

Fertigung:.....

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

Blatt:.....1 - 12.....

BEGRÜNDUNG

- **zum Bebauungsplan "Viehgrund" und**
 - **den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**
- der Stadt Rheinau - Freistett**

1 Grund der Planaufstellung

2006 wurde der Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" als Satzung beschlossen.

Er umfasste Gewerbe- und Industrieflächen im Norden von Rheinau-Freistett mit einer Gesamtfläche von ca. 81 ha - einschließlich der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen sowie der noch unbebauten Bereiche im Südwesten längs der L 87 und im Nordosten südlich des künstlich angelegten Sees.

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 14.06.2006 wurde nach Satzungsbeschluss vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt.

2011 wurde die Genehmigung des Bauantrags eines Lebensmitteldiscounters auf Erweiterung vom Landratsamt Ortenaukreis versagt. Daraufhin klagte das Einzelhandelsunternehmen unter anderem mit dem Hinweis auf die Nichtigkeit des Bebauungsplans "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf".

Vom Verwaltungsgericht Freiburg wurde nach mündlicher Verhandlung vom 17.07.2014 festgestellt, dass der Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" nichtig ist, da er gegen § 17 BauNVO 1990 verstoße. Damit sind Bauvorhaben im bebauten Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben in den unbebauten Erweiterungsflächen des Bebauungsplans im Südwesten und Nordosten aber liegen im "Außenbereich" und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Diese in den Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" einbezogenen Randbereiche sind für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Rheinau unverzichtbar.

Im Hinblick auf die Bedeutung von Rheinau als Gewerbe- und Industriestandort ist es erforderlich, diese Flächen als Bauland auszuweisen, um auf Nachfrage kurzfristig Bauland für ansiedlungswillige Betriebe bieten zu können. Dies entspricht auch der im Regionalplan 1995 ausgewiesenen Funktion von Rheinau-Freistett als "Standort für industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes".



Südlich des künstlichen Sees (Steingrundsee) im Nordosten wurden längs der Straße Am Viehgrund einige Grundstücke bereits eingeteilt und bebaut. Es verbleiben aber noch Flächen, die bisher nicht zugeteilt und nicht bebaut sind.

Auch die geplante Weiterführung der Straße am Viehgrund mit einer Wendefläche wurde bisher nicht vollständig realisiert.

Diese Flächen werden aber von der Stadt Rheinau für kleinere Betriebe mit geringerem Flächenbedarf benötigt.

Deshalb wird der Bebauungsplan "Viehgrund" aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der ursprünglich im Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" enthaltenen Flächen zu schaffen.

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 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt. Zur Offenlage wird der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsregelung vorliegen.

Aufgrund der vorhandenen Biotop wurde die Gewerbefläche nach der frühzeitigen Beteiligung im Osten um ca. 90 m zurückgenommen, und damit um ca. 2,13 ha reduziert.

2 Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Viehgrund" umfasst insgesamt ca. 6,09 ha einschließlich der bereits bebauten Flächen.

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Gewerbe- und Industriegebiets von Rheinau-Freistett südwestlich des Steingrundsees.

In den Geltungsbereich einbezogen werden die Flst.Nrn. 4304/2 (Teilflächen), 4304/50, 4304/51, 4304/53, 4304/54, 4304/56, 4304/57, 4304/58, 4304/60 sowie die Straße Am Viehgrund (Teilfläche von 4304/2). Im Westen wird das Gebiet durch die Ölfernleitung mit den beidseitigen Schutzflächen begrenzt. Im Osten wird vom Bebauungsplan "Viehgrund-Nord" ein Abstand von ca. 90 m mit dem Geltungsbereich eingehalten.

Die verbindliche Abgrenzung des Planungsgebiets ist dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

Der am 22.01.2014 genehmigte Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet gewerbliche Bauflächen aus.



(Quelle: geoportal raumordnung Baden-Württemberg, Mai 2022)

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau entwickelt und entspricht somit § 8 (2) BauGB.

Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

4 Derzeitige Nutzung

Von der auszuweisenden Fläche von insgesamt ca. 6,09 ha werden ca. 3,07 ha bereits genutzt. Die übrigen Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

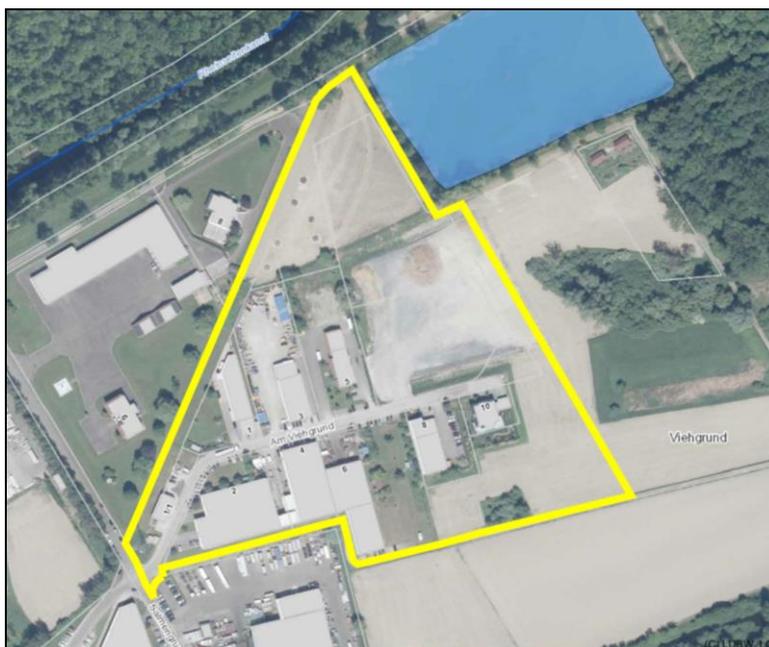
Im Westen ist längs der Ölferrnleitung ein 2 x 5,00 m breiter Grünstreifen als Schutzfläche für die Leitung ausgewiesen.

Die Straße Am Viehgrund erschließt die bereits bebauten Grundstücke.

Es sind drei metallverarbeitende Betriebe, ein Heizungsbaubetrieb und eine Tiefbaufirma vorhanden. Aktuelle beabsichtigt ist der Bau einer Werkstatt für Mobilkrane.

Im Norden reichen Ausläufer der angrenzenden Waldflächen an das Gebiet.

Bei den noch ungenutzten Flächen handelte es sich überwiegend um Ackerflächen, die jedoch inzwischen aufgeschüttet wurden.



(Quelle: LUBW - Hintergrundkarte)

5 Planungskonzept

Die bebauten und unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dabei sind vorhandene Biotop- und Grünstrukturen zu berücksichtigen.

Diesbezüglich erforderliche artenschutzrechtliche Prüfungen, Erhebungen des Biotoppotentials und erforderliche Freihalteflächen wurden ermittelt und in die Offenlagefassung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Straße Am Viehgrund und wird mit einer Wendefläche abgeschlossen. Eine darüber hinausgehende öffentliche Erschließung der Gewerbeflächen ist nicht vorgesehen.

Gegenüber der Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung im Juni 2015 wurden berücksichtigt:

- Waldabstand 40 m im Norden
- Nachtrag der vorhandenen Nutzung (Trafostation) im Südwesten
- Reduzierung des Geltungsbereichs im Osten um ca. 90 m
- Übernahme des Biotops an der südlichen Grenze des Planungsgebiets
- Verlängerung der Straße Am Viehgrund mit Wendefläche

Im Wesentlichen ist beabsichtigt, folgende Festsetzungen zu treffen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet
- Zahl der Vollgeschosse: IV
- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl: 2,4
- zulässige Wandhöhe: max. 15 m
- Bauweise: abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 150 m

- Grünflächen und flächenhafte Pflanzgebote zur äußeren Eingrünung und als Distanzfläche zur Ölfertleitung
- Grünflächen als CEF-Flächen

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass die Gebäude auf die nähere Umgebung abgestimmt und die angrenzenden Nutzungen berücksichtigt werden, z.B. durch

- Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung der zulässigen Nutzungen
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grünflächen als Schutzstreifen und zur Eingrünung

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Gewerbegebiet" GE gemäß § 8 BauGB ausgewiesen - entsprechend der beabsichtigten Nutzung.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. Die Zahl der Betriebswohnungen wird begrenzt. Einzelhandel wird mit Ausnahme des sog. Werksverkaufs ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf maximal 1 Wohnung je Gewerbebetrieb begrenzt, um Einschränkungen der Gewerbenutzung durch die Ansprüche einer benachbarten Wohnung zu minimieren..

Die genannten Regelungen der Zulässigkeit von Nutzungen stehen prinzipiell vor dem Hintergrund, dass die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen zugeführt werden sollen.

Mit der nur eingeschränkten Zulässigkeit von den Betrieben zugeordneten Verkaufsstätten wird außerdem eine Störung des innerörtlichen Einzelhandels vermieden.

Vergnügungsstätten wären mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Gerade bei Vergnügungsstätten ist darüber hinaus auch ein negativer Einfluss auf die geplante Nutzungsstruktur zu erwarten, da derartige Anlagen wie z.B. Spielhallen dem Preisgefüge im Gebiet widersprechen.

Die Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten etc. würde zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-down-Effekt) im direkten Umfeld führen und somit der angestrebten Nutzung für Gewerbe- und Handwerksbetriebe entgegenstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgelegt. Damit wird eine gute Ausnutzung der Fläche ermöglicht und somit auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Freiflächen am Ortsrand (Landschaftsverbrauch) vermieden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit IV ausgewiesen. Damit werden kompakte Baukörper für die Gewerbebetriebe ermöglicht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird begrenzt auf den gem. § 17 BauNVO möglichen Maximalwert.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die max. zulässigen Wandhöhen werden in Bezug zur Erschließungsstraße festgelegt.

Durch die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Firsthöhe - bezogen auf die Wandhöhe - wird gesichert, dass auch große Baukörper nicht unverhältnismäßig hoch werden können.

Betriebsbedingt erforderliche höhere Anlagen - z.B. Schornsteine, Aufzugsanlagen - werden in begrenzter Größe zugelassen.

5.3 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgelegt um zu gewährleisten, dass auch über 50 m lange Baukörper errichtet werden können. Dies entspricht den Erfordernissen in einem Gewerbegebiet.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete werden durch den Eintrag von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

5.5 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der Eingrünung werden Pflanzgebote erlassen. Es wird ein flächenbezogenes Pflanzgebot für Einzelbäume oder alternativ Sträucher vorgegeben.

Das Baugebiet wird nach Süden zur freien Landschaft eingegrünt. Am Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen werden in einem 5,00 m-Streifen Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken, den öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Bunkeranlage (CEF 1) ausgewiesen. Entsprechend den Festsetzungen und den Vorgaben des Umweltberichts sind einheimische standortgerechte Laub- und Obstgehölze, Sträucher und Hecken zur äußeren Eingrünung anzupflanzen.

Ergänzend wird im Osten eine 5,00 m breite Grünfläche mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Diese dient als äußere Eingrünung, der Anlage von erforderlichen Böschungen und der Anlage von Entwässerungseinrichtungen.

Am Rand des Steingrundsees im Norden werden ebenfalls Pflanzgebote erlassen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung wird ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

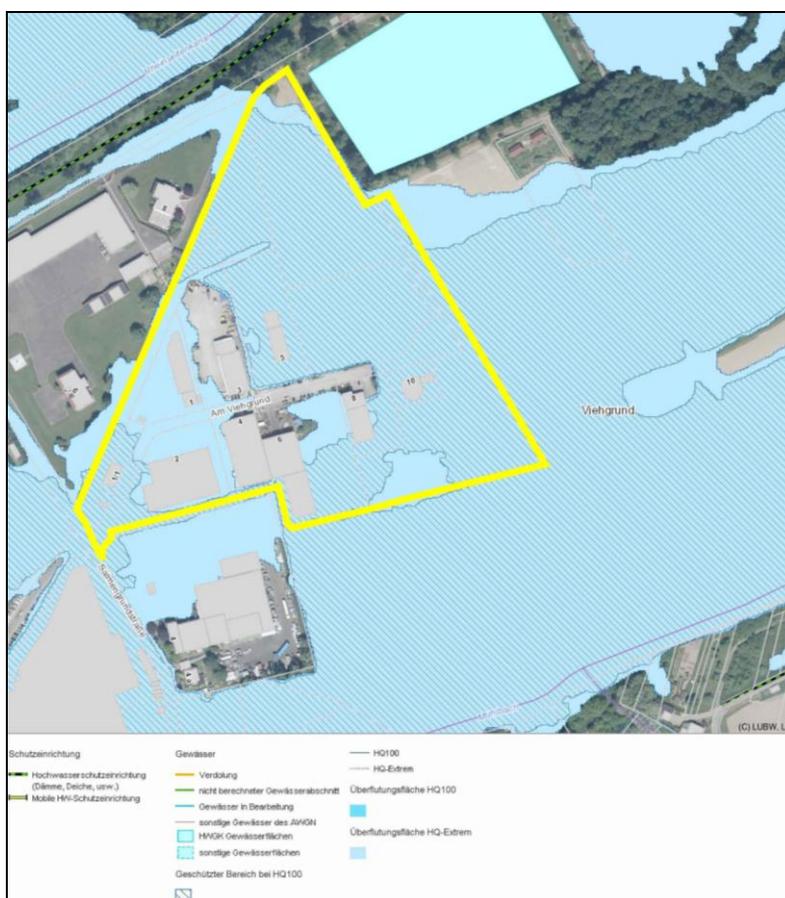
Die Dachform wird nicht vorgegeben. Die Dachneigungen werden mit 0° - 45° in einem breiten Spektrum ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung der Flächen minimieren.

Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser dient insbesondere der Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren durch eine Überlastung von Kanalisation/Vorfluter bei Starkregen.

5.7 Hochwassergefährdung

Die Bauflächen sind gemäß den Hochwassergefahrenkarten überwiegend als "geschützte Bereiche bei HQ₁₀₀" 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}) überflutet. Diese HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

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 bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen.

Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten aufgrund der Lage im HQ_{extrem} zu berücksichtigen sind (s. Hinweise Ziff. 16).

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

5.8 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 zu berücksichtigen sind, z.B.:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Lichtschächte über HQ₁₀₀/HQ_{extrem}
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher
- Haustechnik über HQ_{extrem} anordnen.

6 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Umweltprüfung erstellt.

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist der Bebauungsplan "Viehgrund" der Stadt Rheinau, OT Freistett gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Nachfolgend eine Zusammenfassung aus dem beigefügten Umweltbericht vom 29.06.2022. Auf die ausführliche Darstellung wird verwiesen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das **FFH-Gebiet "Westliches Hanauer Land"** (Nr.: 7313341) und das **Vogelschutzgebiet "Rheinniederung Kehl - Helmlingen"** (Nr.: 7313401) grenzen direkt an das Planungsgebiet.

Die Stadt Rheinau beauftragte das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung. Die **Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom Februar 2017** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen erheblichen Eingriff für die Natura 2000-Gebiete darstellt. Somit ist die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Die Stadt Rheinau beauftragte das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie. Die **artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Nach der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie werden mit dem folgenden Maßnahmenkonzept artenschutzrechtliche Tatbestände vermieden:

- Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten
- Reptilien- und Amphibiensperren (Maßnahme V1)
- Vergrämung von Eidechsen (Maßnahme V2)
- Umsiedlung von Eidechsen (Maßnahme V3)
- Anlage von CEF-Maßnahmenflächen K1, K2 und K3

Zur Angleichung des Höhenniveaus an die umliegenden bereits bebauten Grundstücke wurde bereits während des Bebauungsplanverfahrens beim Landratsamt Ortenaukreis ein entsprechender Antrag gestellt. Hierfür wurde das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Bewertung beauftragt.

Die **artenschutzrechtliche Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018** wird dem Bebauungsplan beigefügt und ist beim Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, da Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 überarbeitet wurden.

Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen kann nun innerhalb des Geltungsbereichs eine CEF-Fläche realisiert werden. Aus diesem Grund wurde nur die Fläche K 1, entspricht CEF-Fläche 2, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiterverfolgt.

Nachfolgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) incl. Ökologische Baubegleitung / Monitoring sind umzusetzen:

Maßnahme-Nr. A1: Anlage und Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

Maßnahme-Nr. A2: Herstellung von sechs Totholzstrukturen auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

Maßnahme-Nr. A3: Anlage und Pflege einer mesophytischen Saumvegetation auf der CEF-Maßnahmenfläche 2

Maßnahme-Nr. A4: Anlage von Feldhecken auf den CEF-Maßnahmenflächen 1 u. 2

Maßnahme-Nr. A5: Pflanzung von sieben Einzelbäumen auf den CEF-Maßnahmenflächen 1 u. 2

Maßnahme-Nr. A6: Anlage von drei Steinschüttungen auf der CEF-Maßnahmenfläche 2

Maßnahme-Nr. A7: Aufhängen von drei Nistkästen für die Kohlmeise außerhalb 2 Stck. südl. See und 1 Stck. westl. See, jeweils an vorhandenen Bäumen

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich ist.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Umweltbericht wurde gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

In einem Fazit wurde dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung des Planungsgebiets nach der Ökokontoverordnung wird der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Viehgrund" mit Stand vom 29.06.2022 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Innerhalb des B-Plans werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Es handelt sich dabei um Gestaltungsmaßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes, die auch zur ökologischen Aufwertung beitragen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tierwelt ermittelt wurde, ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich:



• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	274.104 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	38.327 Ökopunkte
Gesamt	312.431 Ökopunkte

Durch nachfolgende Maßnahmen, die zu einer ökologischen Aufwertung führen, wird der naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht.

- CEF-Maßnahmenfläche 2 auf Teilfläche von Flst.Nr. 4304/2
- Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau

Ein ausreichender Ausgleich nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt wird erbracht.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die öffentliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt durch Ausbau / Verlängerung der Straße Am Viehgrund. Die Anlage einer Wendefläche am Ende der Stichstraße Im Viehgrund ist vorgesehen.

Auf eine weitergehende innere Erschließung der Fläche wird verzichtet, da diese von der künftigen Aufteilung der Flächen abhängig ist.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets einschließlich des Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Straße Am Viehgrund.

Der aktualisierte Generalentwässerungsplan liegt der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vor.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	6,091 ha
Gewerbegebiete GE, davon	ca.	4,900 ha
bereits genutzt	ca.	3,071 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,340 ha
Grünflächen - öffentlich	ca.	0,851 ha

Freiburg, den 30.04.2015 BU-ta
30.03.2017
07.06.2022
29.06.2022 BU-FEU-ta

Rheinau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Michael Welsche, Bürgermeister

 125Beg05.doc

Ausgefertigt: _____

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

Rheinau, den

.....
Michael Welsche, Bürgermeister

