

Fertigung:.....

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

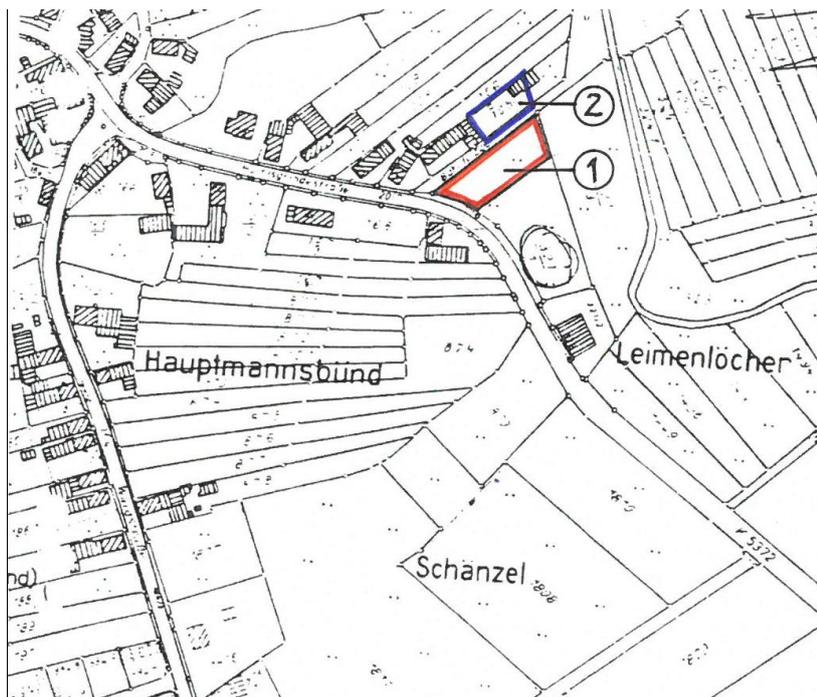
Blatt.....1 - 10

BEGRÜNDUNG

zur 1. Erweiterung der Abrundungssatzung "Bereich Bahnhofdgaß" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB der Stadt Rheinau - Membrechtshofen (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der 1. Erweiterung der Satzung

Mit der Abrundungssatzung "Bereich Bahnhofdgaß" wurden 1991 Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 321/4 im Osten von Membrechtshofen ausgewiesen, um den Bau von 2 Wohnhäusern südöstlich der Bahnhofdgaß zu ermöglichen. Festsetzungen zur Abrundungssatzung wurden nicht festgesetzt. Die Fläche südöstlich der Bahnhofdgaß ist inzwischen mit 2 Wohnhäusern bebaut.



- 1) Geltungsbereich der Abrundungssatzung "Bereich Bahnhofdgaß" von 1991
- 2) Geltungsbereich der 1. Erweiterung der Abrundungssatzung "Bereich Bahnhofdgaß"

Aktuell soll auch auf dem Grundstück Flst.Nr. 105 - gegenüber dem bebauten Grundstück Flst.Nr. 321/4 ein Wohngebäude errichtet werden.

Die Erweiterungsfläche liegt derzeit im Außenbereich.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich u.a. um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB handelt. Die Planung sieht vor, ein privates Wohngebäude zu errichten. Dies erfüllt keine der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB.

Mit der Erweiterung der Abrundungssatzung wird der Geltungsbereich der Satzung auf bereits genutzte, von Gebäuden eingefasste Hofflächen erweitert. Die Umweltbelange werden in einem Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft und bewertet.

Das Verfahren zur Erweiterung der Abrundungssatzung wird nach den Regeln des § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

1.1 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 anzuwenden.

Eine Erweiterung der seit 1991 bestehenden Abrundungssatzung ist möglich, da der angrenzende Bereich durch die vorhandenen Gebäude geprägt wird.

Die Erweiterung der Abrundungssatzung erfolgt unter Anwendung der Vorgaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (diesbezüglich s. auch Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag Ziff. 3.2).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

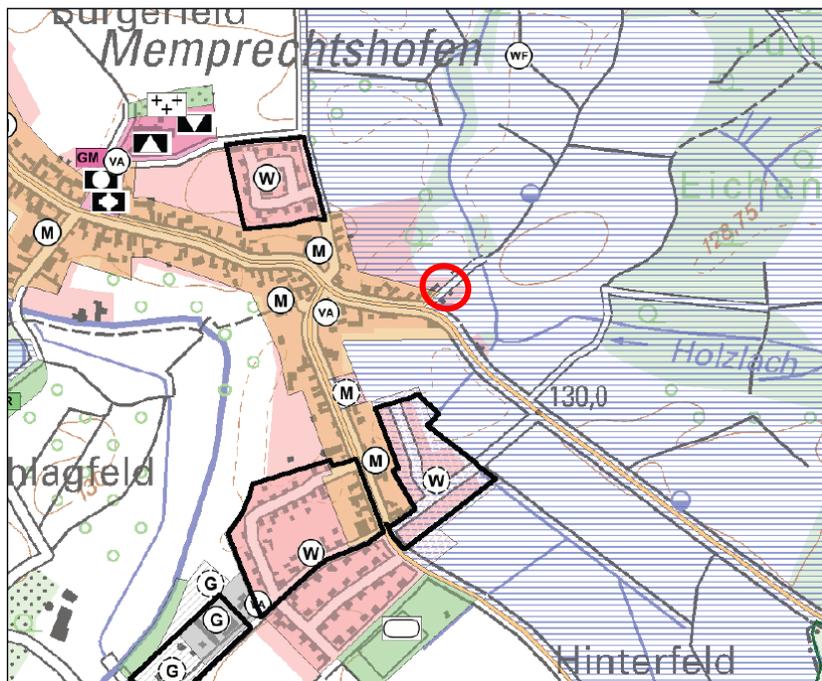
Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig.

2 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich dieser 1. Erweiterung der Abrundungssatzung "Bereich Bahnhofdgaß" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als "landwirtschaftliche Fläche", d.h. als Außenbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 22.01.2014 genehmigt.



(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2018)

3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung der Abrundungssatzung umfasst eine Teilfläche des Flst.Nr. 105 nordwestlich der Bahnhofsgaß mit ca. 475 m². Die Fläche zwischen den beiden Bestandsgebäuden wird derzeit als Hoffläche genutzt. Die maßgebende Abgrenzung ist im beigefügten Lageplan dargestellt.

4 Planung

Die Abrundungssatzung besteht seit 1991. Festsetzungen wurden anlässlich der Aufstellung der Satzung nicht getroffen. Die Fläche südöstlich der Bahnhofsgaß ist bereits mit 2 Wohnhäusern mit Garagen etc. bebaut.



(Quelle: LUBW, 2018)

Mit der 1. Erweiterung der Abrundungssatzung wird eine Bebauung ermöglicht. Dabei werden Festsetzungen nur im unbedingt erforderlichen bzw. gewünschten Umfang festgesetzt. Nicht festgesetzte Punkte (z.B. Maß der Bebauung) sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, also entsprechend der umgebenden Bebauung.

Für die 1. Erweiterung der Abrundungsfläche sollen möglichst wenig Vorgaben festgelegt werden, um entsprechend dem jeweiligen Bauvorhaben individuell und gezielt auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Beurteilung vornehmen zu können. Dennoch wird - im Hinblick auf den Naturschutz - eine Vorgabe für die Erweiterungsflächen (Abrundungssatzung) festgelegt.

Die ergänzenden Festsetzungen sind unter § 5 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen in den Satzungstext aufgenommen.

§ 34 BauGB

Die Beurteilung der Bauvorhaben im Erweiterungsbereich erfolgt im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben "nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung" einfügen. Auch darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Wasserwirtschaftliche Belange

Das gesamte Gelände liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten außerhalb der festgelegten HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Bereiche.



Erschließung

Die Zufahrt zu dem neuen "Bauplatz" ist gesichert durch die tangierende Bahnhofgaß, die im Südosten an das Planungsgebiet grenzt.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Bahnhofgaß, das auch die gegenüberliegenden Häuser erschließt. Der Kanalanschluss ist ausreichend dimensioniert. Ergänzungen von Seiten der Gemeinde sind nicht vorgesehen.

Falls das BVH größer als ein Einfamilienhaus werden sollte, ist der Eigenbetrieb Stadtwerke, Abt. Wasserwerk, der Stadt Rheinau darüber zu informieren. Für den geplanten Hausanschluss des Einfamilienhauses kann das Wasserwerk max. 4 m³/h zur Verfügung stellen.

Die Löschwasserversorgung kann durch die bestehenden Überflurhydranten auf den Grundstücken Flst.Nr. 321/2 und Flst.Nr. 165 dargestellt werden.

5 Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.1 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. durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

5.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt im Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche der Erweiterung

ca. 475 m²

7 Hinweise und Empfehlungen

7.1 Hinweis des LRA Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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

7.2 Abwasserentsorgung

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung soll an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Daher ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z.B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer). In diesem Zusammenhang verweist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der LUBW.

7.3 Geotechnik

Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7.4 Archäologische Denkmalpflege

Hinweis des Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche gemäß § 2 DSchG-BW, Prüffall Nr. 8 und in unmittelbarer Nähe, südwestlich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG-BW, Listen-Nr. 6 (siehe Lageplan): römische Siedlung. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG-BW - zu rechnen.

Um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten **frühzeitig** im Vorfeld der Erschließung und Bebauung (auch im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Baggerarbeiten für die Kampfmittelsondierungen) **archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen)** durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden, um die archäologische Befundsituation zu klären.

7.5 Kampfmittelverdachtsflächen

Das RP Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin:

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 34 Wochen ab Auftragseingang.

Die Auswertung wurde bereits beantragt.

7.6 Stromversorgung

Das Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG, Lahr weist darauf hin:

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sind in diesem Gebiet bereits verkabelt worden. Eine Erweiterung der vorhandenen Anlagen ist erforderlich.

Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein gekläarter Grenzverlauf, aus dem die Straßen- und Gehwegführung ersichtlich ist und die Übergabe des Bebauungsplans in digitaler Form (DXF oder DWG) für die Netzplanung.

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt. Die Kosten sind vom Erschließungsträger zu übernehmen.

Wird die Erweiterung Ihrerseits endausgebaut, werden wir unsere Hausanschlusskabel als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke legen. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, bitte beachten Sie die Sicherheitsvorschriften. Genaue Kabellagepläne erhalten Sie von unserer Planauskunft.

Bitte beachten Sie bei den Straßenbeleuchtungs-Mastenstandorten, dass die StVO Sicherheitsabstände vorgibt.

7.7 Störfallbetriebe und -anlagen

Hinweis der Fachreferate 54.1 bis 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg:

Innerhalb des Baugebiets befinden sich nach unserer Kenntnis keine IE- und Störfall-Anlagen.

7.8 Grundwasserschutz

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin:

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Die Grundwasserstände sind vor Bauausführung zu ermitteln.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

7.9 Abfallwirtschaft

Hinweis der Abfallwirtschaft:

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Freiburg, den 20.05.2020 BU-ta-ba
14.08.2020 BU-ba
16.12.2020 BU-ta

145Beg06.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den

.....
Michael Welsche, Bürgermeister