

**Einbeziehungssatzung
"Holzhauser Straße"
in Rheinau-Linx**

**Begründung
Entwurf**

Stand: 16.12.2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Erfordernis der Planung | 3 |
| 2 | Ziele und Zwecke der Satzung | 4 |
| 3 | Verfahren | 4 |
| 4 | Eingriff- / Ausgleich / Umwelt | 4 |
| 5 | Plangebiet..... | 5 |
| 5.1 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 5 |
| 5.2 | Wasserwirtschaft..... | 5 |
| 5.3 | Erschließung | 6 |
| 5.4 | Kampfmittel | 6 |
| 5.5 | Planungskonzept | 6 |
| 6 | Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen | 7 |
| 6.1 | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) | 7 |
| 6.2 | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)..... | 7 |
| 6.3 | Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)..... | 7 |
| 6.4 | Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 8 |
| 6.5 | Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)..... | 8 |
| 7 | Begründung der örtlichen Bauvorschriften:..... | 8 |
| 7.1 | Einfriedungen..... | 8 |
| 8 | Eingriff / Ausgleich | 9 |
| 9 | Nachrichtlich übernommene Hinweise | 9 |
| 9.1 | Hochwasserschutz..... | 9 |
| 9.2 | Regenwasser | 9 |
| 9.3 | Grundwasser | 10 |
| 9.4 | Grundwasserschutz | 11 |
| 9.5 | Archäologische Denkmalpflege | 11 |
| 9.6 | Kampfmittel | 11 |
| 9.7 | Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten | 11 |
| 9.8 | Baugrund / Geotechnik | 12 |
| 9.9 | Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen | 12 |
| 9.10 | Abfallentsorgung | 12 |
| 10 | Verfahrensvermerke | 13 |
| 11 | Rechtscharakter..... | 13 |
| 12 | Anlagen..... | 13 |

1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Rheinau verzeichnet in der Gesamtgemeinde eine große Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere von ortsansässigen Familien. Um dieser Nachfrage nachzukommen hat die Stadtverwaltung verschiedene Flächenverfügbarkeiten geprüft. Der Fokus lag hierbei auf Flächen innerhalb der Siedlungsfläche beziehungsweise siedlungsnahen Flächen. Ziel war es, im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, bereits vorbelastete Flächen nach §34 oder § 13a BauGB nachzuverdichten oder Bauflächen im siedlungsnahen Bereich nach § 13b BauGB zu entwickeln, um große Flächeneingriffe im Außenbereich zu vermeiden. Leider konnte hierfür keine Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümer erreicht werden.

Lediglich entlang der Holzhauser Straße konnten geringe Flächenzusagen für eine Baugebietsentwicklung erreicht werden.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Fläche ist nicht bebaut. Die Fläche ist derzeit als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Die vorgesehene Bebauung erfüllt keine Privilegierungstatbestände und kann nach § 35 Abs. 2 BauGB deshalb nur zugelassen werden, wenn hierdurch keine öffentlichen Belange beeinträchtigt wären und die Erschließung gesichert ist. Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 liegt die Beeinträchtigung öffentlicher Belange aber bereits vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, was hier der Fall ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

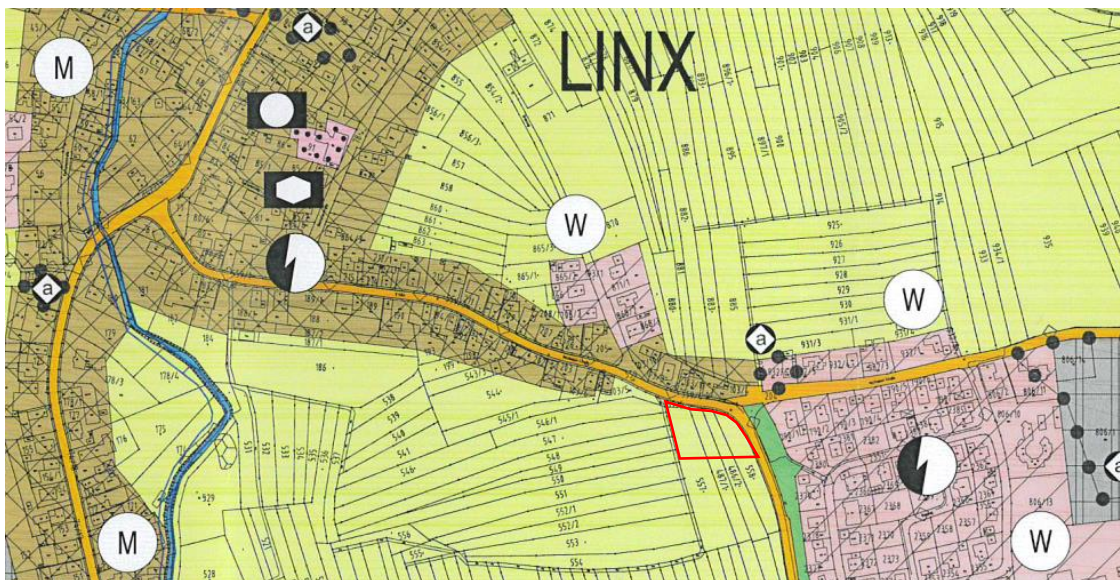


Abbildung 1: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau (Stand: 22.01.2015)

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Geländes sollen deshalb über eine Einbeziehungssatzung geschaffen werden.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche geschaffen werden. Der Bereich ist durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt.

2 Ziele und Zwecke der Satzung

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

3 Verfahren

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB entscheidet im Hinblick auf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen über die Eigentumsqualität neu. Deshalb sind verfahrens- und materiell-rechtliche Voraussetzungen dem Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angeglichen. Bei der Aufstellung einer Festlegungs- oder Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens entsprechend anzuwenden. Wie im vereinfachten Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird auf die Durchführung einer 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 abgesehen.

Die Einbeziehungssatzung darf aufgestellt werden, da das Vorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht, keine Umstände bekannt sind, die eine Umweltprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Es sind weiterhin auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG bekannt.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist aber eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zu erfassen, zu bewerten und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4 Eingriff- / Ausgleich / Umwelt

Der entstehende Eingriff wurde bewertet, der Kompensationsbedarf ermittelt (siehe Anlage 1 zur Begründung "Umweltbeitrag").

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, Gebäude zu begrünen. Weiterhin wird empfohlen zudem

gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

5 Plangebiet

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Holzhauser Straße“ in Rheinau-Linx sind im Lageplan vom 11.03.2021 dargestellt.

Die Fläche befindet sich im westlichen Teil des Rheinauer Ortsteiles Linx, unmittelbar an der Holzhauser Straße.

Das Flurstück Nr. 559/5 liegt vollständig im Geltungsbereich. Von den Flurstücken Nr. 557, 558, 486/2 und 487/1 liegt jeweils der nördliche Teilbereich im Planungsgebiet.

Der östliche Teil von Flst. 103/5 soll nicht in die Satzung einbezogen werden. Die Grundstücksverhältnisse lassen eine Bebauung des Grundstücks aktuell nicht zu. Der Bereich wird derzeit als Garten genutzt, diese Nutzung soll auf absehbare Zeit auch weiterhin bestehen. Sollte in Zukunft hier doch eine bauliche Entwicklung stattfinden so sind die Vorgaben des § 34 BauGB ausreichend. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist hier nicht zu befürchten.

Die Flächen befinden sich zum Teil in Privatbesitz, zum Teil im Eigentum der Stadt Rheinau. Mit den Privateigentümern bestehen entsprechende Vereinbarungen.

5.2 Wasserwirtschaft

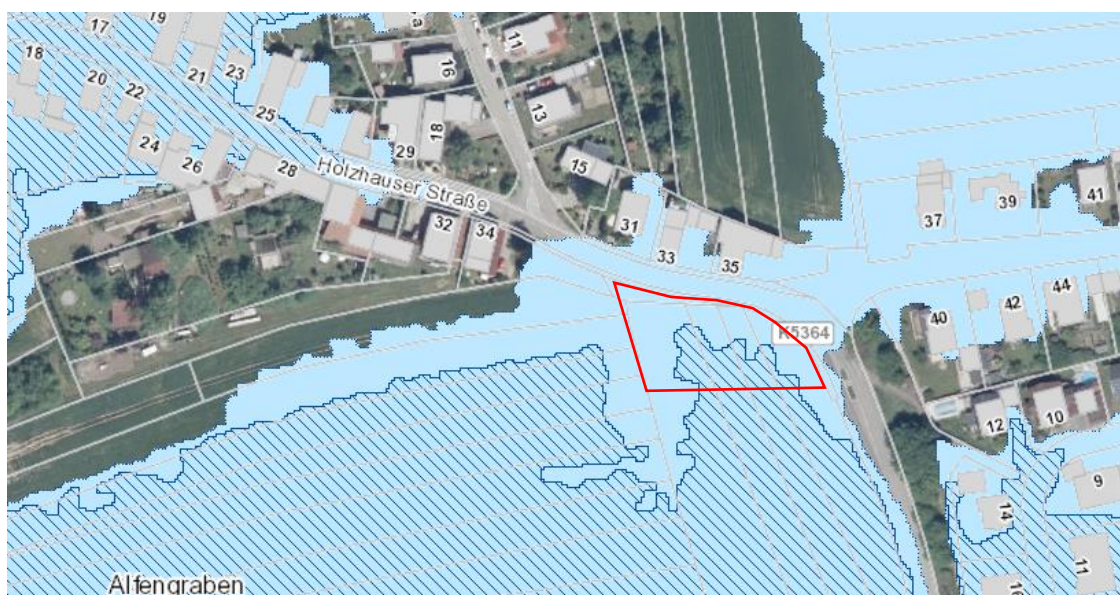


Abbildung 2: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW, Hochwassergefahrenkarte (Datengrundlage: LGL, www.lgl-bw.de; Abfrage: 27.10.2020)

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Die vom Land Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte weist für das nahezu komplette Plangebiet eine Überflutungsfläche HQ_{extrem} aus. Da es sich bei den nicht überfluteten Flächen um geringe Geländeerhöhungen in einem sonst überwiegend flachen Gelände handelt und eine geringe Geländemodellierung in Zuge der Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann, wird vorsorglich der gesamte Geltungsbereich als Überflutungsfläche HQ_{extrem} gekennzeichnet. Die Gefährdung ergibt sich bei einem Hochwasserereignis $> HQ_{100}$ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen.

Nach dem neuen Hochwasserschutzgesetz II, welches am 05.01.2018 in Kraft getreten ist, ist das Gebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§78 b WHG) einzustufen. Bei dessen Bebauung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Die AwSV regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Holzhauser Straße erschlossen. Alle Bauplätze können direkt erreicht werden. Hier liegen auch alle zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen.

5.4 Kampfmittel

Im Geltungsbereich können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen wird die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart empfohlen.

5.5 Planungskonzept

Zur Entwicklung und Bereitstellung von Bauflächen zur Deckung der Nachfrage einheimischer Bauwilliger, wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Hierdurch wird eine Bebauung von Außenbereichsflächen ermöglicht, die von der umgebenden Bebauung bereits geprägt sind.

Die Bauvorhaben sollen weitmöglichst auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden – sich also nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Deshalb werden die Festsetzungen auch auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wird, im Hinblick auf das Ortsbild und zur Klarstellung festgesetzt.

6 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

6.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Zur Abgrenzung der baulichen Entwicklung des Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich wurde eine äußere Baugrenze festgesetzt. Diese orientiert sich an der Bautiefe der umgebenden Bebauung entlang der Holzhauser Straße. Darüber hinaus wird zur Sicherung eines Mindestabstandes zur Kreisstraße K 5364 eine vordere Baugrenze entlang der Straße festgesetzt.

6.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zur Sicherung einer uneingeschränkten Sicht im Verkehrsraum werden innerhalb des Sichtfeldes keine baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzungen zugelassen.

6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Vermeidung gefährlicher Situationen auf Grund der eingeschränkten Sicht im Kurvenbereich wird hier die Herstellung von Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.

6.3 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)

HQ extrem

Im Bebauungsplan sind HQextrem-Überflutungsflächen nachrichtlich als "Risiko-gebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet.

In diesen Gebieten sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten, um sicherzustellen, dass:

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- 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.

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

V1: Errichtung eines Reptilienschutzzauns westlich des Plangebiets¹

Vermeidung des Tötens und Verletzens von Individuen der Zauneidechse und der Mauereidechse wird festgesetzt, dass ein Reptilienschutzzaun an der westlichen Plangebietsgrenze zu erstellen ist. Hierdurch wird verhindert, dass Individuen dieser streng geschützten Arten in den Baustellenbereich gelangen.

V2: Ausführungsbeschränkung bezüglich der Fällung des Walnussbaums¹

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Brutvögeln beziehungsweise des Beschädigens und Zerstörens ihrer Entwicklungsformen wird festgesetzt, dass die Fällung des Walnussbaums innerhalb des Geltungsbereichs ausschließlich im Winterhalbjahr und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit von gehölz- oder gebäudebrütenden Vogelarten erfolgen darf.

6.5 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat mit der "Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern..." festgelegt, dass Pflanzenschutz nur nach „guter fachlicher Praxis“ durchgeführt werden darf. Bei Beachtung dieser Vorgaben sind für Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen, wie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Mindestabstände von mindestens zwei Metern zugrunde zu legen.

Zum Schutz vor der Abdrift von Spritzmitteln ist deshalb im zeichnerischen Teil eine entsprechende Grünfläche festgesetzt. Innerhalb eines 3 m breiten Streifens ist zusätzlich ein zweireihiger Heckenzaun anzulegen.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften:

7.1 Einfriedungen

Um zu gewährleisten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin uneingeschränkt genutzt werden können, dürfen Grundstücksein-

¹ Siehe auch " Artenschutzrechtliche Bewertung", Spang, Fischer, Natschka, März 2021

riedungen nicht unmittelbar am Feldrand, sondern nur auf der dem Plangebiet zugewandten Seite der Grünfläche errichtet werden.

8 Eingriff / Ausgleich

Durch die Neuversiegelung eines Teils des Plangebiets ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Boden. Im Rahmen der Umweltbeitrages wurde der Kompensationsbedarf für beide Schutzgüter mit 22.900 Ökopunkte ermittelt. Zur Kompensation des Defizits wird das Ökopunktekonto der Stadt Rheinau belastet.

9 Nachrichtlich übernommene Hinweise

9.1 Hochwasserschutz

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (<http://www.bmvi.de>) zu finden.

9.2 Regenwasser

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

9.3 Grundwasser

Die Prüfung der Unterlagen ergab, dass im Umfeld des Vorhabengebietes (ca. 400 m nordwestlich) die amtliche Grundwassermessstelle 3327 Linx 137/113-3 befindet.

Der niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstand der Messstelle kann als Orientierung für das Gebiet herangezogen werden.

Für die Messstellen wurden mit Hilfe der Haupttabelle „Grundwassermessnetz Baden-Württemberg“ (Messstelle 3327 LINX 137/113-3 über den Zeitraum 01.01.1980-01.01.2021; Erstellt am 17.05.2021 um 10.53 Uhr) nachfolgend der niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstand ermittelt.

| | Niedrigster Grundwasserstand | Höchster Grundwasserstand | Mittlerer Grundwasserstand |
|----------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| GWM 3327 Linx 137/113-3 | 130,89 (06.10.2003) | 132,37 (11.04.1983) | 131,37 |

Wir weisen darauf hin, 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.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nur ausnahmsweise zugestimmt werden.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes 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 Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

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

9.4 Grundwasserschutz

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird der Einbau von Regenwasserzisternen z. B. zur Grundstücksbewässerung sowie die Begrünung von Dachflächen empfohlen.

9.5 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) 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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische 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.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

9.6 Kampfmittel

Im Geltungsbereich können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen wird die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart empfohlen.

9.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

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

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

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 Planungsgebiet zur Geländegestaltung auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

9.8 Baugrund / Geotechnik

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter www.lqrb.unifreiburg/grb/Service/bohr-anzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9.9 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

9.10 Abfallentsorgung

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 der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

10 Verfahrensvermerke

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 11.03.2021 einschließlich Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.04.2021 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 07.05.2021 im Amtsblatt der Stadt Rheinau öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung wurde von in der Zeit vom 17.05.2021 bis zum 18.05.2021 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Entwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.05.2021 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Entwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am xx.xx.2022 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und die Satzung in der Fassung vom 16.12.2021 beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2022 im Amtsblatt der Stadt Rheinau ist diese in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

11 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Rheinau, den

Michael Welsche
Bürgermeister

Achern, den


Ingenieure
D-77855 Achern · Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90
Planaufsteller

12 Anlagen

- Artenschutzrechtliche Bewertung
(Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf vom März 2021)
- Umweltbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
(Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf vom März 2021)