

Fertigung:.....

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

Blatt:.....1 - 10.....

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Mühlenstraße" der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

Fassung zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB

1 Grund der Planaufstellung

Im Norden des Ortsteils Freistett wollen die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3122/2 auf einer Teilfläche von ca. 1.448 m² im Anschluss an die Mühlenstraße ein Wohngebäude mit Garage errichten.

Die zu bebauende Fläche grenzt im Osten an die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Flächen längs der Mühlenstraße. Im Nordwesten grenzt der Mühlbach an das Grundstück. Die Fläche ist nicht bebaut. Im Süden wird eine Teilfläche des Grundstücks von der Mühlenstraße beansprucht.

Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist über die Mühlenstraße, über die auch die benachbarte und gegenüberliegende Bebauung bereits erschlossen wird, 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 des Vorhabens 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 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche geschaffen werden.

Die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden sollen, sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt. Sowohl angrenzend an den Geltungsbereich als auch jenseits der Mühlenstraße grenzen Bauflächen mit Wohnhäusern, Garagen und Nebengebäuden an.

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 bestehen.

Zum Vorhaben wurde eine Natura 2000 Vorprüfung erstellt. Auf Grundlage des Gutachtens zeigt sich, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Westliches Hanauer Land“ zu erwarten sind.

Gemäß Bestandsplan findet sich innerhalb des Plangebiets (außerhalb des FFH-Gebiets) ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen der je nach Ausprägung als Lebensraumtyp gewertet werden kann. Da gemäß Planunterlagen jedoch lediglich 20 m² beeinträchtigt werden, sind schon auf Grundlage der Stufe I (Empfehlungen der Fachkonvention Lambrecht et al. 2007) keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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.

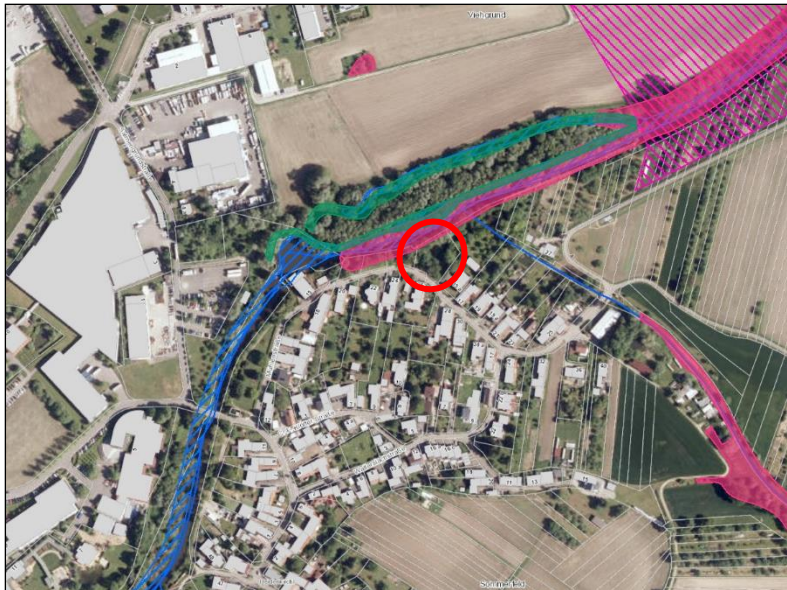
Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Das Planungsgebiet mit ca. 1.448 m² befindet sich am nördlichen Ortsrand von Freistett an der Mühlenstraße. Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich.

Im Süden und Osten befinden sich bereits bebaute Grundstücke, im Nordwesten grenzt der Mühlbach an das Grundstück.

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche des Flst.Nr. 3122/2.



(Quelle: LUBW)

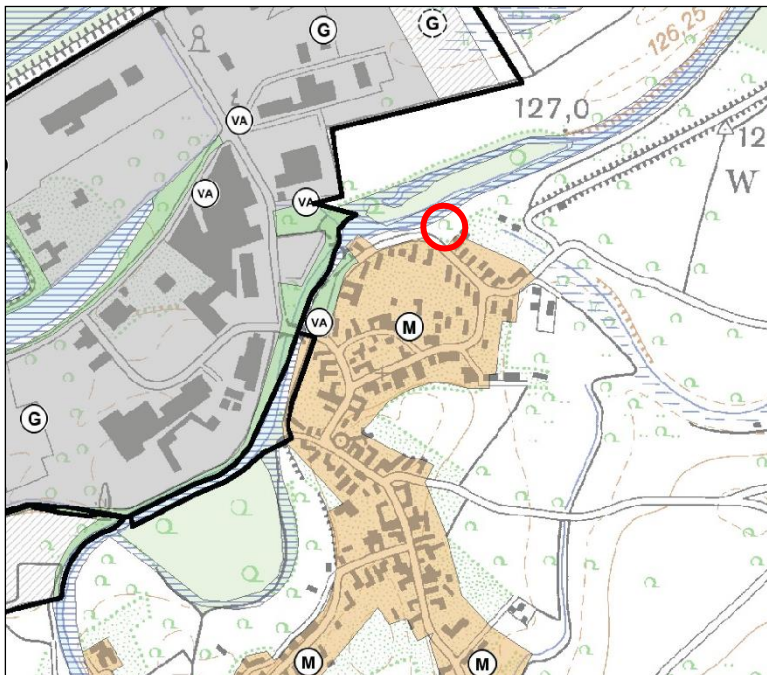
3 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

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

Die 1. Änderung des FNP von 2018 tangiert diesen Bereich nicht.

Planausschnitt: FNP Rheinau



(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2018)

4 Planungskonzept

Ausgangspunkt ist der Wunsch nach einer Bebauung des im Außenbereich liegenden Grundstücks mit einem Wohngebäude und Garage.

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. Zusätzliche textliche Vorgaben werden in der Satzung im Einzelnen aufgeführt.

Mit der Einbeziehungssatzung wird eine Bebauung ermöglicht. Dabei werden Festsetzungen nur im unbedingt erforderlichen bzw. von der Stadt Rheinau 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 Erweiterungsfläche (Einbeziehungssatzung) festgelegt.

Baugrenze

Es werden Baugrenzen für das Wohngebäude festgelegt. Diese orientieren sich an der umgebenden bestehenden Bebauung in diesem Gebiet, berücksichtigen aber auch das FFH-Gebiet und die möglichen Überflutungsflächen.

§ 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 Grundstück liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten weitgehend außerhalb der festgelegten HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Bereiche.

Bei den im Nordwesten ausgewiesenen HQ₁₀₀-Flächen handelt es sich um "geschützte Bereiche". Die angrenzenden HQ_{extrem}-Flächen sind grundsätzlich kein Ausschluss für eine Bebauung.

Gewässerrandstreifen

Längs des Mühlbachs wird ein 5 m-Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen grundsätzlich unzulässig.

Hochwasserschutz

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten werden Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 3122/2 bei Hochwasserereignissen überflutet. Bei der Bebauung dieser Flächen sind deshalb besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

Überschwemmungsgebiete

Teilflächen der Einbeziehungssatzung werden gemäß Hochwassergefahrenkarten als geschützter Bereich bei HQ₁₀₀ ausgewiesen.

Diese Flächen liegen zudem außerhalb des ausgewiesenen Baufensters und weitergehend innerhalb der ohnehin nicht bebaubaren FFH-Flächen.

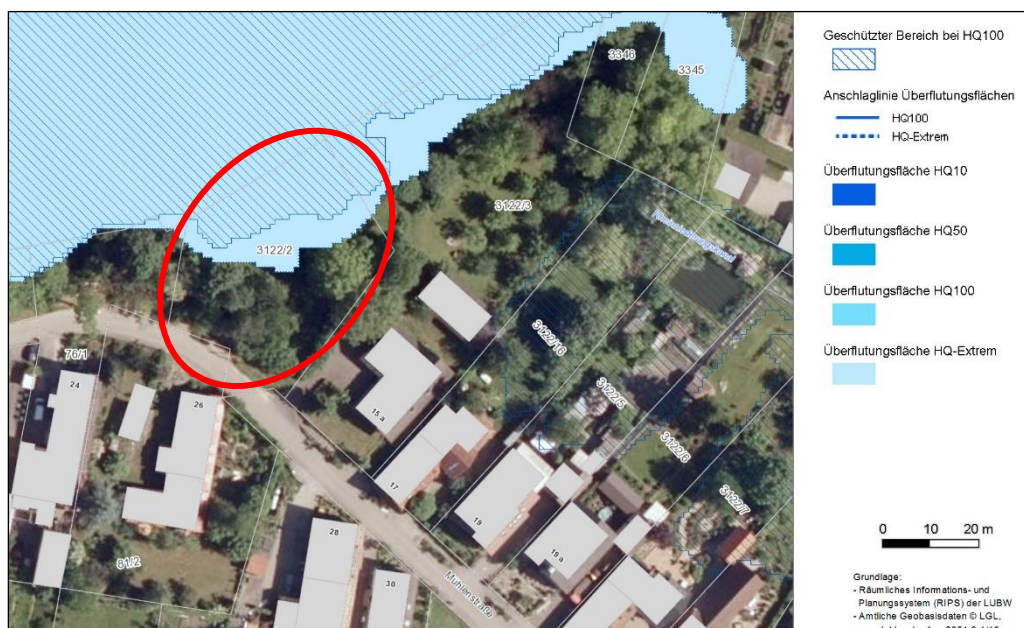
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Teilflächen der Bebauungsplanänderung werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Diese HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Sie reichen nur im Randbereich geringfügig in die ausgewiesene überbaubare Fläche hinein.

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ₁₀₀ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Für diese Risikogebiete gilt, dass insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten aufgrund der Lage im HQ_{Extrem} erforderlich sind.



Auszug Hochwassergefahrenkarte mit HQ₁₀₀ u. HQ_{extrem}
(Quelle: LUBW, 2018)

Von den durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Bereichen wird nur der südliche Teil des Grundstücks erfasst. Der geschützte HQ₁₀₀-Bereich wird freigehalten und die HQ_{extrem}-Flächen sind nur in den Randbereichen betroffen.

Erschließung • Entwässerung

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

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Mühlenstraße, das auch die gegenüberliegenden Häuser erschließt.

Das Oberflächenwasser und das anfallende Schmutzwasser auf dem Flurstück 3122/2 Gemarkung Freistett Mühlenstraße kann in den öffentlichen Schmutzwasserkanal und in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Mühlenstraße abgeleitet werden.

Das Oberflächenwasser darf nicht direkt in den Mühlbach abgeleitet 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:	ca. 1.448 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.065 m ²
Verkehrsfläche:	ca. 9 m ²
Grünfläche:	ca. 374 m ²

7 Hinweise und Empfehlungen

7.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

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 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 verweisen wir auf die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der LUBW.

7.3 Geotechnik

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

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

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 - Archäol. Denkmalpflege (e-mail: 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 Kampfmittelverdachtsflächen

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 Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Auftrag zu geben und mit Einreichung des Bauantrags vorzulegen. 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.

7.7 Telekommunikations-Freileitung

Über das betroffene Grundstück führt eine oberirdische auf Masten geführte Telekommunikationslinie der Telekom, die als Versorgung für das Klärwerk dient. Der Bestand und Betrieb muss weiterhin gewährleistet sein und muss in dem Planbereich angepasst werden.

Die Leitung ist im Bedarfsfall in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.

7.8 Gewässerrandstreifen

"Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern."

7.9 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Im Bereich der "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" sind durch geeignete Hochwasservorsorge-maßnahmen sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

7.10 Grundwasserschutz

Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände vor Baubeginn zu erheben.

Folgende Bestimmungen sind zu beachten:

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.

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.

7.11 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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Freiburg, den 04.03.2019 BU-ta
17.12.2019
15.03.2021
20.09.2021

199Beg05.docx



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