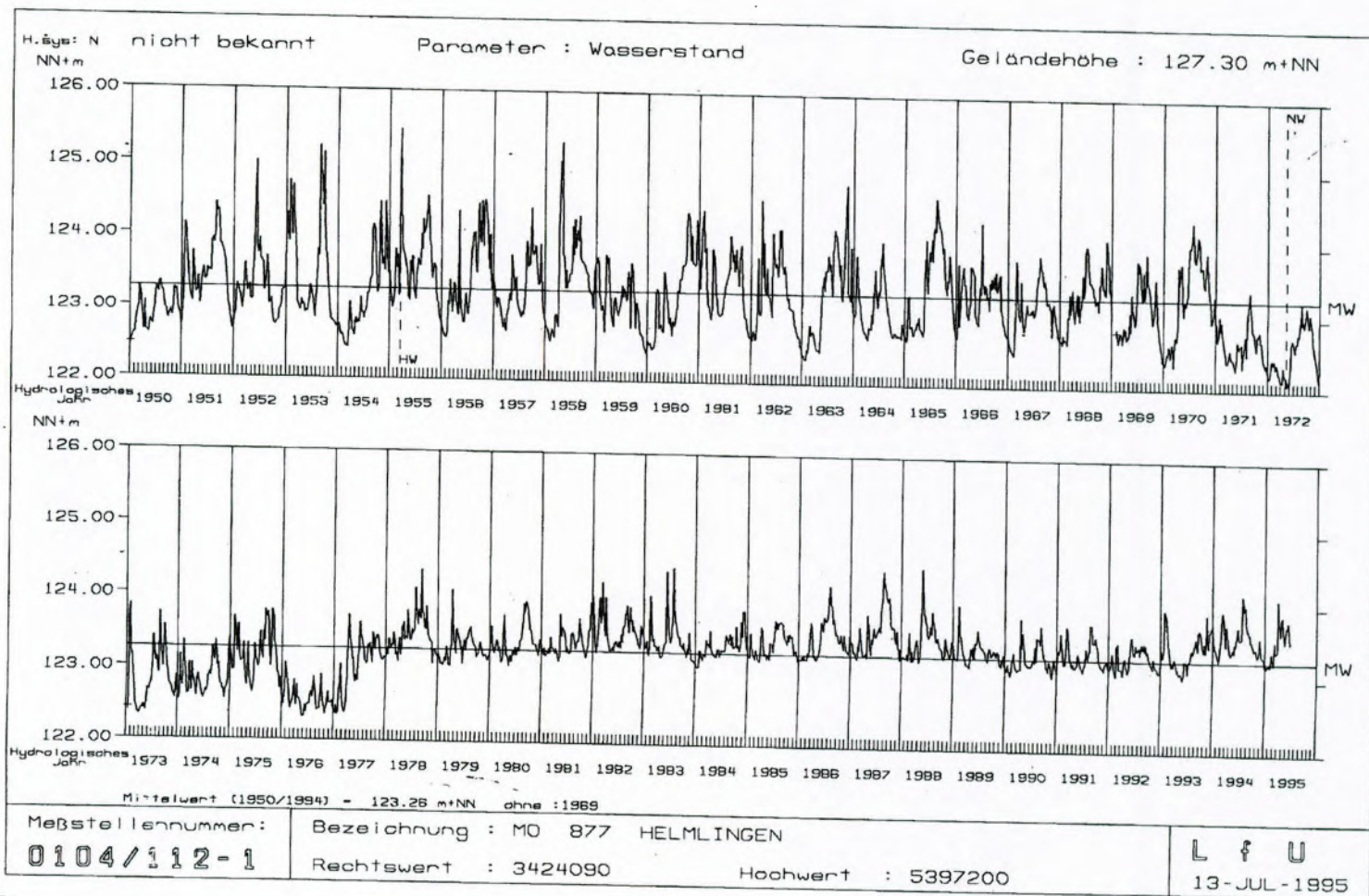


Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de

107Hin06_A.doc







Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle

erstellt am 07.03.2013 16:45

Messstelle: 104/112-1 GWM 877 HELMLINGEN
Parameter: Grundwasserstand [m+NN]

Liste aller Selektionskriterien

Messstellenmappe: |
Zeitraum: 01.01.1977 - 07.03.2013
Zeitfenster:
Stichtag:
Parameter:
Messwerttyp:
Vertrauensklasse: vertrauenswürdig
Prüfvermerk:
Bearbeitungsvermerk:
Hinweis:
Beeinflussung:

GWDB

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle

Messstelle: 104/112-1 GWM 877 HELMLINGEN

Parameter: Grundwasserstand [m+NN]

Messstellenmappe:

Zeitraum: 01.01.1977 - 07.03.2013

Zeitfenster:

MST	Messstellenbezeichnung									
104/112-1	GWM 877 HELMLINGEN									
Rechtswert	Hochwert	Top. Karte	Gemeinde	Bauform		Filteranzahl	Filterunterkante [m]	Filteroberkante [m]	Ausbautiefe [m]	
3424090,00	5397200,00	7213	Rheinau, Stadt	Schachtbrunnen		0				
Geländehöhe [m]		aktuelle Messpunktbezeichnung					aktuelle Messpunkthöhe [m]		Datum aktuelle Messpunkthöhe	
127,30		GWM 877 HELMLINGEN					127,30		06.07.1931	

Jahr	WINTER						SOMMER						Halbjahr		J A H R					
	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Okt	Win	Som	Datum	N	M	H	Datum	H - N
1977			122,57	123,46	122,98	123,02	123,39	123,13	123,21	123,39	123,29	123,13	122,98	123,26	17.01.1977	122,37	123,15	123,72	14.02.1977	1,35
1978	123,30	123,34	123,24	123,36	123,46	123,53	123,63	123,73	123,81	123,62	123,28	123,21	123,37	123,55	25.09.1978	123,07	123,46	124,35	10.07.1978	1,28
1979	123,11	123,10	123,17	123,59	123,43	123,26	123,37	123,51	123,30	123,27	123,21	123,16	123,27	123,30	22.01.1979	123,04	123,28	124,08	12.02.1979	1,04
1980	123,37	123,31	123,19	123,46	123,14	123,25	123,25	123,59	123,86	123,58	123,33	123,32	123,28	123,48	10.03.1980	123,05	123,38	123,93	14.07.1980	0,88
1981	123,25	123,24	123,33	123,25	123,43	123,43	123,26	123,43	123,47	123,41	123,26	123,73	123,32	123,42	02.03.1981	123,12	123,37	123,94	19.10.1981	0,82
1982	123,50	123,76	123,82	123,60	123,30	123,38	123,39	123,64	123,75	123,62	123,42	123,52	123,55	123,56	23.11.1981	123,25	123,56	124,21	11.01.1982	0,96
1983	123,33	123,56	123,36	123,28	123,30	123,83	123,72	123,66	123,42	123,30	123,36	123,15	123,44	123,43	24.10.1983	123,13	123,44	124,42	30.05.1983	1,29
1984	123,14	123,23	123,34	123,38	123,23	123,29	123,32	123,47	123,43	123,48	123,57	123,27	123,46	123,46	14.11.1983	123,07	123,36	123,85	01.10.1984	0,78
1985	123,34	123,26	123,26	123,47	123,24	123,35	123,63	123,86	123,57	123,48	123,41	123,23	123,32	123,50	21.01.1985	123,16	123,41	123,73	13.05.1985	0,57
1986	123,21	123,23	123,49	123,30	123,26	123,66	123,78	123,97	123,63	123,47	123,43	123,39	123,37	123,63	04.11.1985	123,20	123,49	124,21	09.06.1986	1,01
1987	123,39	123,31	123,46	123,28	123,53	123,55	123,62	124,05	124,12	123,80	123,55	123,30	123,42	123,75	15.12.1986	123,22	123,59	124,43	22.06.1987	1,21
1988	123,26	123,38	123,26	123,38	123,79	123,80	123,80	123,70	123,48	123,31	123,40	123,39	123,47	123,47	29.02.1988	123,20	123,47	124,47	28.03.1988	1,27
1989	123,26	123,64	123,28	123,19	123,34	123,53	123,43	123,29	123,35	123,34	123,27	123,22	123,37	123,32	20.02.1989	123,14	123,34	123,98	12.12.1988	0,84
1990	123,12	123,18	123,14	123,37	123,35	123,17	123,26	123,47	123,49	123,17	123,19	123,15	123,22	123,29	24.09.1990	123,02	123,25	123,82	19.02.1990	0,80
1991	123,48	123,32	123,52	123,19	123,22	123,18	123,28	123,45	123,57	123,34	123,16	123,20	123,31	123,34	29.04.1991	123,10	123,32	123,75	24.06.1991	0,65
1992	123,25	123,25	123,15	123,21	123,26	123,43	123,44	123,44	123,41	123,22	123,20	123,14	123,26	123,31	16.12.1991	123,05	123,28	123,59	06.04.1992	0,54
1993	123,62	123,58	123,22	123,21	123,08	123,22	123,28	123,47	123,57	123,50	123,58	123,71	123,32	123,51	29.03.1993	123,02	123,42	123,96	23.11.1992	0,94
1994	123,42	123,53	123,75	123,46	123,44	123,80	123,81	123,88	123,80	123,45	123,46	123,30	123,54	123,58	24.10.1994	123,22	123,56	124,18	23.05.1994	0,96
1995	123,24	123,30	123,58	123,81	123,68	123,67	123,76	124,07	123,71	123,51			123,54	123,76	07.11.1994	123,20	123,68	124,32	05.06.1995	1,12
1996	123,35	123,29	123,39	123,22	123,21	123,25	123,35	123,52	123,54	123,44	123,32	123,35	123,29	123,42	18.03.1996	123,16	123,35	123,75	15.07.1996	0,59
1997	123,54	123,55	123,32	123,35	123,38	123,27	123,40	123,49					123,40	123,45	04.11.1996	123,12	123,41	124,11	11.11.1996	0,69

GWDB

Seite 2 von 3

erstellt am 07.03.2013 16:45

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle
Messstelle: 104/112-1 GWM 877 HELMLINGEN
Parameter: Grundwasserstand [m+NN]
Messstellenmappe: |
Zeitraum: 01.01.1977 - 07.03.2013
Zeitfenster:

Jahr	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Okt	Win	Som	Datum	N	M	H	Datum	H - N
1998						123,32														
1999						123,52						123,37	123,32	123,37	06.04.1998	123,32	123,34	123,37	05.10.1998	0,05
2000												123,55	123,52	123,55	05.04.1999	123,52	123,54	123,55	04.10.1999	0,03
2001												123,54		123,64	02.10.2000	123,54	123,54	123,54	02.10.2000	0,00
2002												123,63		123,63	01.10.2001	123,63	123,63	123,63	01.10.2001	0,00
2003						123,60						123,56	123,60	123,60	07.10.2002	123,56	123,58	123,60	01.04.2002	0,04
2004																				
2005																				
2006																				
2007			123,25	123,30	124,03	123,60	123,39	123,78	124,27	123,77	123,60	123,54	123,54	123,76	01.01.2007	123,25	123,67	124,27	02.07.2007	1,02
2008	123,26	123,45	123,30	123,35	123,26	123,62	123,66	123,63	123,57	123,56	123,50	123,36	123,36	123,55	05.11.2007	123,26	123,45	123,66	05.05.2008	0,40
2009	123,56	123,36	123,30	123,34	123,40	123,64	123,50	123,64	123,60	123,66	123,40	123,26	123,43	123,61	05.10.2009	123,26	123,47	123,68	03.08.2009	0,42
2010	123,23	123,37	124,39	123,31	123,53	123,28	123,28	123,70	123,59	123,77	123,68	123,50	123,52	123,62	02.11.2009	123,23	123,57	124,39	04.01.2010	1,16
2011	123,36	123,33	123,53	123,36	123,27	123,17	123,16	123,20	123,72	123,51	123,27	123,23	123,34	123,36	02.05.2011	123,16	123,34	123,72	04.07.2011	0,56
2012	123,20	123,15	123,53	123,35	123,25	123,27	123,47	123,48					123,29	123,48	05.12.2011	123,15	123,34	123,53	02.01.2012	0,38
1977 /																				
2012	123,32	123,36	123,36	123,36	123,36	123,42	123,46	123,60	123,60	123,48	123,39	123,37	123,37	123,49	17.01.1977	122,37	123,44	124,47	28.03.1988	2,10

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle

erstellt am 07.03.2013 16:47

Messstelle:	109/112-4 145 NBA HELMLINGEN
Parameter:	Grundwasserstand [m+NN]

Liste aller Selektionskriterien

Messstellenmappe:	u
Zeitraum:	01.01.1977 - 07.03.2013
Zeitfenster:	
Stichtag:	
Parameter:	
Messwerttyp:	
Vertrauensklasse:	vertrauenswürdig
Prüfvermerk:	
Bearbeitungsvermerk:	
Hinweis:	
Beeinflussung:	

GWDB

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle
Messstelle: 109/112-4 145 NBA HELMLINGEN
Parameter: Grundwasserstand [m+NN]
Messstellenmappe: u
Zeitraum: 01.01.1977 - 07.03.2013
Zeitfenster:

MST	Messstellenbezeichnung										
109/112-4	145 NBA HELMLINGEN										
Rechtswert	Hochwert	Top. Karte	Gemeinde	Bauform			Filteranzahl	Filterunterkante [m]	Filteroberkante [m]	Ausbauteufe [m]	
3423963,00	5397616,00	7213	Rheinau, Stadt	Beobachtungsrohr			0				
Geländehöhe [m]		aktuelle Messpunktbezeichnung						aktuelle Messpunkthöhe [m]		Datum aktuelle Messpunkthöhe	
127,77		145 NBA HELMLINGEN						127,57		29.03.1971	

Jahr	WINTER						SOMMER						Halbjahr		JAHR					
	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Okt	Win	Som	Datum	N	M	H	Datum	H - N
1977			122,36	123,24	122,77	122,78	123,16	122,89	122,99	123,16	123,08	122,95	122,76	123,04	10.01.1977	122,10	122,93	123,47	14.02.1977	1,37
1978	123,09	123,09	123,12	123,14	123,40	123,25	123,33	123,47	123,41	123,31	123,06	123,00	123,18	123,27	23.01.1978	122,95	123,22	123,72	29.05.1978	0,77
1979	122,90	122,91	122,97	123,36	123,21	123,12	123,17	123,34	123,11	123,09	123,04	123,02	123,08	123,12	04.12.1978	122,83	123,10	123,79	12.02.1979	0,96
1980	123,15	123,08	123,06	123,26	122,95	123,09	123,11	123,36	123,56	123,31	123,07	123,06	123,09	123,24	10.03.1980	122,85	123,17	123,82	30.06.1980	0,77
1981	122,98	123,00	123,06	123,00	123,19	123,17	123,05	123,15	123,31	123,20	123,09	123,46	123,07	123,21	02.03.1981	122,93	123,14	123,62	19.10.1981	0,69
1982	123,24	123,43	123,50	123,32	123,06	123,12	123,18	123,47	123,46	123,36	123,19	123,34	123,27	123,39	08.03.1982	123,02	123,30	123,87	11.01.1982	0,85
1983	123,11	123,31	123,17	123,12	123,10	123,51	123,45	123,38	123,20	123,12	123,17	123,03	123,21	123,22	06.12.1982	122,99	123,22	124,09	11.04.1983	1,10
1984	122,94	123,08	123,14	123,20	123,05	123,10	123,11	123,20	123,17	123,22	123,32	123,28	123,09	123,22	14.11.1983	122,77	123,15	123,61	24.09.1984	0,84
1985	123,02	123,04	122,99	123,16	122,97	123,05	123,29	123,36	123,27	123,21	123,17	123,01	123,04	123,22	14.01.1985	122,91	123,13	123,47	13.05.1985	0,56
1986	123,04	123,03	123,20	123,01	123,02	123,34	123,40	123,62	123,31	123,22	123,17	123,16	123,10	123,32	03.03.1986	122,92	123,21	123,82	09.06.1986	0,90
1987	123,11	123,04	123,16	122,99	123,20	123,22	123,34	123,72	123,72	123,44	123,28	123,12	123,12	123,43	12.10.1987	122,87	123,28	124,07	22.06.1987	1,20
1988	122,99	123,07	122,98	123,07	123,43	123,42	123,29	123,30	123,20	123,09	123,15	123,11	123,15	123,19	02.11.1987	122,90	123,17	124,07	28.03.1988	1,17
1989	122,98	123,30	122,99	122,91	123,08	123,21	123,10	122,98	123,09	123,08	123,01	122,96	123,07	123,04	13.02.1989	122,85	123,06	123,62	12.12.1988	0,77
1990	122,89	122,94	122,88	123,06	123,03	122,90	123,03	123,29	123,15	122,88	122,90	122,83	122,95	123,02	27.11.1989	122,79	122,96	123,49	19.02.1990	0,70
1991	123,20	123,00	123,20	122,91	122,93	122,90	123,12	123,30	123,12	122,96	122,96	122,98	123,02	123,06	10.12.1990	122,83	123,05	123,43	01.07.1991	0,60
1992	122,96	122,99	122,82	122,92	122,97	123,12	123,09	123,17	123,17	123,00	122,98	122,92	122,96	123,05	27.01.1992	122,72	123,01	123,27	06.04.1992	0,55
1993	123,35	123,29	122,94	122,93	122,79	122,78	123,05	123,21	123,36	123,26	123,27	123,51	123,02	123,27	15.03.1993	122,72	123,14	123,69	30.11.1992	0,97
1994	123,13	123,23	123,37	123,15	123,17	123,29	123,46	123,44	123,74	123,35	123,21	123,33	123,16	123,24	07.11.1994	122,94	123,30	123,93	05.06.1995	0,99
1995	122,98	123,05	123,31	123,46	123,28	123,30	123,44	123,74	123,35	123,21	123,07	123,18	123,08	123,16	29.04.1996	122,88	123,07	123,42	15.07.1996	0,54
1996	123,04	122,98		122,95	122,95	122,98	123,10	123,22	123,22	123,18	123,07	123,18	123,08	123,10	10.02.1997	122,94	123,18	123,67	28.07.1997	0,73
1997	123,15	123,24	123,03	123,04	123,12	123,03	123,13	123,24	123,57	123,36	123,19	123,09	123,10	123,26						

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle

Messstelle: 109/112-4 145 NBA HELMLINGEN

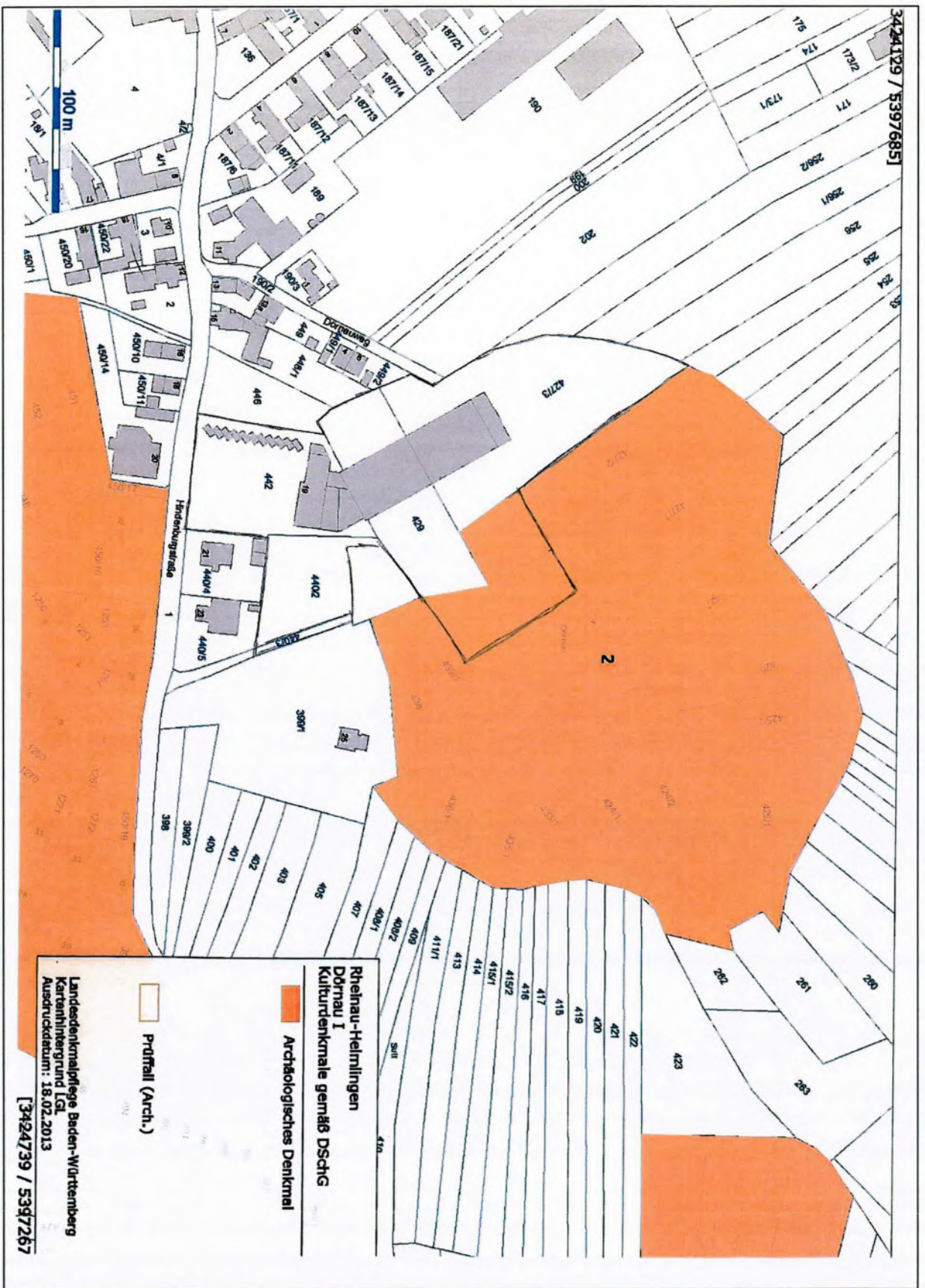
Parameter: Grundwasserstand [m+NN]

Messstellenmappe: u

Zeitraum: 01.01.1977 - 07.03.2013

Zeitfenster:

Jahr	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Okt	Win	Som	Datum	N	M	H	Datum	H - N
1998	122,92	123,04	123,12	123,00	122,99	123,13	123,14	123,18	123,18	123,09	123,20	123,10	123,03	123,14	06.12.1997	122,80	123,06	123,29	15.06.1998	0,49
1999	123,59	123,13	123,03	123,30	123,46					123,31		123,21	123,32	123,27	04.01.1999	122,96	123,31	124,00	22.02.1999	1,04
2000	123,14	123,35	123,30	123,42	123,40	123,31	123,43	123,50	123,57	123,46	123,35	123,31	123,31	123,43	29.11.1999	123,08	123,37	123,65	17.07.2000	0,77
2001	123,30	123,27	123,31	123,32	123,75	123,71	123,62	123,75		123,39	123,44		123,45	123,55	01.01.2001	123,14	123,49	124,14	26.03.2001	1,00
2002	123,22	123,40	123,15	123,26	123,39	123,22	123,54	123,48	123,47	123,49	123,41	123,46	123,28	123,47	21.01.2002	123,07	123,37	123,76	06.05.2002	0,71
2003	123,95	123,54	123,52	123,32	123,22	123,11	123,30	123,35	123,23	123,12	123,04	123,12	123,44	123,19	22.09.2003	123,00	123,32	124,13	18.11.2002	1,13
2004	123,09	123,04	123,30	123,18	123,10	123,17	123,30	123,56	123,41	123,32	123,16	123,15	123,14	123,32	05.01.2004	122,91	123,23	123,79	19.01.2004	0,88
2005	123,18	123,12	123,10	123,24	123,28	123,56	123,47	123,38	123,35	123,47	123,36	123,16	123,24	123,36	29.11.2004	123,05	123,30	123,78	29.08.2005	0,73
2006	123,01	122,97	123,10	123,08	123,56	123,90	123,51	123,50	123,25	123,39	123,39	123,33	123,26	123,39	26.12.2005	122,88	123,33	124,10	17.04.2006	1,22
2007	123,08	123,17	123,20	123,21	123,43	123,24	123,28	123,54	123,63	123,66	123,42		123,22	123,51	01.01.2007	123,01	123,35	123,99	13.08.2007	0,98
2008	123,14	123,51	123,20	123,08	123,20	123,52	123,33	123,39	123,40	123,33	123,25	123,28	123,35	25.02.2008		123,01	123,31	124,22	03.12.2007	1,21
2009	123,16	123,15	123,02	123,05	123,35	123,34	123,26	123,32	123,43	123,33	123,13	123,12	123,19	123,27	02.02.2009	122,98	123,23	123,48	20.07.2009	0,50
2010	123,08	123,21	123,24	123,07	123,09	123,12	123,21	123,48	123,33	123,53	123,30	123,09	123,13	123,32	25.10.2010	123,02	123,23	123,69	21.08.2010	0,67
2011	123,09	123,44	123,34	123,04	122,98	122,94	122,95	123,04	123,22	123,19	123,05	123,07	123,11	123,08	25.04.2011	122,92	123,09	123,61	13.12.2010	0,69
2012	123,02	123,23	123,38	122,96	122,98	123,11	123,23	123,42	123,35	123,08	123,19		123,14	123,26	27.02.2012	122,96	123,19	123,57	09.01.2012	0,61
1977 /																				
2012	123,12	123,16	123,13	123,13	123,16	123,20	123,25	123,35	123,32	123,26	123,19	123,14	123,15	123,26	10.01.1977	122,10	123,20	124,22	03.12.2007	2,12



Alle Daten zum Objekt

07.02.2013

Dieser Auszug aus der allgemeinen Denkmal-Datenbank enthält 1 Objekt.

Seite 1 von 2

2 - Rheinau, Helmlingen, "Dörnau"**Rheinau**

ADAB-Nr. 99403687

2

Kreis: Ortenaukreis
Gemarkung: Helmlingen
Ortsteil:
Name:
Straße:
Flurstück: 0-254-255, 0-261, 0-407, 0-418, 0-424/1, 0-424/2, 0-425/1, 0-425/2, 0-426-427, 0-427/1, 0-427/2, 0-427/3, 0-429, 0-433/1, 0-435/1, 0-436/1, 0-438, 0-439/1
Gewann: Dörnau
Waldistrikt:
Bemerkung:

Top. Karte 1:25.000: 7213
Flurkarte 1:2.500:
DGK 1:5.000: 7213.7

1:1.500: 122.037
 Raster DGK: 3424 5396

Rechts-, Hochwert von: 3424306.51 5397433.61
Rechts-, Hochwert bis: 3424586.79 5397668.36
Koordinatengenauigkeit: mit 20 m Toleranz

Objekt:**Siedlung** Neolithikum

Zeitraum: um 5500 v.Chr. - um 2200 v.Chr.

Denkmalverfahren:

Denkmalstatus	Verfahrensstand	Gemarkung	Nr. festgestellt	Bearbeiter
Kulturdenkmal (§2 DSchG - Arch.)	wird bearbeitet	Helmlingen	2 April 2007	Haasis-Berner

Archivierung:

Quelle	Gemarkung	Aktenzeichen	Melddatum
* Ortsarchiv (VFG)	Helmlingen	2	
Ortsarchiv (VFG)	Helmlingen	99403687	

Kommentar:**Allgemeines**

Bei Begehungen 1956 und 1964 wurden zahlreiche bearbeitete Silices gefunden. Sie belegen die Begehung und Besiedlung dieser ehemaligen Rheininsel. Da andernorts (Auenheim) derartige Siedlungslagen bevorzugt aufgesucht wurden, kann mit der Existenz weiterer Siedlungsreste gerechnet werden.

Einige Funde sind sehr gut gezeichnet, aber nicht publiziert.

Verbleib:

LDA Freiburg Inv Ke 56/19-30

Seite 2 von 2

2 - Rheinau, Helmlingen, "Dörnau"

Literatur:
nicht publiziert

bearbeitet von Haasis-Berner

letzte Änderung durch: Haasis am 17.10.2007 um 13:39:47

Fertigung: 2.....Anlage: 6.....Blatt: 1 - 3

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Dörnau I"

und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau, OT Helmlingen (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Grundlagen für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für einen ortsansässigen Betrieb in Helmlingen geschaffen.

Der Betriebsbereich Karosserie / Fahrzeugbau und Lackierungen von Nutzfahrzeugen dieses Betriebes expandierte in den letzten Jahren am vorhandenen Standort aufgrund der gestiegenen Nachfrage insbesondere im Exportbereich.

Um dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden musste der Bau einer Montagehalle für Nutzfahrzeuge ermöglicht werden und die erforderlichen Stellplätze – insbesondere für LKW – planungsrechtlich gesichert werden

Mit dem Bebauungsplan werden auch die bereits hergestellten PKW- und LKW-Stellplätze planungsrechtlich erfasst und gesichert. Ebenso in die Planung einbezogen werden die hergestellten, umfangreichen Hofflächen, durch die das abgegrenzte Planungsgebiet bereits heute weitestgehend versiegelt ist.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Betriebserweiterungen geschaffen und die tatsächliche Nutzung der Flächen erfasst werden.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem FNP.
- Eine Erhöhung der Anzahl der zu- und abfahrenden LKW ist aufgrund der Bebauungsplanausweisungen nicht zu erwarten. Statt der ehemals ca. 60 LKW-Bewegungen täglich fallen heute lediglich ca. 40 bis max. 80 Fahrten je Woche an. Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass die Fahrzeuganlieferung nur zu den Tagzeiten (i.d.R. 10.00 – 17.00 Uhr) erfolgen.

- Eine Gliederung des Planungsgebietes erfolgt, indem die Flächen an der Hindenburgstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.
- Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" gemäß § 34 BNatSchG ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten liegen nicht vor. Somit ist mit keiner Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu rechnen.
- Es wird eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung gemäß den Untersuchungen des Ing.-Büros Siggelkow vorgesehen.
- Zur äußeren Eingrünung wurden Pflanzgebote ausgewiesen.
- Zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen wurden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden – soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden – durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom August 2005 bis September 2005. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.05.2012 bis 07.06.2012.

Aufgrund von Planänderungen wurde eine erneute Offenlage durchgeführt in der Zeit vom 04.02.2013 bis 04.03.2013.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten relevanten Anregungen wurden (ggf. nach Abwägung gegeneinander und untereinander) weitestmöglich berücksichtigt:

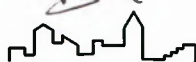
- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Raumordnung wurde anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan nur zum Teil aus dem FNP entwickelt.
Es ist Ziel der Landesplanung die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Somit bestehen aus raumordnerischer Sicht Bedenken.
 - Daraufhin wurde das Planungsgebiet soweit reduziert, dass die Flächen vollständig im Geltungsbereich der gültigen FNP-Ausweisung liegen. Damit wurde auch der Flächenverbrauch reduziert.
- Vom Landratsamt, Amt für Umweltschutz, wurde anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein Eingriff in das geschützte Biotop (Graben mit Schilfröhricht) festgestellt.
 - Längs des Grabens wurde daraufhin die Grenze des Bebauungsplans zurückgenommen und die schutzwürdigen Güter wurden im Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsregelung bilanziert und ausgeglichen.

- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Denkmalpflege wurde anlässlich der 2. Offenlage vorgetragen, dass der östliche Teil des Planungsgebietes innerhalb eines Areals, das nach § 2 DSchG geschützt ist, liegt. Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, u.a. Oberbodenabtrag und Baugrunduntersuchungen, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege zu klären.
 - Entsprechende Hinweise wurden einschließlich eines Plans in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Von Seiten des Landratsamtes, Amt für Landwirtschaft, wurde angeregt, dass hinsichtlich der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen ist, ob die Extensivierung der Flächen gegen eine Aufwertung vorhandener Maßnahmen, z.B. in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten ausgetauscht werden können.
 - Vorgesehen ist eine Maßnahme auf dem nordöstlich angrenzenden, brachliegenden Grundstück, das sich im Eigentum des Betriebsinhabers befindet und somit auch zur Verfügung steht: Anlage einer Streuobstwiese (Flst.Nr. 429).
- Vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wurde eine konkretere und verbindlichere Darstellung/Beschreibung der Kanalisation und vor allem um Angaben zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des anstehenden Grabens gebeten.
 - Es wurde ein Erläuterungsbericht zur Entwässerung des Gebiets ausgearbeitet. Nach Aussage von Ing.-Büro Siggelkow wird der Abfluss durch das Baugebiet nicht größer werden.
- Vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wurde mitgeteilt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Abgrenzungsgebiet als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" einzustufen ist. Es sind daher die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VawS für Neuanlagen zu erfüllen.
 - Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgrund der Einstufung als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" übernommen und eine Kennzeichnung erfolgte im Planteil.

Durch die Überplanung der Freiflächen angrenzend an das Gewerbegebiet im Nordosten von Helmlingen werden die Voraussetzungen für die Realisierung der dringend benötigten Erweiterungsflächen für den hier ansässigen Betrieb geschaffen.

Freiburg, den 07.07.2013 BU-ba  107Erk01.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Auftrag Nr.: 1646-K-06
Anlage Nr.: 1
Fertigung.: 3

STADT RHEIN

Stadt Rheinau

**Erschließung des Gewerbegebietes "Dörnau I"
im ST Helmlingen**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

- Nachweis der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung -

Unternehmensträger:

Datum:

Entwurfsverfasser:

Datum: 28. November 2012

Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH



(Unterschrift)

(Siggelkow)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	Seite:	1
2.	Nachweis der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung	Seite:	1 – 2
3.	Berechnung des Regenwasserabflusses von der Dachfläche der Halle	Seite:	2
4.	Regenwasserbehandlung	Seite:	4

1. Allgemeines

Die Stadt Rheinau beabsichtigt für das Gewerbegebiet „Dörnau I“ im Stadtteil Helmlingen einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei handelt es sich um eine ca. 1,615 ha große Fläche, die in Ortsrandlage im Norden des ST Helmlingen liegt. Die Fläche ist bereits länger bebaut. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und ist bereits geregelt. Nur die Entwässerung der neuen Halle muss überprüft werden.

Laut Rundschreiben des Landratsamtes Ortenaukreis vom 08.07.2005 sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Versickerung im Rahmen der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung – soweit aufgrund der Geologie möglich – geprüft werden.

Die im Gewerbegebiet "Dörnau I" ansässige Fa. Bickel-Tec GmbH beabsichtigt am östlichen Rand des Gewerbegebietes eine neue Lagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 540 m² zu errichten. Lediglich für diese Fläche ist der Nachweis der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftungzuführen.

Der Neubau ist im Bereich einer vorhandenen gepflasterten Hoffläche vorgesehen. Aus der potenziell verschmutzten Hoffläche wird eine unverschmutzte Dachfläche gemacht. Durch die Baumaßnahme ist also prinzipiell mit einer Verbesserung der Wasserqualität zu rechnen. Darüber hinaus wird von der Dachfläche der Abfluß verzögert an den Vorfluter weiter gegeben. Dadurch wird die Abflußspitze verringert.

Die Entwässerung des Dachwassers richtet sich nach den bereits vorhandenen Anlagen im Gebiet.

Es war zunächst vorgesehen, das unverschmutzte Dachwasser in einen ca. 20 m entfernt liegenden, vorhandenen Teich einzuleiten. Das Landratsamt Ortenaukreis hat sich, mit Schreiben vom 21.06.2012, letztendlich gegen eine Einleitung, direkt in den Teich, der Grundwasseranschluß besitzt, ausgesprochen.

2. Nachweis der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, gemäß Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“ der LfU

Da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, sondern durch die Nutzungsänderung von Hoffläche zu Dachfläche eine Verbesserung in der Wasserqualität und im Abflußverhalten erreicht wird, sind keine Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Eine Versickerung ist wegen des oberflächennahen Grundwasserspiegels nicht zu empfehlen. Es wird direkt in den Dörnaugraben eingeleitet.

3. Berechnung des Regenwasserabflusses von der Dachfläche der Halle

$$Q_{r15,1} = r_{15,1} \times A_u$$

undurchlässige Fläche:

$$A_u = 540 \text{ m}^2$$

Berechnungsregen:

$$r_{15,1} = 130,6 \text{ l/(s x ha)}$$

Abfluß:

$$\begin{aligned} Q_{r15,1} &= 130,6 \text{ l/(s x ha)} \times \frac{540 \text{ m}^2}{10.000} \\ &= 7,05 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Der Abfluß von der Dachfläche der Halle wird direkt in den Dörnaugraben eingeleitet.

4. Regenwasserbehandlung

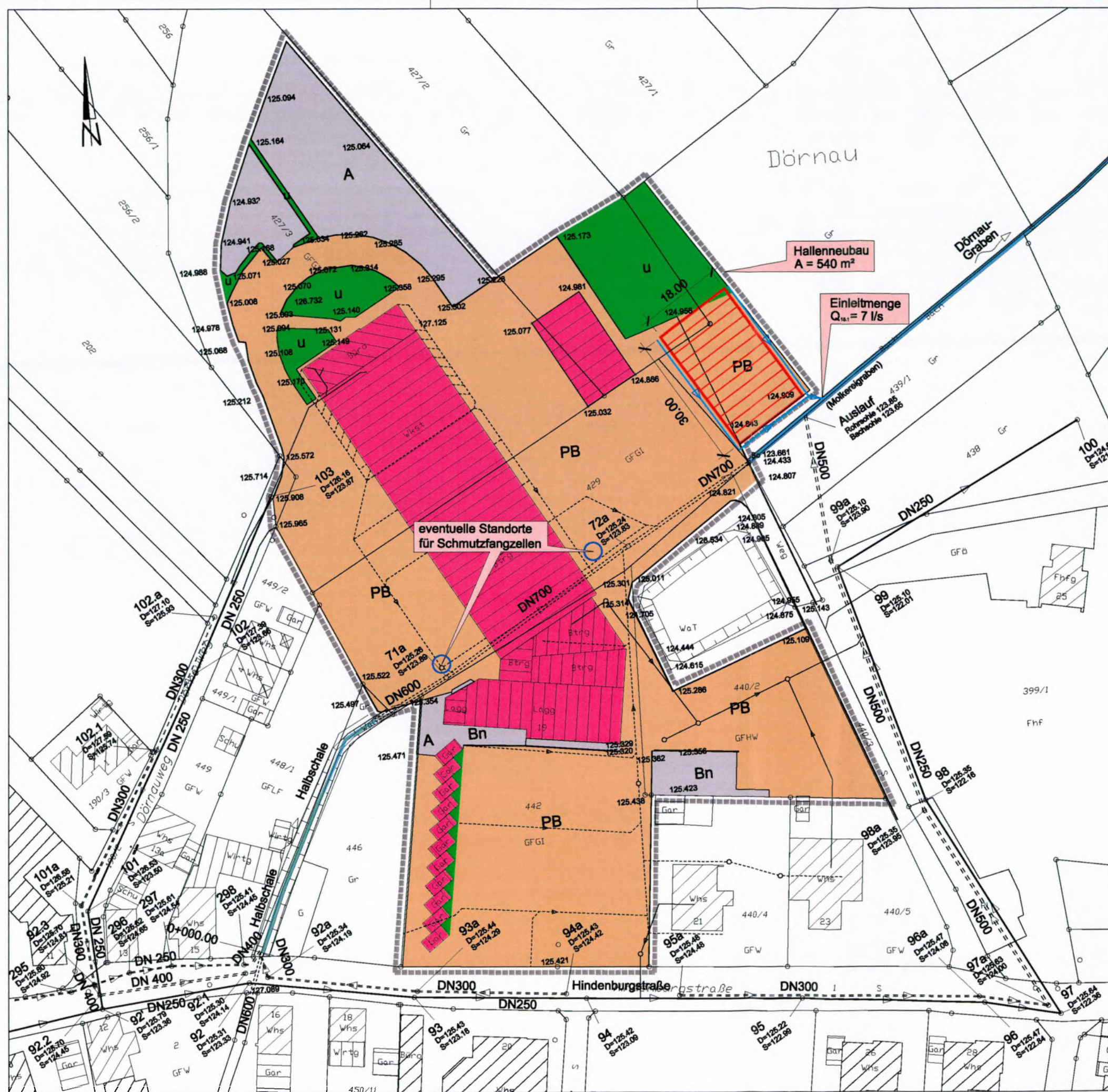
Die Abflüsse von den vorhandenen Dach- und Hofflächen werden über Regenwasserkanäle letztendlich in den Dörnaugraben eingeleitet.

Für den Fall, dass die Wasserqualität im Vorfluter schlechter wird, könnten z. B. Schmutzfangzellen angeordnet werden.

Die möglichen Standorte dafür sind in beiliegenden Lageplan eingetragen.

Aufgrund der räumlichen Anordnung der Regenwasserkanalisation ist mindestens an zwei Punkten eine Schmutzfangzelle erforderlich.

Zur Information wird die Schrift der Fa. Mall GmbH "Installation, Betrieb und Wartung von Mall-Schutzfangzellen" beigelegt.



Kanalbestände entnommen aus den Kanalbestandsplänen der Stadt Rheinau und des Architekten Werner W. Kalyta

	Asphalt/Betonflächen, A= 1816 m²
	Betonpflasterflächen, A= 9818 m²
	Dachflächen, A= 3378 m²
	unbefestigte Flächen, A= 1142 m²
	$\Sigma A = 16154 \text{ m}^2$
	VS = 93%

	Bebauungsplan Grenze
	best. SW Leitung / Bestand Stadt Rheinau
	best. RW Leitung / Bestand Stadt Rheinau
	best. SW Leitung / Bestand Architekt Kalyta
	best. RW Leitung / Bestand Architekt Kalyta
	gepl. Entwässerungsleitung

1	Entwässerungsleitung geändert	27.06.12	WB	
INDEX	*ÄNDERUNGEN; *ERGÄNZUNGEN	DATUM	GEZ.	GEPR.

	FERTIGUNG
--	-----------

UNTERNEHMEN:	ANLAGE - PLAN-NR.:
Gewerbegebiet "Dörmau I"	7.2 - 1
im ST Helmlingen	
	PROJEKT:
	1646-K-06
	MASSTAB:
	1:500

BLATTINHALT:	DATUM	NAME
Lageplan		
Versiegelungsgrade		
	VERM.	GEZ.
	ENTW.	RB
	GEZ.	23.06.11
	GEPR.	

UNTERNEHMENSSTÄMPEL:	ENTWURFSVERFASSER:
STADTRHEINAU	Ingenieurbüro Siggelkow GmbH
	Waltersweilerweg 1
	77652 Offenburg
	T: 0781/77829; F: 0781/74811
	E-Mail: info@siggelkow.de
DATUM:	STEMPEL UNTERSCHRIFT:
	DATUM: 23.06.11