

Fertigung:

Anlage: 2

Blatt:1 - 14

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" wurde am 22.09.1997 als Satzung beschlossen und durch die öffentliche Bekanntmachung am 04.11.2005 rechtskräftig. Dabei handelte es sich um eine Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" von 1985.

Nördlich der Schulen sind längs der Lichtenberger Straße gemäß dem Bebauungsplan von 1997 Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Wohnbaugrundstücke sind weitestgehend bebaut.

Im Lauf der Jahre wurden bereits mehrere Änderungen des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" durchgeführt.

2007: 2. Änderung Bereich B 36, Satzungsbeschluss: 29.10.2007

2009: 3. Änderung Bereich Hungerfeldstraße, Satzungsbeschluss: 09.03.2009

2009: 4. Änderung Bereich Nordöstlicher Rand, Satzungsbeschluss: 09.03.2009

2012: 5. Änderung Bereich Nordöstlicher Rand, Satzungsbeschluss: 26.11.2012

2012: 6. Änderung Bereich Gewerbe im Norden, Satzungsbeschluss: 26.11.2012

Nunmehr ist vorgesehen, auf einem Grundstück an der Ecke Lichtenberger Straße / Gymnasiumstraße eine Erweiterung der Büroräume zu ermöglichen.

Die Erweiterung erfordert insbesondere die Erweiterung der Baugrenzen, der Höhenfestsetzungen und der Dachform.

Deshalb ist eine erneute (7.) Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Betriebs geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

§ 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensivere Nutzung der innerörtlichen Fläche geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Mit der 7. Änderung werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, sondern eine intensivere Nutzung zugelassen
- eine unzulässige Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 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 Bebauungsplanänderung

Die 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst Bauflächen an der Ecke Lichtenberger Straße / Gymnasiumstraße.

Einbezogen ist das bereits bebaute Grundstück Flst.Nr. 3278 mit ca. 586 m².



(Quelle: LUBW, 2021)

Der Geltungsbereich der 7. Änderung überlagert damit den Bebauungsplan "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" i.d.F. v. 22.09.1997.

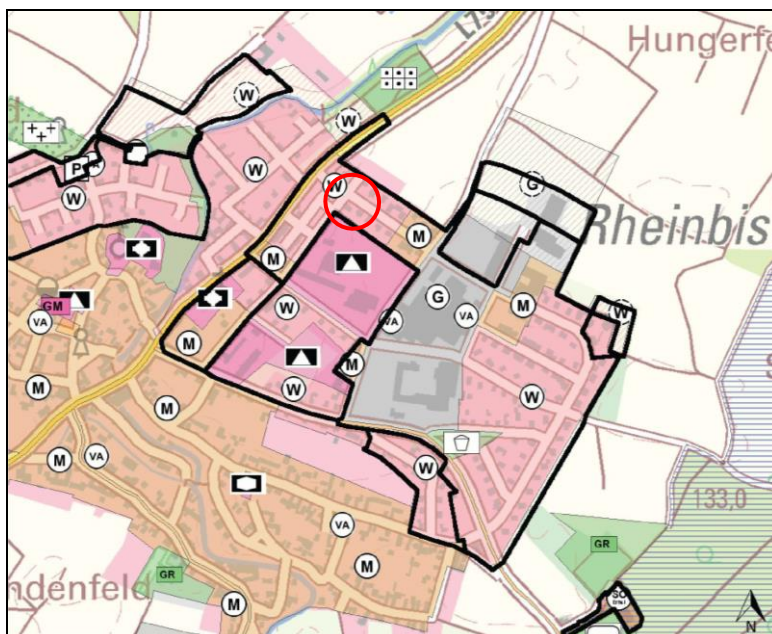
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung ist dem "Zeichnerischen Teil" zur Änderung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen - ebenso wie im Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan wurde am 22.01.2014 genehmigt.



(Quelle: Geoportal, 2021)

Eine Änderung oder Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Planungskonzept

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll dem ansässigen Betrieb ermöglicht werden, seine Geschäftsräume zeitgemäß zu erweitern. Dies erfolgt durch einen Anbau an das bestehende Gebäude.



Mit der geplanten Erhöhung der zulässigen Wandhöhen und der Baugrenzen wird die Ausnutzung des noch unbebauten Grundstücksteils von Flst.Nr. 3278 deutlich erhöht und damit dem Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen entsprochen.



(Quelle: LUBW, 2021)

Die 7. Änderung wird weitgehend auf den Planteil bzw. die im Planteil dargestellte Nutzungsschablone beschränkt. Die Traufhöhe wird erhöht und damit indirekt auch die Firsthöhe, da diese auf die Traufhöhe bezogen wird.

Im Übrigen gelten die 1997 getroffenen Festlegungen auch für diese Änderung.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem gem. § 17 zulässigen maximalen Wert festgesetzt. Damit kann eine effektive Ausnutzung von Grund und Boden erfolgen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung der angestrebten verdichteten Bebauung und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Nutzung

Die Flächen werden wie bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Auch Büroräume, die einem Gewerbebetrieb zuzuordnen sind, werden allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Da es sich bei dem geplanten Anbau um die Errichtung von ergänzenden Büroräumen auf 2 Geschossen handelt, werden die Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Büroräume von Gewerbebetrieben allgemein zugelassen.

Damit können Konflikte vermieden werden, die sich aus der Einstufung des Vorhabens im Rahmen des Bauantragsverfahrens ergeben können.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird dabei gewahrt.

Traufhöhe

Für den Bereich der Änderung ist gemäß dem Bebauungsplan vom 22.09.1997 eine Traufhöhe von 4,25 m festgesetzt. Diese maximale Höhe wird beibehalten für den zur Lichtenberger Straße gelegenen vorhandenen Gebäudeteil.

Die Erweiterung im Südwesten ist als 2-geschossiger Baukörper mit einer Traufhöhe von 7,20 m geplant. Deshalb wird für diesen Teil die zulässige Traufhöhe angehoben, so dass in diesem Bereich ein 2-geschossiger Anbau mit einem eingegrüntem Flachdach erstellt werden kann.

Dies ist hier städtebaulich verträglich, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gymnasiumstraße Traufhöhen bis 7,00 m zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan von 1997 mit $II = I + D$ angegeben. Lediglich die Festsetzung der Traufhöhe von 4,80 m bewirkt, dass das Obergeschoss als Dachgeschoss, d.h. mit Kniestock und Dachschrägen, herzustellen ist.

In der Nutzungsschablone für diese 7. Bebauungsplanänderung wird die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II übernommen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden durch zeichnerischen Eintrag auf die geplante Bebauung bzw. die Erweiterung angepasst und unterteilen das Grundstück in einen Bereich mit $TH = 4,25\text{ m}$ und mit $TH = 7,20\text{ m}$.

4.2 Änderungen

Alle "Schriftlichen Festsetzungen (A - Planungsrechtlicher Teil und B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)" ebenso wie die weiteren Planeinträge (z.B. Sichtdreiecke) werden unverändert beibehalten bzw. übernommen. Änderungen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

Auch die Schriftlichen "C - Hinweise" behalten in der Fassung vom 03.02.1997 ihre Gültigkeit, auch für den Änderungsbereich. Sie werden lediglich aktualisiert und ergänzt durch die Hinweise unter Ziff. 8 dieser Begründung.

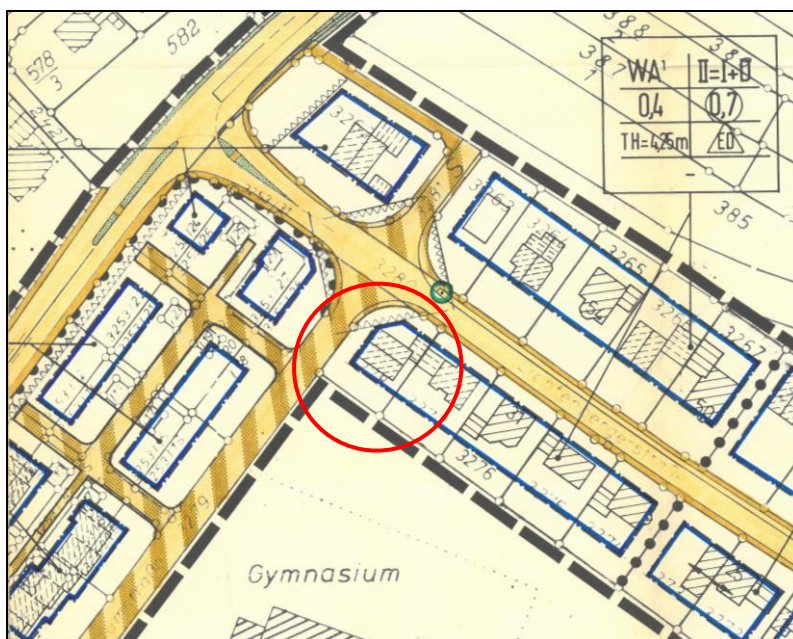
Mit dem Zeichnerischen Teil zur 7. Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1997 im Bereich der Änderung überlagert.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans können größtenteils im Zeichnerischen Teil dargestellt werden:

- Die Baugrenzen werden für den Anbau erweitert.
- Die zulässige Traufhöhe TH wird für den Anbau von $4,25\text{ m}$ auf $7,20\text{ m}$ erhöht.
- Die zulässige GFZ wird von $0,7$ auf $0,8$ erhöht, um die zusätzliche Nutzung im Obergeschoss zu sichern.

Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone werden diesbezüglich geändert, im Übrigen aber unverändert beibehalten.

Ergänzend wird die Dachform bzw. die Dachneigung für die Erweiterung geändert, da für den Anbau ein Flachdach vorgesehen ist. Die zulässige Dachneigung wird im Plan bzw. der Nutzungsschablone festgesetzt.



(Quelle: BP "Großsommerfeld-Hungerfeld-Heftig-Brummerloh" i.d.F. v. 1997 -Ausschnitt)

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" i.d.F.v. 03.02.1997 werden im Geltungsbereich der Änderung im Wesentlichen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- GRZ von 0,4
- GFZ von 0,8 (bisher 0,7)
- Bauweise: ED
- Traufhöhe 4,25 m im Bestandteil, 7,20 m im Erweiterungsteil
- Firsthöhe max. 5,50 m über Traufhöhe, eingeschränkt durch zulässige Dachneigung / Dachform
- Dachneigung 25° - 38° im Bestandteil, 0° - 6° im Erweiterungsteil

Die geplanten Änderungen beziehen sich nahezu ausschließlich auf den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Änderungen der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften werden in § 4 der Satzung aufgeführt.

So wird die allgemeine Zulassung der ausnahmsweise zulässigen "Anlagen für Verwaltungen" und der "sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe" nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 2 BauNVO ergänzend zu Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen von 1997 festgesetzt. Dabei wird die Zulassung von "sonstigen Gewerbeflächen" auf die Büronutzung beschränkt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

4.3 Wasserrechtliche Belange

4.3.1 Hochwasserschutz

Die Bauflächen sind gemäß den Hochwassergefahrenkarten nicht als Überflutungsflächen ausgewiesen.



(Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten)

Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden gemäß Hochwassergefahrenkarten bei HQ₁₀₀ keine Flächen überflutet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Flächen der Bebauungsplanänderung werden gemäß der Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) nicht überflutet.

4.3.2 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 m² 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.

4.4 Störfallbetriebe

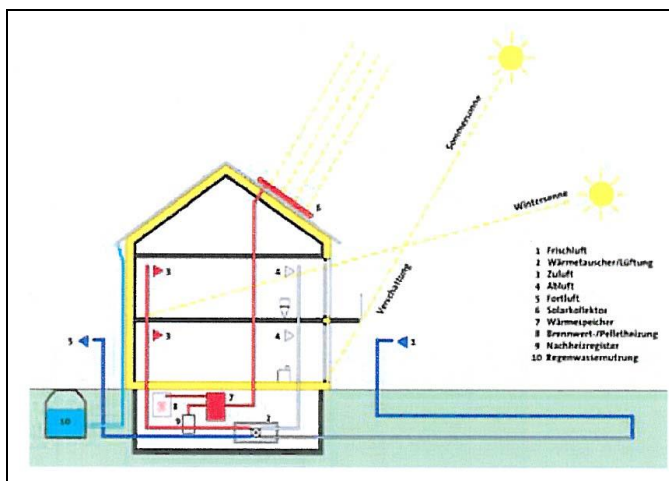
Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs der 7. Änderung sind der Gemeinde nicht bekannt.

4.5 Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Süden bzw. Südosten wird ermöglicht.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (Brauchwassererwärmung) sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Die Orientierung der geplanten Gebäude wird freigestellt, so dass im Gebäude eine energetisch günstige Zonierung der Räume realisiert werden kann (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten (Gartenseite) zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird durch die Ausrichtung der Gebäude begünstigt.
- Regenwassernutzung über Zisternen wird empfohlen.
- Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die örtliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.

- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Kaufvertrag können gesichert werden:

- Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs an nicht erneuerbaren Energien (Co2-Ausstoß-Reduzierung)
- Einsatz von regenerativen, solaren Energien
- Gebäudeorientierung für sehr gute Tageslichtausnutzung
- Niedrigenergie- und Passivhausbauweise
- Energetische Gebäudezonierung mit entsprechender Anordnung von Fensterflächen (Minimierung im Norden, Optimierung im Süden)
- Wohn- und Individualräume auf der sonnenzugewandten Seite
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Restwärmebedarfs durch Gasbrennwerttechnik oder Holzpellettheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung
- Sammlung bzw. Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den privaten Grundstücken in (bewirtschaftbaren) Zisternen mit Drosselabfluss. Notüberlauf in öffentliche Kanalisation

5 Umweltbelange

Da es sich bei der 7. Änd. des B-Plans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen. Deshalb wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung vom Büro Spang, Fischer, Natzschka durchgeführt:

Artenschutzrechtliche Bewertung

Gemäß den Ergebnissen der Habitatpotenzialeinschätzung sind im Vorhabenbereich und dessen unmittelbarer Umgebung keine potenziellen Lebensräume streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorhanden. Gebäudebrüterarten sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Hinsichtlich möglicher Nistplätze von Freibrüterarten in der Fichte oder den Sträuchern ist eine Tötung flugunfähiger Individuen und die Zerstörung von Gelegen bei der Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraums gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen. Erhebliche Störungen von Brutpaaren in der Umgebung sind aufgrund der Störungstoleranz und der Vorbelastung der in Siedlungen vorkommenden Arten ebenfalls nicht zu erwarten. Ausweichmöglichkeiten für eventuell betroffene Brutpaare von Freibrüterarten sind im räumlichen Zusammenhang vorhanden.

Die Umsetzung des Vorhabens der Firma in der Lichtenberger Straße in Rheinau-Rheinbischofsheim führt nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Durchführung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt wie bisher schon über die Lichtenberger Straße und die Gymnasiumstraße.

Da auf dem Baugrundstück Flst.Nr. 3278 die erforderlichen Stellplätze nicht ausgewiesen werden können, sollen diese auf dem angrenzenden städtischen Grundstück der Schule angelegt werden.

6.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung

Diese 7. Änderung des Bebauungsplans erfordert keine Änderung des mit dem Bebauungsplan "Groß Sommerfeld - Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" i.d.F.v. 03.02.1997 geplanten und zwischenzeitlich auch realisierten Ver- und Entsorgungsnetzes.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 586 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 586 m ²

8 Hinweise

8.1 Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 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 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) 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.

8.2 Grundwasser

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Umwelt, weist 2009 auf Folgendes hin:

Das Planungsgebiet liegt im Auswirkungsbereich des geplanten Rückhalte- raumes Freistett.

Eine Auswertung aus der Grundwasserdatenbank ergab folgende grundwasserhydrologischen Werte.

Grundwasser- messstelle	Maximaler Montagswert [n+NN] (Datum)	Mittelwert	Minimaler Montagswert [n+NN] (Datum)
120/113-6	129,78 (30.05.1983)	128,64	127,73 (27.03.1972)
225/113-1	131,84 (15.03.1999)	130,04	129,49 (29.09.2003)

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass die maximalen Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

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

Grundwasserschutz

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

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.

8.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Kiese und Sande der Ortenau-Formation mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.4 Kampfmittelbeseitigungsdienst

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 beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Da alle nicht untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen sind, sind vor einer Bebauung vom jeweiligen Bauherrn weitere Vorortmaßnahmen zu veranlassen.

8.5 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen der Stadt Rheinau 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.

8.6 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. durch Blendung der Nachbarschaft verhindert werden.

Freiburg, den 29.07.2021 BU-ta

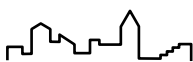
06.12.2021

13.01.2022

16.05.2022

07.06.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

(135Beg04.doc)

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