

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Überlagerung bestehender Bebauungsplan	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung	6
2.2	Nutzungen.....	7
2.3	Ver- und Entsorgung	7
2.3.1	Trink- und Brauchwasser	7
2.3.2	Niederschlagswasser	7
2.3.3	Löschwasserversorgung	8
2.3.4	Wärme- und Energieversorgung	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Höhe der baulichen Anlagen	9
3.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	10
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	10
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
3.8	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
4.1	Dächer	12
4.2	Werbeanlagen.....	12
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	13
4.4	Niederspannungsfreileitungen.....	13
4.5	Einfriedungen und Mauern	13
4.6	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	13
5	UMWELTBERICHT.....	13
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	14
6.1	Umnutzung.....	14
6.2	Spritzmittelabdrift	14
7	BODENORDNUNG.....	15
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	15

1 ALLGEMEINES

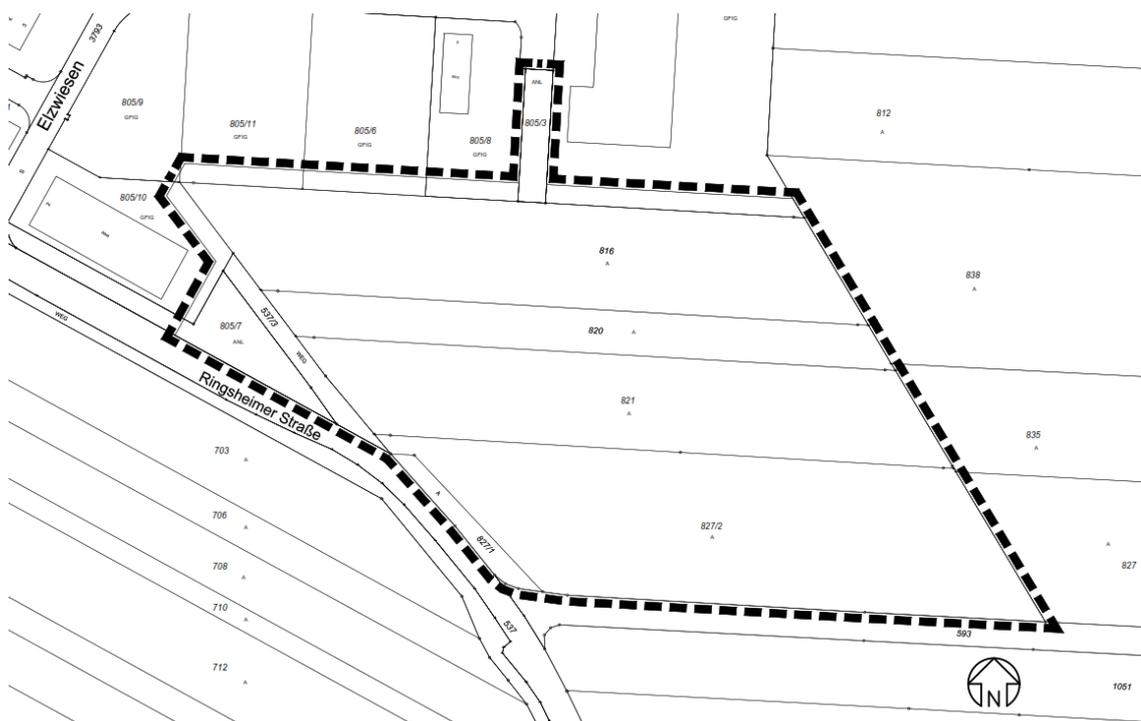
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Um die Arbeitsplätze in der Gemeinde Rheinhausen sichern zu können, bedarf es der Bereitstellung geeigneter Entwicklungsflächen. Der Flächenbedarf geht dabei von bereits ortsansässigen Betrieben aus, die expandieren möchten oder die sich in räumlich beengten Verhältnissen befinden, aus denen heraus eine Umstrukturierung notwendig wird. Diesem Anliegen wird auch im Flächennutzungsplan (FNP) des GVV Kenzingen-Herbolzheim Rechnung getragen, der entsprechende gewerbliche Entwicklungsflächen vorsieht. Für eine dieser Entwicklungsflächen (R2) am südöstlichen Siedlungsrand von Niederhausen und somit in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Rebbbergfeld liegen konkrete Anfragen vor. Die Gewerbebetriebe sind bereits in der Gemeinde ansässig und haben Erweiterungsbedarf angemeldet. Die Gemeinde Rheinhausen hat den Sachverhalt geprüft und kommt zum Ergebnis, dass sich der Standort für die geplanten Vorhaben eignet und diese demzufolge entsprechend unterstützt. Die Planung verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung eines geeigneten Standorts für bereits ortsansässige Betriebe zur langfristigen Standortbindung an die Gemeinde Rheinhausen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (rd. 2,6 ha) befindet sich an der Ringsheimer Straße (K 5122) am südöstlichen Siedlungsrand von Niederhausen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet Rebbbergfeld und im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an. Im Süden befindet sich die alte Kreisstraße Richtung Ringsheim (ehem. K 5121) und im Westen die Ringsheimer Straße (K 5122). Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst die im FNP als Entwicklungsfläche R2 benannte Fläche und orientiert sich – mit Ausnahme der überlagerten Teilflächen im Norden des Plangebiets – an den bestehenden Flurstücksgrenzen. Aus diesem Grund ragt das Plangebiet im Südosten auch leicht spornartig in die freie Landschaft. Dies wird jedoch als vertretbar angesehen, da das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht erheblich gestört wird; zumal der östliche Plangebietsrand mit einer Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern mit vorgelagertem Staudensaum einzugrünen ist.

Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rheinhausen, sodass eine zügige Umsetzung der Planung gewährleistet ist.

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Rheinhausen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) ist am 8.12.2016 als Satzung beschlossen und am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt worden. Er ist seit 22.09.2017 verbindlich. Für den betreffenden Bereich des Bebauungsplans „Elzblick“ ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Allerdings stellt der Regionalplan im Planbereich landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur 1 dar. Für die geplante bauliche Nutzung müssen diese dementsprechend umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der gewerblichen Nutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs aufgrund der Bedeutung der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen, der Eignung des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen (vgl. Kapitel 6.1).

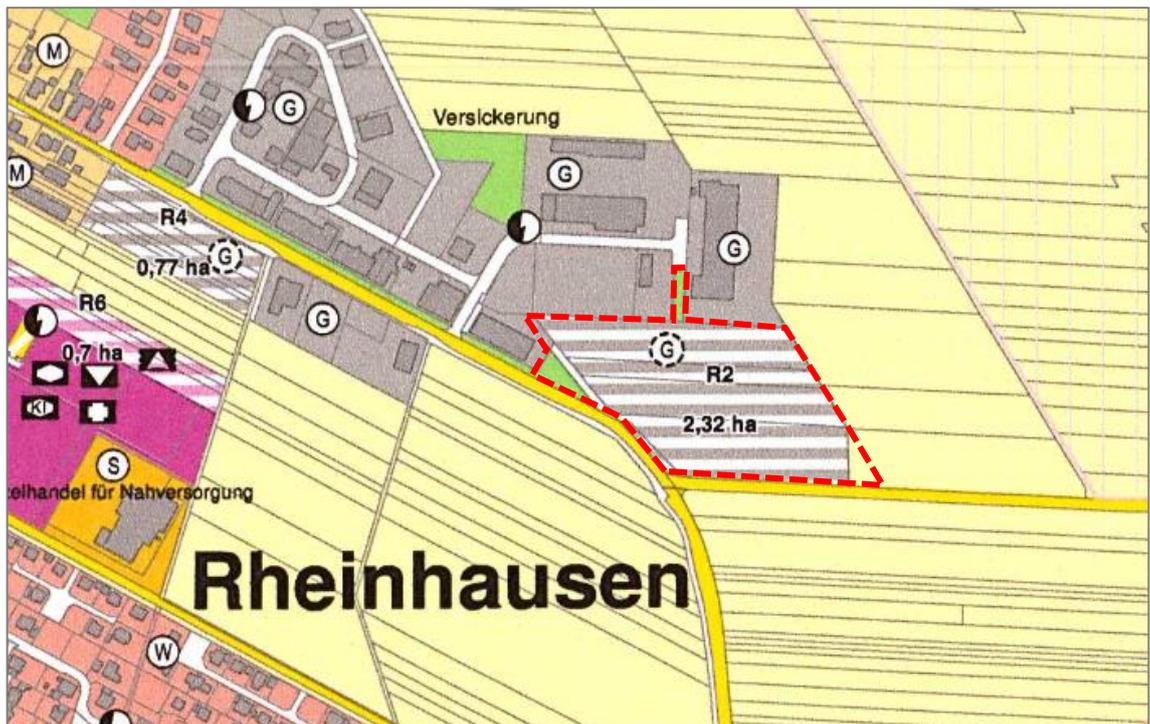


Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Kenzingen – Herbolzheim – Rheinhausen – Weisweil (erneuter Feststellungsbeschluss am

05.02.2018) stellt für den Großteil der betroffenen Flächen (siehe unten) eine gewerbliche Baufläche dar. Da die sonstige Grünfläche und die innerörtliche Verkehrsfläche am nordwestlichen Gebietsrand sowie die Fläche für Landwirtschaft am südöstlichen Gebietsrand von lediglich untergeordneter Bedeutung sind, kann der Bebauungsplan somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

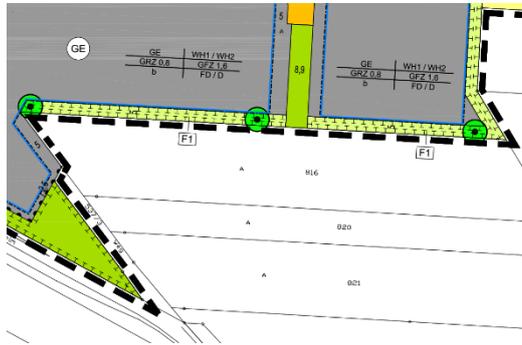


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Kenzingen – Herbolzheim – Rheinhausen – Weisweil mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (ohne Maßstab)

1.5 Überlagerung bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Elzblick“ überlagert einen Teilbereich des am 06.11.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rebbergfeld – 2. Erweiterung“. In diesem Überlagerungsbereich befinden sich eine öffentliche Grünfläche, zwei private Grünflächen sowie ein untergeordneter Teilbereich gewerblicher Baufläche. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bei Satzungsbeschluss die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen bauplanungsrechtlich außer Kraft gesetzt und durch das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (GE) sowie in einem untergeordneten Teilbereich eine öffentliche Grünfläche überlagert.

Die Überlagerung ist notwendig, da das geplante Gewerbegebiet unmittelbar an die im Norden und Westen bereits bestehende Gewerbegebiet Rebbergfeld sowie die Erschließungsstraße Elzwiesen anschließen soll. Zudem werden auf diese Weise Insellagen ökologisch wenig hochwertiger Grünflächen vermieden. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung sind die durch die Überlagerung entfallenden Ausgleichsflächen durch entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (vgl. Umweltbericht).



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rebbergfeld – 2. Erweiterung“ in der Fassung der 1. Änderung (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Elzblick“ (ohne Maßstab)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Elzblick“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 10.02.2021 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Elzblick“ gem. § 2 (1) BauGB. |
| 28.07.2021 | Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Elzblick“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 16.08.2021 bis
24.09.2021 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben
vom 10.08.2021
mit Frist bis
24.09.2021 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB |
| 16.02.2022 | Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Elzblick“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 28.02.2022 bis
01.04.2022 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom 24.02.2022
mit Frist bis
01.04.2022 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| — . . . — | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Elzblick“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan „Elzblick“ ist eine konsequente Weiterentwicklung des unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiets Rebbergfeld unter Inanspruchnahme der im FNP dargestellten gewerblichen Entwicklungsfläche R2. Er untergliedert die zur Verfügung stehende Fläche in zwei größere Grundstücke, die mit insgesamt rd. 2,1 ha auch den Großteil des Plangebiets umfassen sowie fünf weitere Grundstücksteile, die den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rebbergfeld – 2. Erweiterung“ in der Fassung der 1. Änderung vom 06.11.2009 teilweise überlagern und somit den räumlichen Anschluss zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten gewerblichen Erweiterung sicherstellen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rebbergfeld – 2. Erweiterung“ in der Fassung der 1. Änderung und dem angrenzenden Bebauungsplan „Elzblick“ (ohne Maßstab)

Die geplanten gewerblichen Nutzungen, Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze können innerhalb des großzügig bemessenen Baufensters frei angeordnet und somit problemlos untergebracht werden. Um das heutige Erscheinungsbild der Ringsheimer Straße im Bereich der südlichen Ortseinfahrt von Niederhausen zu bewahren und um der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen, wird eine 5,0 m breite öffentliche Grünfläche zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebiets festgesetzt. An der östlichen Plangebietsgrenze ist wiederum eine 5,0 m breite private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung in Richtung der freien Landschaft sowie zum Schutz vor Spritzmittelabdrift der unmittelbar angrenzenden Ackerflächen vorgesehen. Dies bedeutet, dass auch mit den Gebäuden ein entsprechender Abstand eingehalten werden muss.

Erschlossen werden die Grundstücke im Norden von der Straße Elzwiesen sowie im Süden von der alten Ringsheimer Verbindungsstraße (ehem. K 5121). Die Wendeanlage im Norden des Plangebiets ist so dimensioniert, dass auch ein 3-achsiges Müllfahrzeug problemlos wenden kann. Für die Erschließung von Süden über die ehemalige K 5121,

wird das Durchfahrtsverbot an den östlichen Rand des Flst. Nr. 827/2 versetzt. Für das größere westlich gelegene Grundstücke wird es aus zwingenden betriebsbedingten Gründen eine zusätzliche Zu- und Abfahrt auf die Ringsheimer Straße (K 5122) geben. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist von den Behörden in Aussicht gestellt worden. Zur Vermeidung von potenziellen Gefahrenstellen wird sich der geplante Ein- bzw. Ausfahrt nicht im unmittelbaren Kurvenradius der K 5122, sondern möglichst weit im Westen, d. h. im Bereich der bisherigen Grünfläche (Flst. Nr. 805/7) befinden. Die innere Erschließung erfolgt, wie die Organisation der Stellplätze auch, auf den privaten Grundstücken.

2.2 Nutzungen

Aufgrund der Lage am östlichen Siedlungsrand von Niederhausen im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet Rebbergfeld sollen im Geltungsbereich des Planungsgebiets ebenfalls ausschließlich gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Trink- und Brauchwasser

Der Anschluss an den bestehenden Trink- und Abwasserkanal erfolgt in der Straße Elzwiesen. Zu diesem Zweck bedarf es einer Verlängerung des bestehenden Kanals in der Straße Elzwiesen, da dieser momentan auf Höhe der Fa. Ganter im Gewerbegebiet Rebbergfeld und somit nördlich des Plangebiets endet. Aufgrund der geringen Schachttiefe des bestehenden Anschlusses in der Straße Elzwiesen, muss das Brauchwasser ggf. gepumpt werden. Vorgesehen ist, wie in dem angrenzenden Gewerbegebiet Rebbergfeld auch, die Entwässerung im Trennsystem zu organisieren.

2.3.2 Niederschlagswasser

Durch das Ingenieurbüro RBS wave in Ettlingen wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet eine dezentrale Versickerung gemäß dem Ergebnis der Versickerungsversuche grundsätzlich möglich ist. Um die Kanalisation insbesondere bei Starkregenereignissen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen soll das anfallende Niederschlagswasser daher im Plangebiet zurückgehalten werden. Zu diesem Zweck ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken flächenhaft oder in Mulden auf mind. 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden zur Versickerung zu bringen. Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z. B. Sickerschächte oder Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind wiederum unzulässig.

Da für das Flst. Nr. 816 zum Zeitpunkt der Beprobung noch kein Betretungsrecht bestand, konnte dieses auch nicht beprobt werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Kenntnissgabeverfahrens zu führen.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die Bodenschichten im Süden des Geltungsbereichs, d. h. im Bereich der alten Ringsheimer Verbindungsstraße (ehem. K 5121), einen eher ungünstigen Bodenaufbau aufweisen. Hier stehen bindige Schichten mit einer Mächtigkeit von mehr als 1,0 m an. Dies bedeutet, dass im Norden des Plangebiets eine dezentrale Versickerung mit mehreren einzelnen Versickerungsanlagen möglich ist. Im Süden wiederum darf aufgrund des Bodenaufbaus nur eine zentrale Versickerungsanlage angelegt werden, da bindige Deckschichten ab einer Mächtigkeit von 1,0 m im gesamten Bebauungsplangebiet lediglich in einem Bereich durchstoßen werden dürfen.

Um die Nutzbarkeit einer solchen zentralen Versickerungsanlage sicherstellen zu können, sollte sich diese im Bedarfsfall im südlichen Grenzbereich der beiden großen Grundstücksteile, d. h. unmittelbar nördlich der alten Ringsheimer Verbindungsstraße (ehem. K 5121) befinden und in ein oder zwei Bauabschnitten errichtet werden können.

Das auf der öffentlichen Erschließungsstraße anfallende Regenwasser ist über die Regenwasserkanalisation der bestehenden Versickerungsanlage Elzwiesen zuzuführen. Aufgrund der geringen Größe der öffentlichen Erschließungsstraße (rd. 860 m²) bedarf es hierfür auch keiner Erweiterung der Anlage. Allerdings bedarf es für den Anschluss an den Regenwasserkanal, wie auch für die Abwasserentsorgung, einer Verlängerung des entsprechenden Kanals.

2.3.3 Löschwasserversorgung

Für die notwendige Löschwasserversorgung bedarf es der Herstellung eines Tiefbrunnens. Die genaue Lage wird im Zuge des für den Bau und Betrieb des Entnahmebrunnens notwendigen Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis ermittelt.

2.3.4 Wärme- und Energieversorgung

Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt durch eine Verlängerung der bestehenden Leitungen in der Straße Elzwiesen, da dieses momentan auf Höhe der Fa. Ganter im Gewerbegebiet Rebbbergfeld und somit nördlich des Plangebiets enden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der umgebenden Bebauung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, da es in der Gemeinde Rheinhausen deutlich besser geeignete Gebiete für diese touristische Nutzungen gibt und die gewerblichen Bauflächen eher für andere Betriebe vorgehalten werden sollten. Aus dem gleichen Grund wird auch die Wohnnutzung ausgeschlossen. Auch für diese Nutzung finden sich in der Gemeinde Rheinhausen deutlich besser geeignete Standorte, sodass die Gewerbeflächen auch tatsächlich nur durch gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Die Errichtung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, um die angestrebte qualitätsvolle Gesamtstruktur der Gewerbearten zu gewährleisten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen wodurch ein sog. „Trading Down-Effekt“ ausgelöst werden kann.

Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig, da die für die Gemeinde Rheinhausen wertvollen Gewerbegebiete vor allem für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können. Der Ausschluss des Einzelhandels entspricht raumordnerischen Zielen und dient dem Schutz bestehender Strukturen im Ortskern bzw. im Bereich zwischen den beiden Ortsteilen Ober- und Niederhausen. Den Gewerbetreibenden soll aber die Möglichkeit gegeben werden, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebes an dem jeweiligen Standort ihre Produkte zu verkaufen. Es wurde daher festgesetzt, dass Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher

zulässig sind, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Dies ist bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes der Fall. Weiterhin wurde die Verkaufsfläche auf max. 150,0 m² begrenzt, um bei sehr großen produzierenden Betrieben keine entsprechend großen Verkaufsflächen zu erhalten. Dies würde nicht dem klassischen Werksverkauf entsprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Für GRZ und GFZ wurden die Orientierungswerte nach §17 BauNVO festgesetzt. Auf diese Weise wird eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke angestrebt, die dem geplanten Charakter eines Gewerbegebiets und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über Normalnull (m ü. NN) angegeben, wodurch der Bezug zu den bestehenden Straßen- und Geländehöhen geregelt wird. Für die Gebäude wird, ausgehend von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche mit 168 m ü. NN, eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,0 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung können Gewerbehallen sowie mehrgeschossigen Bürogebäude untergebracht werden, selbst wenn das Gelände aufgrund einer für die Entwässerung und den Anschluss an die alte Kreisstraße Richtung Ringsheim (ehem. K 5121) notwendigen Geländemodellierung leicht aufgeschüttet werden müsste.

Um eine Solarenergiegewinnung zu fördern und notwendige technische Anlagen zuzulassen, wurde festgesetzt, dass Solaranlagen und notwendige Anlagen wie Lüftungsschächte die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen, solange sie an allen Seiten um mindestens 1,5 m von der äußersten Dachkante abrücken. Dies stellt sicher, dass solche Anlagen über die eigentliche Gebäudehöhe hinaus nicht massiv in Erscheinung treten.

3.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (sog. Baufenster) bestimmt. Die Baufenster sind so dimensioniert, dass sie den notwendigen Spielraum für die Gebäudestellung sowie die architektonische Gebäudegestaltung bieten.

3.5 Verkehrsflächen

Für das größere westlich gelegene Grundstücke wird es aus zwingenden betriebsbedingten Gründen eine zusätzliche Zu- und Abfahrt auf die Ringsheimer Straße (K 5122) geben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll sich diese Grundstückszufahrt jedoch außerhalb des Kurvenradius der Ringsheimer Straße (K 5122) und somit möglichst weit im Westen des Plangebiets befinden. Dort wird ein entsprechender Einfahrtsbereich

festgesetzt. Im restlichen Straßenverlauf soll demzufolge keine Grundstückszufahrt ermöglicht werden. Dies wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ermöglicht.

3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aufgrund der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen und der insgesamt recht eingeschränkten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Rheinhausen, wird der gem. § 9 FStrG erforderliche 15,0 m Abstand baulicher Anlagen zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen auf 5,0 m verringert. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Reduzierung gerechtfertigt, da die Straßenbauverwaltung signalisiert hat, dass für diesen Abschnitt der K 5122 keine Planungs- und Ausbauabsichten bestehen, da sich die Straße in einem sehr guten Ausbauzustand befindet. Zudem wird der vorgesehene Freihaltestreifen in Form einer öffentlichen Grünfläche trotz der angestrebten Heckenpflanzung zur möglichen Nachrüstung von Leitplanken als ausreichend erachtet. Darüber hinaus soll die Geschwindigkeit bereits vor Beginn des Plangebiets auf die innerörtliche Geschwindigkeit von 50 km/h reduziert werden. Aus diesem Grund wird die Gemeinde Rheinhausen – sobald die tatsächliche Nutzung der neu entstehenden Gewerbeflächen feststeht (Verkauf der Grundstücke, Vorliegen von Baugenehmigungen) – prüfen, ob ein Versetzen der Ortstafel südlich des Kreuzungsbereichs Ringsheimer Straße (K 5122) / Alte Ringsheimer Verbindungsstraße (ehem. K 5121) geboten erscheint und ggf. eine entsprechende straßenverkehrsrechtliche Anordnung beantragen. Durch den Versatz der Ortstafel und die damit einhergehende Geschwindigkeitsreduzierung wird die Verkehrssicherheit entsprechend erhöht, was wiederum zu einer Reduzierung des Schutzstreifens führen kann. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs wird die Reduzierung der Anbauverbotszone aus den dargelegten Gründen als vertretbar eingeschätzt, da die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die ausnahmsweise Verringerung des Abstands aus Sicht der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden. Die betroffenen Flächen entlang der Ringsheimer Straße (K 5122) sind im Sinne der Verkehrssicherheit gemäß Planzeichnung von baulichen Anlagen jeder Art sowie neugepflanzten Bäumen freizuhalten.

Entsprechend der RAST 06 wird die Wendeanlage im Plangebiet so dimensioniert, dass dreiachsige Müllfahrzeuge darin wenden können. Dennoch ist es erforderlich, dass die dargestellte Freihaltezone auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken freigehalten wird. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass der im zeichnerischen Teil als Freihaltezone dargestellte Bereich mit einer horizontal gemessenen Breite von 1,0 m von jeglichen baulichen Anlagen, Pkw und Lkw sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten ist.

3.7 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende bauliche Anlagen wie Garagen und Carports sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies erscheint sinnvoll, da das Baufenster sehr großzügig bemessen ist und unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen keine hochbaulichen Anlagen gewünscht bzw. sogar ausgeschlossen sind. Darüber hinaus sollen Konfliktsituationen, insbesondere im Hinblick auf die Ringsheimer Straße (K 5122), vermieden werden. Garagenöffnungen müssen zudem von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m, einhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass ein vor der Garage parkendes Auto nicht auf die Erschließungsstraße hinausragt. Bei Carports beträgt der Mindestabstand zur öffentlichen

Straßenverkehrsfläche 1,0 m. Hierdurch werden angemessene Raumverhältnisse sichergestellt.

Offene Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze und ihre Zufahrten sowie hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig, da sie optisch nicht in Erscheinung treten. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind aus praktischen Gründen ebenfalls im gesamten Plangebiet zulässig.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, müssen Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Flächen, auf denen Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und auf denen ein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (z. B. Schmieröle) im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, sind aufgrund möglicher Verunreinigungen des Wassers von dieser Regelung ausgenommen.

Um den Boden vor einer Kontamination mit Kupfer-, Zink oder Bleionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder die Verkleidung von Dachaufbauten mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zum Schutz des Grundwassers wurde festgesetzt, dass die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten darf und in den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) baulich nur eingegriffen werden darf, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

3.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Osten festgesetzte private Grünfläche „F1“ dient zur randlichen Eingrünung der Plangebiets, da durch die geplante Bebauung ein neuer Ortsrand ausgebildet wird. Gleichzeitig dient sie der Spritzmittelabdrift, da in diesem Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Hierzu bedarf es der Anpflanzung einer dichten, zweireihigen, 2,5 m breiten und 3,0 m hohen Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern sowie eines mindestens 1,0 m breiten Staudensaums. Die Grünfläche wird als private Fläche festgesetzt, da sich die sowohl östlich als auch westlich angrenzenden Flurstücke in Privatbesitz befinden und das für die Pflege des Grünstreifens notwendige Befahren der angrenzenden Flächen durch die öffentliche Hand somit nicht möglich ist. Die Herstellung und Pflege der Fläche sowie der darauf befindlichen Pflanzbindung (Hecke gegen Spritzmittelabdrift) liegt somit in der Verantwortung des späteren Grundstücksbesitzers. Um die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sicherzustellen und zu verhindern, dass die Grünflächen als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden, wird zudem ein entsprechender Passus in den Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und dem zukünftigen Grundstücksbesitzer aufgenommen.

Die im Westen festgesetzte öffentliche Grünfläche „F2“ dient ebenfalls zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebiets und setzt zudem die Struktur des Gewerbegebiets Rebbergfeld entlang der Ringsheimer Straße (K 5122) konsequent fort. Zu diesem Zweck wird die Anpflanzung einer freiwachsenden zweireihigen Feldhecke aus

standortheimischen Sträuchern sowie eines mindestens 1,0 m breiten Staudensaums festgesetzt.

Darüber hinaus wird zur Sicherstellung einer ansprechenden Begrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt, dass je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung sowie zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen sind. Aus demselben Grund sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Maßnahmen werden im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan genauer begründet.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Um bei den Dachformen eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, werden Dachneigungen von 0 ° bis 38 ° zugelassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 5 ° sind extensiv zu begrünen, da sich diese durch den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser zusätzlich positiv auf die Entwässerungssituation und auf das Kleinklima auswirken. Auf die Begrünung kann nur dort verzichtet werden, wo auf den Dachflächen technisch bedingte Aufbauten oder Dachterrassen aufgebracht werden.

Die Begrünung steiler geneigter Dächer ist ebenfalls möglich. Es wird demzufolge keine Materialität, sondern lediglich die Farbgestaltung festgesetzt, sodass bei allen Dachneigungen auch begrünte Dächer zulässig sind. Von einer zwingenden Begrünung steiler geneigter Dächer wird jedoch aufgrund des damit einhergehenden höheren technischen und finanziellen Aufwands abgesehen.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen nicht als Material für Dacheindeckungen zugelassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen, um Blendungen auf Nachbargrundstücken zu vermeiden. Aus demselben Grund sind auch die auf den Dächern sowie am Gebäude zulässigen Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, aus einem blendfreiem Material herzustellen.

4.2 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen die Entstehung eines übermäßigen Werbewildwuchses verhindern. Diese Festsetzungen sollen langfristig zu einem qualitativ besseren Erscheinungsbild des Gewerbegebietes beitragen. Dies ist schon deshalb sinnvoll, da sich das Gewerbegebiet an exponierter Lage am südöstlichen Ortsrand von Niederhausen direkt an der Ringsheimer Straße (K 5122) befindet.

So sollen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen in einem vernünftigen Verhältnis zur jeweiligen Einzelfassade der Gebäude stehen. Daher dürfen Werbeanlagen in der Summe maximal 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche betragen. Um überdimensionierte und untypisch großflächige Werbeanlagen auszuschließen, die außerdem das Erscheinungsbild der Fassaden beeinträchtigen, wird die Größe der Werbeanlagen an Gebäuden auf jeweils maximal 10,5 m² (Euronorm) beschränkt. Aus dem gleichen Grund dürfen sie die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wurde auch die Höhe freistehender Werbeanlagen wie Werbefahnen und Pylone auf 8,0 m und die Summe je Ansichtsfläche auf 15,0 m² beschränkt

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht beziehungsweise fluoreszierenden Farben, drehbare Werbeträger sowie bewegliche Schrift und Bildwerbung und Booster wie Sky-beamer u. ä. ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

4.4 Niederspannungsfreileitungen

Um unattraktive und nicht mehr zeitgenössische oberirdische Leitungsführungen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

4.5 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten dürfen. Dabei sind Sockel und Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Der Gewerbetreibende erhält dadurch die Möglichkeit sich angemessen gegen die Öffentlichkeit abzuschirmen. Stacheldraht wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Sonstige Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Hierzu wurde zur Offenlage durch das Ingenieurbüro RBS wave in Ettlingen ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Siehe hierzu auch Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieser Begründung.

5 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Parallel zum Bebauungsplan hat das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (FLA), Ralf Wermuth aus Eschbach einen Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen sind soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert worden.

Durch das Büro Kunz GaLaPlan in Todtnauberg wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen, insbesondere zu Reptilien und Vögel, durchgeführt und dem Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Hinweise zum Artenschutz in Bezug auf Zauneidechsen und Vögel werden in den Bebauungsplan vollumfänglich entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aufgenommen. Die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Rheinhausen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Emmendingen als untere Naturschutzbehörde, über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Weiterhin wurde aufgrund der geringen Entfernung zu Natura 2000-Gebieten durch das Büro Kunz GaLaPlan eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Vorkommen der aufgeführten Arten nach Anhang II des FFH-Gebietes sowie erhebliche Auswirkungen auf den Erhaltungszustand planungsrelevanter Vogelarten und ihrer Lebensstätte konnten dabei ausgeschlossen werden.

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

6.1 Umnutzung

Für die bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden. Die Gemeinde Rheinhausen ist vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Für die geplante bauliche Nutzung müssen daher bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. In den bereits bestehenden Gewerbegebieten gibt es allerdings keine Flächen, die insbesondere im Hinblick auf die Flächengröße den Anforderungen der bereits ortsansässigen Gewerbebetriebe, die einen konkreten Entwicklungsbedarf aufweisen, entsprechen. Darüber hinaus ist die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und steht im Eigentum der Gemeinde. Dem bisherigen Pächter ist die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbefläche bekannt. Der betroffene landwirtschaftliche Betrieb wurde bereits von der Gemeinde mit anderen Pachtflächen entschädigt. Ähnliches gilt für die notwendigen Ausgleichsflächen, da der Landwirtschaft auch hierfür hochwertige Ackerflächen entzogen werden müssen. Trotz intensiver Prüfung des Gemeindegebiets in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Emmendingen stehen für den notwendigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich keine anderweitigen geeigneten Flächenalternativen als das Flst. Nr. 4897 zur Verfügung. Der bisherige Pächter konnte von der Gemeinde Rheinhausen jedoch ebenfalls mit anderen Pachtflächen entschädigt werden. Der Verlust der bislang für den Ackerbau genutzten landwirtschaftlichen Flächen zugunsten einer gewerblichen Entwicklung bzw. des dafür notwendigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird daher im Rahmen des Abwägungsvorgangs aufgrund der Eignung der Standorte und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

6.2 Spritzmittelabdrift

Bei der Abstandsbemessung und -abwägung ist zwischen den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinausgehenden Empfehlungen zu unterscheiden. Letztere können

angemerkt, müssen aber nicht berücksichtigt werden. Bei der vorliegenden Planung werden daher verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das geplante Gewerbegebiet (GE) vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen. Zum einen wird der unabdingbare Schutzabstand von 5,0 m auf der unmittelbar an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzenden Seite eingehalten. Erreicht wird dies durch die Festsetzung eines privaten Grünstreifens im Osten des Plangebiets. Zum anderen wird auf der gesamten östlichen Grundstückslänge eine Pflanzbindung für eine durchgehende zweireihige, mindestens 3,0 m hohe und 2,5 m breite Hecke festgesetzt. Im Süden wiederum bietet die Erschließungsstraße mit rund 10 m einen angemessenen großen Puffer zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den Landwirtschaftsflächen.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	24.605 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	558 m ²
Private Grünfläche	ca.	797 m ²
Verkehrsfläche	ca.	863 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	26.823 m²

Gemeinde Rheinhausen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Rheinhausen übereinstimmen.

Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister