

Fertigung:.....

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

Blatt:.....1 - 11.....

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Oberfeldstraße" der Stadt Rheinau, Stadtteil Freistett (Ortenaukreis)**

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

Im Südwesten des Stadtteils Freistett will der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 5657 auf einer Teilfläche von ca. 1.036 m<sup>2</sup> im Anschluss an die Oberfeldstraße ein Wohngebäude errichten.

Die zu bebauende Fläche liegt innerhalb bzw. am Rand der im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Flächen längs der Oberfeldstraße. Die Fläche ist nicht bebaut.

Da lediglich für das Flst.Nr. 5657 Baurecht geschaffen werden soll, reicht eine Beschränkung auf die Flächen südlich der Oberfeldstraße aus. Aus stadtgestalterischen Gründen wäre eine städtebaulich geordnete Abrundung der Bebauung am Ortsrand unter Einbeziehung des gegenüber, nördlich der Oberfeldstraße gelegenen Grundstücks Flst.Nr. 5692 anzustreben. Eine Zustimmung zur Einbeziehung dieses Grundstücks konnte aber nicht erreicht werden. Deshalb muss der Geltungsbereich auf die nördliche Teilfläche von Flst.Nr. 5657 beschränkt werden.

Die Tiefe der einzubeziehenden Flächen orientiert sich an der Tiefe des angrenzenden Nachbargrundstücks.

Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist über die Oberfeldstraße, die auch die angrenzende, bestehende Bebauung bereits erschließt, gesichert.

Die Planungsfläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Außenbereichssatzung existiert in diesem Bereich nicht.

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.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist deshalb nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn u.a. dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Allerdings ist eine Ausweitung einer nicht privilegierten Wohnbebauung in den Außenbereich mit den städtebaulichen Zielen ohne eine geordnete städtebauliche Planung nicht in Einklang zu bringen.

Durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche geschaffen.

Die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden sollen, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- 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 genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

## 1.1 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung 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.

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 Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Vom Büro Spang.Fischer.Natzschka wurde ein Umweltbericht und eine Artenschutzrechtliche Bewertung ausgearbeitet.

## 2 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Das Planungsgebiet mit ca. 1.036 m<sup>2</sup> befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Freistett an der Oberfeldstraße. Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung umfasst Teilflächen des Flst.Nr. 5657 gemäß den Festsetzungen im Lageplan.



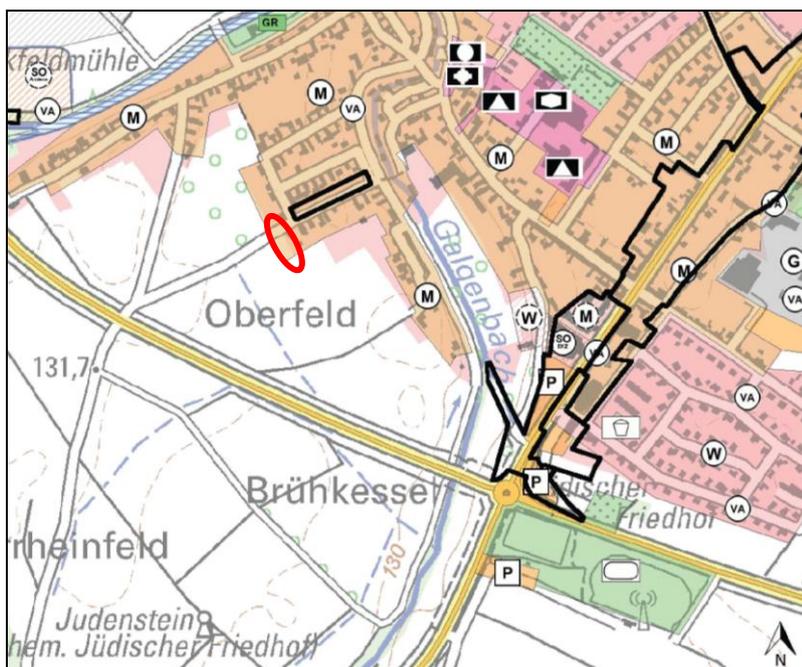
(Quelle: LUBW)

### 3 Übergeordnete Planung

#### Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde am 22.01.2014 genehmigt.

**Planausschnitt: FNP Rheinau**



(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2018)

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig.

## 4 Planungskonzept

Ausgangspunkt ist der Wunsch nach einer Bebauung des im Außenbereich liegenden Grundstücks Flst.Nr. 5657 mit einem Wohngebäude.

Da eine nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich nicht zulässig ist, wird diese Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Mit der zeichnerischen Darstellung der Baufläche im Plan können nahezu alle erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Textliche Vorgaben werden in der Satzung im Einzelnen aufgeführt.

Durch die Einbeziehung des Grundstücks 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 Erweiterungsfläche 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 werden - im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild - Vorgaben für die Erweiterungsflächen (Einbeziehungssatzung) festgelegt.

### Baugrenze

Es wird eine westliche und rückwärtige Baugrenze für das Wohngebäude festgelegt. Die Baugrenzen orientieren sich an der umgebenden bestehenden Bebauung in diesem Gebiet. Damit wird die bauliche Entwicklung zum Außenbereich begrenzt.

Darüber hinaus wird ergänzend die Baugrenze zur Oberfeldstraße festgesetzt, um zu vermeiden, dass in dieser Lage Baukörper direkt an der Straße errichtet werden.

### Wandhöhe

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzenden vorhandenen Bebauung wird die maximal zulässige Wandhöhe vorgegeben. Die Wandhöhe wird als absolute Größe bezogen auf NN vorgegeben. Das Straßenniveau vor dem geplanten Gebäude beträgt 131,50 m+NN. Für die Wandhöhe werden 5,00 m veranschlagt.

### § 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 HQ<sub>100</sub>- und HQ<sub>extrem</sub>-Bereiche.



Auszug Hochwassergefahrenkarte mit HQ<sub>100</sub> u. HQ<sub>extrem</sub>  
(Quelle: LUBW, 2020)

### Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m<sup>2</sup> in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen geprüft werden sollen.

### Erschließung

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist gesichert durch die Oberfeldstraße.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Oberfeldstraße. Erforderliche Ergänzungen sind in Absprache mit der Gemeinde vorzunehmen.

## **5 Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag • Umweltbericht**

### **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.

Mit der Ausarbeitung des Umweltberichts wurde das Büro Spang.Fischer.Natzschka beauftragt

Eine Bilanzierung der Eingriffe/Ausgleichsmaßnahmen wurde in den Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgenommen. Ebenso wurde die erforderliche Kompensationsmaßnahme (Anlage Streuobstbestand) dargestellt.

## 5.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt im Umweltbericht.

Bei den Bestandserfassungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung wurden innerhalb des Vorhabenbereiches weder Vorkommen von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch von europäischen Vogelarten festgestellt. Somit ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Vorhabens auf Teilflurstück Nr. 5657 auszuschließen.

## 5.3 Kompensationsbedarf

Vom Büro Spang.Fischer.Natzschka wurde der Gesamt-Kompensationsbedarf mit 5.883 Ökopunkten ermittelt und vorgeschlagen:

→ **Anlage von Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte:** □

In der Verlängerung des Vorhabenbereiches auf Flurstück Nr. 5657 wird auf mindestens 453 m<sup>2</sup> ein Streuobstbestand mit heimischen Obstbaumarten auf Fettwiese mittlerer Standorte (45.40 auf 33.41) angelegt.

Diese Maßnahme ist vertraglich zu sichern.

## 6 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	1.036 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke:	ca.	1.036 m <sup>2</sup>

## 7 Hinweise und Empfehlungen

### 7.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

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 Einbeziehungssatzung 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 öffentlichrechtliche 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). Auf die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der LUBW wird verwiesen.

## 7.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen sowie Kiese und Sande der Ortenau-Formation den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## 7.5 Reduzierung des Versiegelungsgrads

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.

## 7.6 Grundwasserschutz

Im Umfeld des Vorhabengebiets sind amtliche Grundwassermessstellen vorhanden (vgl. beiliegende Übersichtskarte). Der niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstand der Messstelle GWM Rheinau, F2 (8503/113-5), der Messstelle 137 NBA Freistett (165/113-0) und der Messstelle SBR 3525 Waldstraße, Freistett (115/113-3) wurden in die Einbeziehungssatzung aufgenommen.

Für die Messstellen wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg Ende 2019 nachfolgend der niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstand ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]	Zeitraum
165/113-0	126,29 (am 27.03.1972)	127,00	127,97 (am 30.05.1983)	1971 -1983
8503/113-5	126,74 (am 17.10.2015)	127,06	127,72 (am 28.01.2018)	2015 -2019
115/113-3	126,68 (am 10.04.1972)	127,46	128,72 (am 18.05.1970)	1968 -2019

Es wird darauf hingewiesen, dass die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist auf Folgendes hin:

- Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.
- Für unvermeidbare bauliche Anlagen **unterhalb des mittleren Grundwasserstands** 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.

### **7.7 Kampfmittelverdachtsflächen**

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es erforderlich, 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 Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen .

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde am 07.05.2021 eine Luftbildauswertung beauftragt. Die Bearbeitungszeit hierfür wurde mit ca. 15 Wochen angegeben.

### **7.8 Stromversorgung**

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

### **7.9 Integriertes Rheinprogramm**

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Referat 53.3 Integriertes Rheinprogramm, plant derzeit den Hochwasserrückhalteraum Freistett / Rheinau/Kehl.

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung liegt im Auswirkungsbereich dieses Rückhalterausms.

Im Betrieb des Rückhalteraum können Grundwasseranstiege die über den bekannten Grundwasserständen liegen nicht ausgeschlossen werden.

### **7.10 Abfallwirtschaft**

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

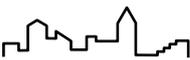
Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.12 wird hingewiesen.

Freiburg, den 10.08.2020 BU-ta  
16.11.2020  
08.03.2021  
28.06.2021  
27.10.2021

152Beg06.doc

**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

