

## 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 .....	4
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.....	6
2.3	Ver- und Entsorgung .....	6
2.3.1	Technische Erschließung .....	6
2.3.2	Löschwasserversorgung .....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	8
3.4	Bauweise .....	8
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	8
3.6	Grünflächen .....	8
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	8
3.8	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
4.1	Dächer .....	9
4.2	Werbeanlagen.....	9
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	10
4.4	Niederspannungsfreileitungen.....	10
4.5	Einfriedungen und Mauern .....	10
5	UMWELTBERICHT.....	10
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE .....	11
6.1	Umnutzung.....	11
6.2	Spritzmittelabdrift .....	11
7	BODENORDNUNG.....	12
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	12

## 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. 1,8 ha) befindet sich an der Ringsheimer Straße 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 und im Westen die Ringsheimer Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flst. Nrn. 827/1, 827/2, 821, 820, 537/3 sowie einen Teil des Flst. Nr. 805/7. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

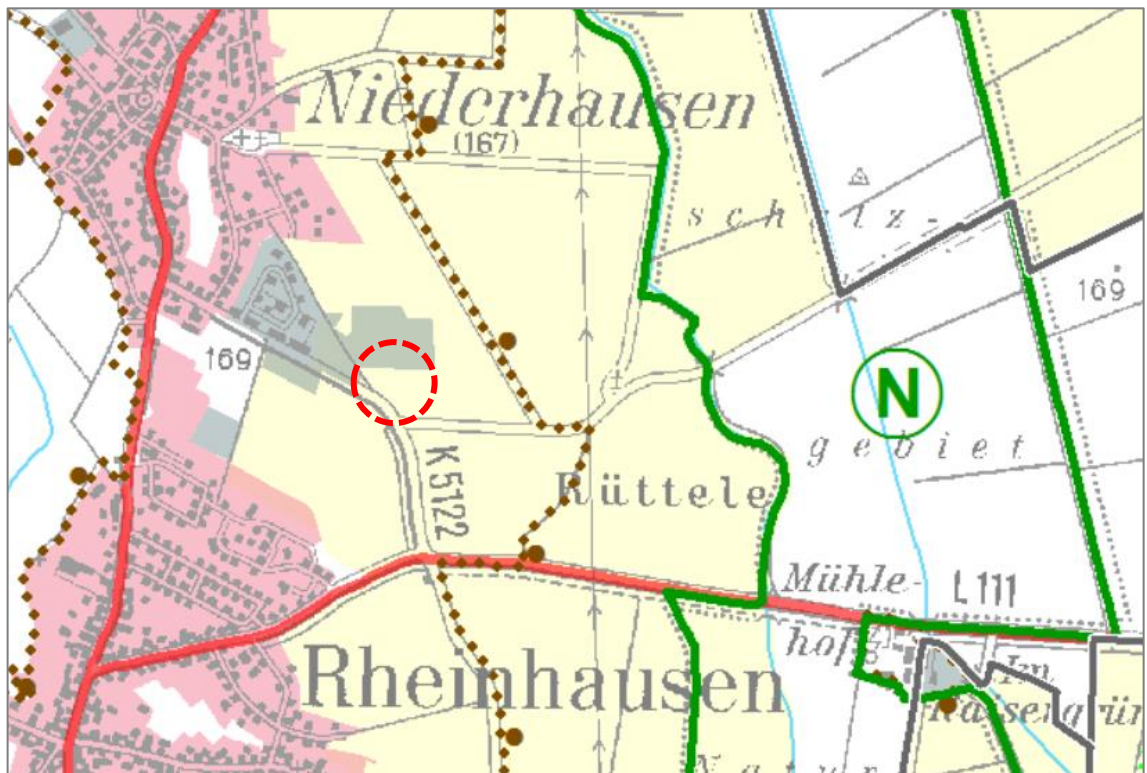


Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst somit einen Großteil der im FNP als Entwicklungsfläche R2 benannten Fläche. Wie dem Plan zu entnehmen ist, befindet sich das unmittelbar nördlich angrenzende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstück (Flst. Nr. 816) außerhalb des Geltungsbereichs. Dieses soll von Norden her erschlossen werden und Teil des bereits bestehenden Gewerbegebiets werden. Hierzu wird die Gemeinde den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rebbergfeld – 2. Erweiterung" entsprechend ändern und erweitern. Bis auf das Flst. Nr. 816 und 827/1 (aktueller Eigentümer derzeit noch Landkreis Emmendingen) befinden sich alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Rheinhausen, sodass eine zügige Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gewährleistet ist.

### 1.3 Regionalplan

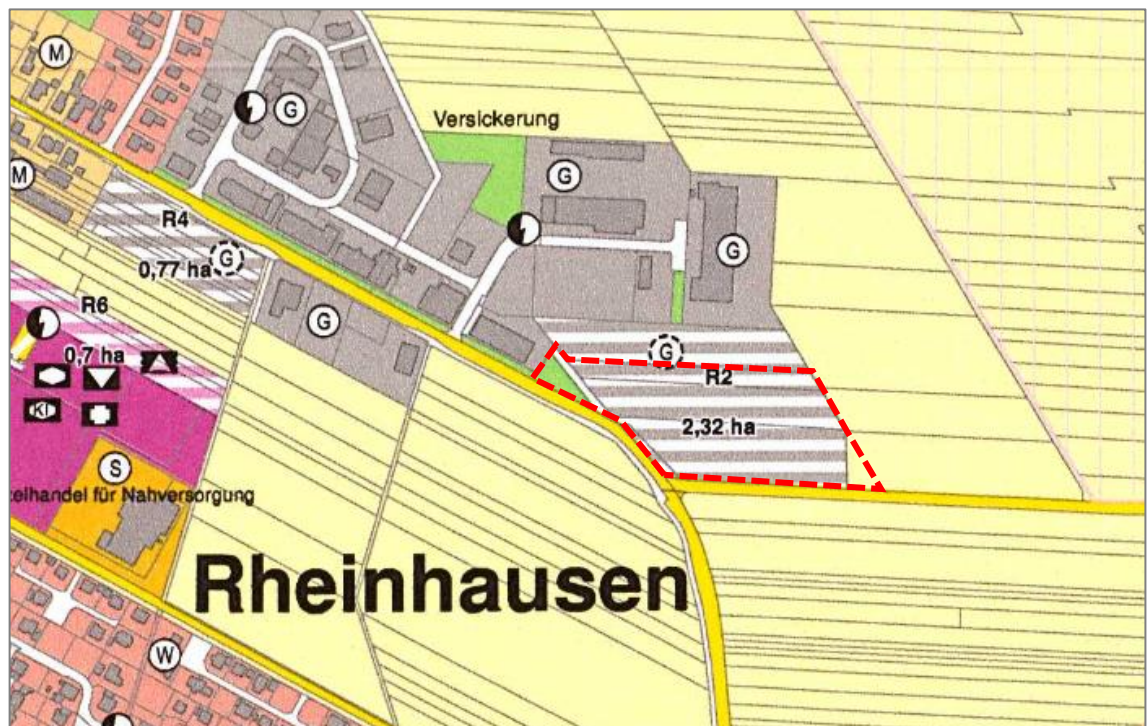
Für die Gemeinde Rheinhausen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) ist am 8.12.2016 als Satzung beschlossen und am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt 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

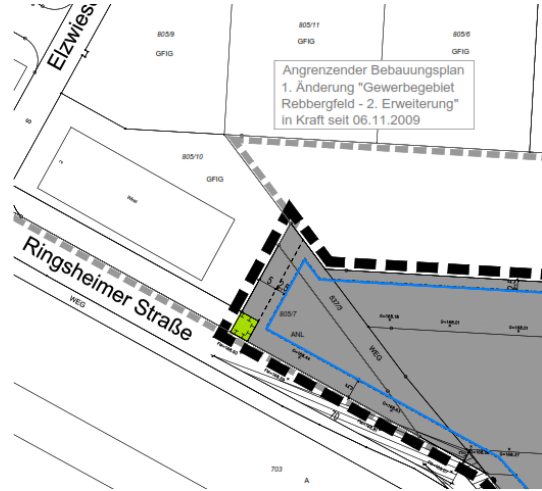
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Elzblick“ überlagert einen Teilbereich des am 06.11.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rebbergfeld – 2. Erweiterung“. In diesem Überlagerungsbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. 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 bereits bestehenden Gewerbebetriebe anschließen soll, um Insellagen nicht nutzbarer und ökologisch wenig hochwertiger Grünflächen zu vermeiden. Im Zuge der Bebauungsaufstellung ist die durch die Überlagerung größtenteils entfallende Ausgleichsfläche 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

- |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>_____.____.____</p>                                                   | <p>Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Elzblick“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Elzblick“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.</p> |
| <p>_____.____.____ bis<br/>_____.____.____</p>                           | <p>Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB</p>                                                                                                                                                                                         |
| <p>Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis<br/>_____.____.____</p> | <p>Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p>                                                                                                                                                                                                |
| <p>_____.____.____</p>                                                   | <p>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.</p>                             |
| <p>_____.____.____ bis<br/>_____.____.____</p>                           | <p>Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB</p>                                                                                                                                                                                         |
| <p>Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis<br/>_____.____.____</p> | <p>Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB</p>                                                                                                                                                                                                |

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 nördlich angrenzenden Gewerbegebiets Rebbergfeld unter Inanspruchnahme der im FNP dargestellten gewerblichen Entwicklungsfläche. Er untergliedert die zur Verfügung stehende Fläche in zwei Grundstücke (westlich: rd. 11.700 m<sup>2</sup> | östlich: rd. 6.700 m<sup>2</sup>), auf denen die geplanten gewerblichen Nutzungen, Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze problemlos untergebracht werden können. Erschlossen werden die Grundstücke von der Ringsheimer Straße, wobei Zu- und Abfahrten im Kurvenradius nicht zulässig sind, und der alten Ringsheimer Verbindungsstraße. Die innere Erschließung erfolgt, wie die Organisation der Stellplätze auch, auf den privaten Grundstücken.

Die geplanten Neubauten und notwendigen Nebenanlagen können innerhalb der Bauflächen frei angeordnet werden. Um jedoch das heutige Erscheinungsbild der Ringsheimer Straße im Bereich der südlichen Ortseinfahrt von Niederhausen zu bewahren, den Straßenraum optisch nicht einzuengen und der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen, muss mit den hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf dem westlichen Grundstücksteil ein Mindestabstand von 5 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. An der östlichen Plangebietsgrenze und somit auch auf dem östlichen Grundstück ist wiederum eine 5 m breite private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung sowie zum Schutz vor Spritzmittelabdrift der unmittelbar angrenzenden Ackerflächen vorgesehen. Dies bedeutet, dass auch mit den Gebäuden einen entsprechender Grenzabstand eingehalten werden muss.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die Flächenentwicklung ein neuer Siedlungsrand Richtung Osten und Süden entstehen wird. Dies ist u. a. in der Höhenentwicklung der Gebäude zu berücksichtigen. Diese sind so auszugestalten, dass sie die Umgebungsbebauung nicht deutlich überragen.

### 2.2 Nutzungen

Aufgrund der Lage am östlichen Siedlungsrand von Niederhausen in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Rebbergfeld sollen im Geltungsbereich des Planungsgebiets insbesondere gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden.

### 2.3 Ver- und Entsorgung

#### 2.3.1 Technische Erschließung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser sowie für die Abwasserentsorgung bedarf es einer Verlängerung des Kanalnetzes in Richtung Osten, da das Kanalnetz in der Ringsheimer Straße bislang auf Höhe der Straße Elzwiesen endet bzw. in diese nach Norden verschwenkt. Auch in der südlich des Plangebiets verlaufenden Gemeindestraße befinden sich bislang keine Leitungen, an die angeschlossen werden kann. Vorgesehen ist, wie in dem angrenzenden Gewerbegebiet Rebbergfeld auch, die Entsorgung im Trennsystem zu organisieren.

Das anfallende Regenwasser soll möglichst zur Versickerung gebracht werden. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal.

### **2.3.2 Löschwasserversorgung**

Für die notwendige Löschwasserversorgung bedarf es voraussichtlich der Herstellung eines Tiefbrunnens, ggf. ergänzt durch eine Trafo-Station innerhalb des Plangebiets. Nähere Informationen hierzu werden zur Offenlage ergänzt.

## **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 Schluchsee 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.

Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Plangebiets wurden außerdem Festsetzungen zum Schutz des Ortskerns von Rheinhausen und der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan „Elzblick“ aufgenommen. Es wurde festgesetzt, dass nur 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 m<sup>2</sup> 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 das Maß der baulichen Nutzung wurden die Obergrenzen nach §17 BauNVO festgesetzt. Eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke entspricht dem geplanten Charakter eines Gewerbegebiets und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

### 3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,0 m, wobei der Bezug durch die bestehenden Straßenhöhen geregelt wird. Somit können Gewerbehallen sowie mehrgeschossigen Bürogebäude untergebracht werden.

Um die Dachflächen möglichst effizient nutzen zu können, dürfen Anlagen für die solare Energiegewinnung die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Ähnliches gilt für technische Aufbauten. Da aufgrund bestimmter Produktionsabläufe oder sonstiger betriebsspezifischer Gründe höhere Gebäudeteile notwendig sein können, wurden auf maximal 5 % der überbaubaren Fläche technisch bedingte Sonderbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über die festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinaus zugelassen.

### 3.4 Bauweise

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. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Die Baufenster sind so dimensioniert, dass sie den notwendigen Spielraum für die Gebäudestellung sowie die architektonische Gebäudegestaltung bieten.

### 3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Pkw-Stellplätze wie Garagen und Carports sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies erscheint sinnvoll, da die Baufenster großzügig bemessen sind und unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen keine hochbaulichen Anlagen gewünscht sind. Darüber hinaus sollen Konfliktsituationen, insbesondere im Hinblick auf die Ringsheimer Straße (K 5122), vermieden werden.

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

### 3.6 Grünflächen

Die im Westen festgesetzte öffentliche Grünfläche dient zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebiets. Die im Osten festgesetzte private Grünfläche dient ebenfalls zur Eingrünung der Plangebiets, da durch die geplante Bebauung ein neuer Ortsrand ausgebildet wird. Gleichzeitig dient sie der Spritzmittelabdrift (vgl. Kapitel 6.2).

### 3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, müssen Kfz-Stellplätze sowie deren Zufahrten 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 Bleiionen 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.

### **3.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die 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 auf der privaten Grünfläche „F1“ dient zum Schutz gegen Spritzmittelabdrift, da in diesem Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen (vgl. Kapitel .6.2).

Darüber hinaus wird zur Sicherstellung einer ansprechenden Begrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt, dass je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung sowie zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen sind.

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.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen wird festgelegt, dass bei Dächern ab einer Dachneigung von 20 ° eine Ziegeleindeckung vorzunehmen ist. Dies gilt nicht für Dächer, die begrünt werden.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht als Material für Dacheindeckungen zugelassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen, um Blendungen auf Nachbargrundstücken zu vermeiden.

### **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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 Skybeamer 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 0,5 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.

### 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 Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Landschaftsplanungsbüro „Freiraum- und Landschaftsarchitektur“ Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht (Scoping) 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 werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Der vollständige Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt.

## **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. Der Verlust der bislang für den Ackerbau genutzten landwirtschaftlichen Flächen zugunsten einer gewerblichen Entwicklung wird daher im Rahmen des Abwägungsvorgangs aufgrund der Eignung des Standorts 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 2,0 m breite Hecke festgesetzt.

Da im Norden das Gewerbegebiet Rebergfeld weiterentwickelt werden soll und die dort befindliche landwirtschaftlich genutzte Fläche dann ebenfalls für gewerbliche Zwecke genutzt werden wird, kann an dieser Seite auf eine entsprechende Heckenpflanzung verzichtet werden (vgl. Kapitel 1.2). Im Süden wiederum bietet die Erschließungsstraße mit rund 10 m einen angemessen 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.	17.786 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	30 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	557 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>18.373 m<sup>2</sup></b>

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

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.

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

Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister