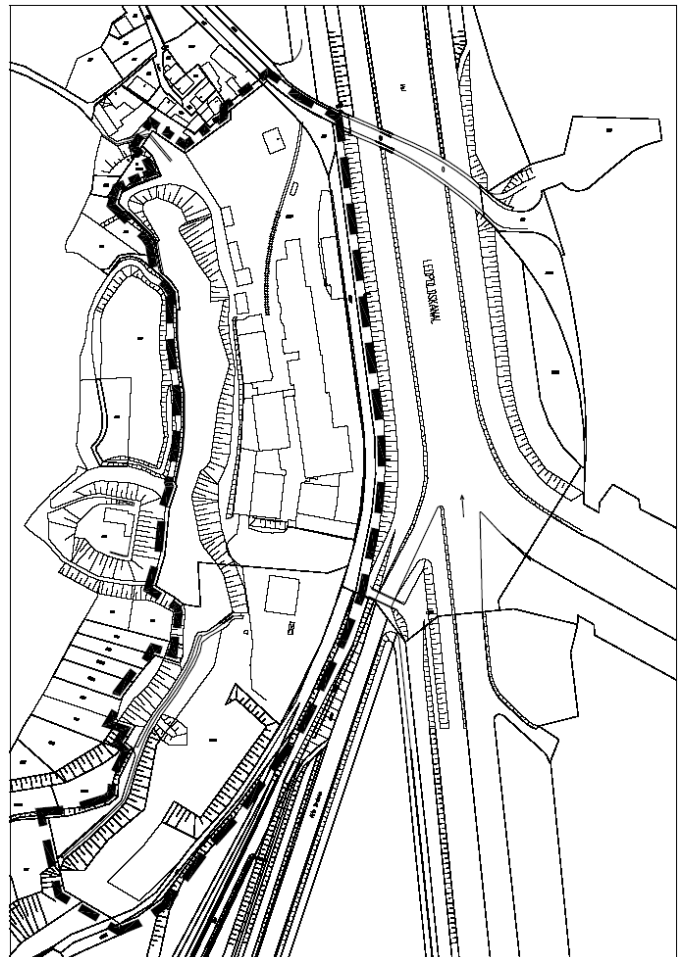


Gemeinde Riegel

Bebauungsplan „Riegeler Brauerei“

Satzung
Bebauungsplan (Planzeichnung)
Bebauungsvorschriften
Begründung mit Umweltbericht und
integriertem Grünordnungsplan
Stand Satzungsbeschluss
§ 10 (3) BauGB
08.02.2006



fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

SATZUNGEN

der Gemeinde Riegel a.K.

über

- a) den Bebauungsplan “Riegeler Brauerei”**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan “Riegeler Brauerei”**

Der Gemeinderat der Gemeinde Riegel hat am 15.02.2006

- a) den Bebauungsplan “Riegeler Brauerei”
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan “Riegeler Brauerei”

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan “Riegeler Brauerei”
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan “Riegeler Brauerei”

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 08.02.2006).

§ 2

Bestandteile

- a) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:
1. zeichnerischem Teil, M 1:1000 in der Fassung vom 08.02.2006
 2. schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 08.02.2006
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
1. gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.02.2006
 2. schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 08.02.2006

Die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan vom 08.02.2006 ist den Unterlagen beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Riegeler Brauerei" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Riegeler Brauerei" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 BauGB in Kraft.

Riegel, den

Markus Jablonski

Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet

A 1.2.1 Ausschluss von Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- können nicht zugelassen werden.

A 1.2 Mischgebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO sowie § 1 (4-6) BauNVO)

A 1.2.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzung

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nach § 6 (2) Nr. 6 – 8 BauNVO nicht zulässig.

A 1.2.2 Ausschluss von Ausnahmen

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets können nicht zugelassen werden.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

A 2.1 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen (maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe)

A 2.2 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet festgesetzt durch die

- Grundfläche
- Höhe der baulichen Anlagen (maximal zulässige Gebäudehöhe)

A 2.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

A 2.4 Bezugspunkt der Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet ist die Straßenoberkante am Fahrbahnrand „Alte Teninger Straße“ gemessen in der Mitte der jeweiligen Straßenfassade. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhen und Traufhöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachaußenhaut.

A 2.4.1 In den Mischgebieten wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag bestimmt durch die maximale Gebäudehöhe (GH) bezogen auf Normalnull (NN). Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachaußenhaut.

A 2.4.2 Untergeordnete Bauteile wie z.B. Historische Türme, Aufzugsturm oder technische Funktionsbauten sind auf einer Fläche von maximal 15% der Dachfläche zulässig.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

A 3.1 In den Mischgebieten gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise, wobei jedoch Gebäudelängen von über 50 m sowie Grenzbebauungen zulässig sind.

A 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

A 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Ein entsprechender Abstand zum Steilhang ist zu beachten. Ein Vortreten von Balkonen bzw. Loggien mit einer Tiefe von max. 2,5 m und einer Breite von max. 6 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

HINWEIS: Dies ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

A 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gebäudetiefen bis 15,00 m zulässig.

A 5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

A 5.1 Tiefgaragen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen (siehe Planzeichnung).

A 5.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten zulässig.

A 5.3 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein allseitiger Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein allseitiger Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Dies gilt nicht für die Tiefgarage entlang der Alten Teninger Straße.

A 5.4 Bei Straßen bzw. Erschließungsflächen mit einer Breite von weniger als 5,50 m ist die erforderliche Länge der Stellplatzzufahrten gemäß Garagenverordnung (GaVO) auf den privaten Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

A 6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

A 6.1 Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

A 7 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

A 7.1 Zusätzlich zu dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich sind im Mischgebiet max. 5 weitere Grundstückszufahrten bzw. Tiefgaragenzufahrten von der Alten Teninger Straße aus mit jeweils einer max. Breite von 5 Metern zulässig. Die Erschließung von Einzelgaragen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

A 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

A 8.1 Entsprechend der Planzeichnung sind die Flächen GFLR 1 und GFLR 2 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Von den festgesetzten Trassenlagen kann geringfügig abgewichen werden.

A 8.2 Die bestehende Gashochdruckleitung im nördlichen Bereich ist mit einem Leitungsrecht GFLR 3 zu sichern. Der sichere Betrieb der Anlage darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel beschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu der Anlage muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Innerhalb des Schutzstreifens (1,50 m beidseitig der Leitungstrassen) sind die Leitungen von baulichen Anlagen, Baumbepflanzungen und Überbauungen freizuhalten. Das Lagern von schwer transportablen Materialien sowie Geländeabtragungen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

HINWEIS: In der Planzeichnung ist die Fortführung dieser Leitung nach Südwesten als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Bauliche Maßnahmen, welche diese Gasleitung bzw. die Reglerstation tangieren sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

HINWEIS: Auf dem Grundstück der Riegeler Brauerei befinden sich Leitungen des Energieversorgers. Der Erhalt sowie die Ergänzung durch weitere Anlagen wie Trafos sind im Rahmen der Erschließungsplanung durch den Grundstückseigentümer mit dem Erschließungsträger abzustimmen.

A 8.3 Zur Wasserversorgung der südlichen Grundstücksteile ist ein inneres Versorgungsnetz herzustellen und durch Leitungsrechte zu sichern.

A 9 Pflanzehaltungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

A 9.1 Pflanzehaltungen

A 9.1.1 Die im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzehaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

A 9.1.2 Die Erhaltung und Pflege dieser Bäume ist während und nach Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen sicherzustellen.

A 9.1.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

A 9.2 Pflanzgebote

A 9.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie 5 heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

A 9.2.2 Entlang der Erschließungsflächen sind entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Art und Größe siehe Pflanzenliste im Anhang.

A 9.2.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungsstrassen etc.) zugelassen werden.

A 10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 10.1 Auf der mit F1 gekennzeichneten privaten Grünfläche entlang des Hangfußes ist zum Schutz der vorhandenen Felsenbrüter eine mindestens 2 m breite Sukzessionsfläche als „Anflugzone“ und daran anschließend eine mindestens 5 m breite, dreireihige Hecke anzulegen. Die Sukzessionsfläche ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten; die Hecke dauerhaft zu pflegen sowie durch sporadischen Rückschnitt auf einer Höhe von maximal 3 m zu halten. Größe und Art der Sträucher siehe Pflanzenliste im Anhang.

A 10.2 Auf der mit F2 gekennzeichneten Waldfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Schutz des 24 a Biotops (Fels-/Lößwand)
- Intensive Durchforstung und Behandlung des gesamten Hangwaldes zur Erzielung niederwaldartiger Strukturen. Insbesondere im unteren Hangabschnitt

ist ein Waldumbau hin zu Niederwald (Baumhöhen bis max. 15 m Höhe) vorzunehmen.

- Bäume mit einem Durchmesser von über 15-20 cm, alle kranken oder stärker beschädigten Bäume sowie stärker hangabwärts geneigte Bäume sind zu entfernen.
- Zur dauerhaften Stabilisierung des Hanges sind die lebenden Baumwurzeln zu erhalten, um Stockausschläge entstehen zu lassen.
- Der Hangwald ist mindestens 1 mal pro Jahr dahingehend zu kontrollieren, ob zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind.

HINWEIS: Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

- A 10.3 Die Dohlenkolonie im Turmdach des mit F3 gekennzeichneten Süßwasserturms muss erhalten werden. Ein Ausbau bzw. eine Beeinträchtigung dieses Dachraums ist unzulässig.
- A 10.4 Zum Schutz und zur Kompensation von Brutplätzen der auf dem Brauereigelände vorkommenden Schleiereulen, Turmfalken und Dohlen sind mindestens 3 weitere Brutmöglichkeiten in Form von künstlichen Nisthilfen oder Öffnungen in der Außenwand bzw. der Dachhaut von bestehenden Gebäuden zu schaffen.
- A 10.5 Zum Schutz des Grundwassers dürfen Gebäude nur ausnahmsweise tiefer als die Höhe des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) von 178,00 m ü NN gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Untergeschosse unter 178 mNN sind als wasserdichte Wanne auszuführen.
- A 10.6 Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sowie private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- A 10.7 Es sind ausschließlich Natriumdampflampen als Beleuchtungskörper zulässig.
- A 10.8 Auf den Wald ausgerichtete Lichtquellen sind unzulässig.
- A 10.9 Stellplatzflächen sind, sofern sie nicht über Tiefgaragen bzw. Kellergeschossen liegen, in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für Stellplätze nur dann, wenn keine Fahrzeuge gereinigt bzw. gewartet werden und kein Lagern, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.
- A 10.10 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- A 10.11 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bei Garagen und Carports sowie von Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° und 7° sind durch Bepflanzung extensiv zu begrünen.

Teil B

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 1 Dächer (§74 (1) Nr. 1 LBO)

B 1.1 Dächer sind ausschließlich in roter, rotbrauner, schwarzer oder grauer Farbe zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

B 1.2 Dachneigung und Dachform von Doppel- und Reihenhäusern müssen einheitlich sein.

B 1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

HINWEIS: Dacheindeckungen und Dachaufbauten sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

B 2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 50 m² dar, für die nur 1 Stellplatz errichtet werden muss.

B 3 Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

B 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

B 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt:

- Werbeanlagen sind nur im Bereich bis zur Brüstungshöhe im 1. OG zulässig.
- Die Größe der Werbeanlage darf 1,00 m² nicht überschreiten.

B 3.3 In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglichen Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig.

HINWEIS: Werbeanlagen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

B 4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

B 4.1 Maschendrahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig.

B 4.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B 5 Entwässerung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

B 5.1 Regenwasser ist ortsnah in die vorhandene Vorflut einzuleiten.

HINWEIS: Die Einholung einer Einleitgenehmigung ist erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm
- Straßenbäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 16 cm

Bäume:

| | |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitz- Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Ulmus minor | Feldulme |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Juglans regia | Walnuss |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Standorttypische Obsthochstamm-Sorten.

Sträucher:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |

Bäume für die Straßenbepflanzung

| | |
|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitz- Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Teil C

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C 1 Denkmalschutz

Bei den Gebäuden der ehemaligen Riegeler Brauerei handelt es sich aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen um ein Kulturdenkmal – eine Sachgesamtheit – nach § 2 DSchG. Die Erhaltung liegt aus dokumentarischen Gründen und aus Gründen der Seltenheit (Dampfmaschine) im öffentlichen Interesse. Veränderungen an Kulturdenkmälern bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Bauliche Maßnahmen (Balkone, Loggien, Fenster, Dach- eindeckungen, Solaranlagen, ...) an den denkmalgeschützten Gebäuden sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Geplante Maßnahmen – insbesondere im Hangbereich, aber auch bei Maßnahmen am Hangfuß (z. B. neue Bebauung im Bereich südlich der Brauerei) sind möglichst frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege (Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege) abzustimmen.

C 2 Waldabstand

Der nach Landesbauordnung einzuhaltende Abstand von Waldflächen - insbesondere bergseits der überbaubaren Grundstücksflächen - ist zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben mit weniger als 30m Abstand zu Waldflächen sind neben den Bestimmungen nach § 30 (1) BauGB die Bestimmungen nach § 4 (3) LBO zu beachten.

HINWEIS:

Unter Maßgabe der festgesetzten Durchforstungs- und Behandlungsmaßnahmen des Hangwaldes kann laut Forstbehörde die einzuhaltende Waldabstandsfläche reduziert werden. Eine Umnutzung des Brauereigeländes ist somit aus Sicht der Forstbehörde möglich. Die Sicherung des Hangwaldes ist auch bei Eigentümerwechsel zu gewährleisten.

Teil D

D HINWEISE

D 1 Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

D 2 Altlasten

Eine kleinräumige, deutliche Kontamination des Untergrundes durch MKW und BTXE wurde bei der ehemaligen Betriebstankstelle festgestellt. Die Ablagerungen zeigten erhöhte Konzentrationen an PAK und PCB. Akuter Handlungsbedarf besteht derzeit nicht. Da eine Flächenrevitalisierung bzw. Umnutzung geplant ist, wird empfohlen, den Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle gesondert zu behandeln. Hierbei sollten die unterirdischen Einrichtungen (Tanks, Leitungen, Abscheider, Schlammfang, etc.) ausgehoben und verunreinigtes Erdreich entsorgt werden. Weiter wird empfohlen, diese Tiefbaumaßnahme fachtechnisch zu planen und gutachterlich begleiten zu lassen. Die Maßnahme sollte mit dem zuständigen Landratsamt Emmendingen im Vorfeld abgestimmt werden.

Gleichzeitig wird empfohlen, im Rahmen der Umnutzung vorhandene Ablagerungen (Halden aus Erdaushub, Schlacke und Bauschutt) zu entfernen und entsprechend zu entsorgen. Die südlich des Allgemeinen Wohngebiets gelegene Aufhaltung ist in der HISTE als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Im Rahmen des Bauantrags sollte ggf. betroffener Oberboden hinsichtlich möglicher Belastungen untersucht werden.

Bei geplanten Umbaumaßnahmen in den Gebäuden der Brauerei sind belastete Bausubstanzen wie Wandisolierungen aus Teerkork selektiv auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

D 3 Grundwasser

Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) liegt bei 178,00 m ü NN, der HHW bei ca. 179,00 mNN.

Der Brunnenbetrieb der zwei Tiefbrunnen im Elzvorland ist auf die Belange des Trinkwasserschutzes abzustimmen.

D 4 Kampfmittel

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Juli 2004 eine Luftbildauswertung für den Bereich Riegeler Brauerei durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass der Untersuchungsbereich teilweise bombardiert wurde. Blindgänger und andere Kampfmittel können nicht ausgeschlossen werden.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr sollte das Gelände auf Kampfmittel untersucht und ggf. geräumt werden bevor bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden.

D 5 Geologie / Geotechnik / Bergbau

Aus den vorhandenen Fels-, Löss- und Steinbruchwänden bergseits der Bebauung muss mit Steinschlag und Abbrüchen gerechnet werden. Dies ist bei der Bebauung gegebenenfalls durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Eine frühzeitige geotechnische Beratung wird empfohlen.

Maßnahmen im Bereich der unterirdischen Felsenkeller sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

Bürgermeister
Markus Jablonski

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Teil A

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 3 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung..... | 3 |
| 1.2 | Lage des Plangebiets, Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 1.4 | Bestandsituation | 5 |
| 1.5 | Planungsverfahren..... | 5 |
| 2 | STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 6 |
| 2.1 | Allgemeines städtebauliches Konzept | 6 |
| 2.2 | Nutzungen..... | 6 |
| 2.3 | Verkehrerschließung..... | 6 |
| 2.4 | Ver- und Entsorgung..... | 7 |
| 2.5 | Grünordnung..... | 8 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 8 |
| 3.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.2 | Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen | 8 |
| 3.3 | Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze | 9 |
| 3.4 | Nebenanlagen..... | 9 |
| 3.5 | Grundstückszufahrten..... | 9 |
| 3.6 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 9 |
| 4 | LÄRM DURCH SCHIEßANLAGE | 10 |
| 5 | ALTLASTEN | 11 |
| 6 | STÄDTEBAULICHE DATEN | 12 |
| 7 | BODENORDNUNG | 12 |
| 8 | KOSTEN..... | 12 |

Teil B

| | | |
|-----|-------------------------------|----|
| 9 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 12 |
| 9.1 | Dächer | 12 |
| 9.2 | Stellplatzverpflichtung..... | 12 |
| 9.3 | Werbeanlagen..... | 12 |
| 9.4 | Einfriedigungen | 12 |
| 9.5 | Entwässerung | 13 |

Teil C

| | | |
|--------|---|----|
| 10 | UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN..... | 13 |
| 10.1 | Allgemeines zur Umweltprüfung | 13 |
| 10.1.1 | Rechtliche Grundlagen..... | 13 |
| 10.1.2 | Scopingverfahren | 13 |
| 10.1.3 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung..... | 14 |
| 10.1.4 | Untersuchungsraum..... | 14 |
| 10.1.5 | Abbruch und Neubau | 15 |
| 10.1.6 | Flächenverbrauch und Neuversiegelung | 15 |
| 10.1.7 | Standortalternativen | 15 |
| 10.1.8 | Bestands- und Konfliktdanalyse..... | 15 |
| 10.2 | Beschreibung des Ausgangszustandes..... | 16 |
| 10.2.1 | Schutzgut Mensch..... | 16 |
| 10.2.2 | Schutzgut Arten, Lebensgemeinschaften und Biotope | 17 |
| 10.2.3 | Schutzgut Geologie, Boden | 18 |

BEGRÜNDUNG

| | | |
|---------|--|----|
| 10.2.4 | Schutzgut Wasser | 19 |
| 10.2.5 | Schutzgut Klima/Luft | 20 |
| 10.2.6 | Schutzgut Landschaftsbild und Erholung..... | 20 |
| 10.2.7 | Schutzgut Sach- und Kulturgüter | 20 |
| 10.2.8 | Wechselwirkungen | 21 |
| 10.3 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 21 |
| 10.3.1 | Erheblichkeit der Beeinträchtigungen | 21 |
| 10.3.2 | Relevanzmatrix | 22 |
| 10.3.3 | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch | 22 |
| 10.3.4 | Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope..... | 23 |
| 10.3.5 | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden | 24 |
| 10.3.6 | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser..... | 24 |
| 10.3.7 | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft..... | 24 |
| 10.3.8 | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung | 24 |
| 10.3.9 | Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter | 24 |
| 10.3.10 | Eingriffssituation..... | 25 |
| 10.3.11 | Grünordnerische Maßnahmen | 26 |
| 10.3.12 | Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 29 |
| 10.3.13 | Zusammenfassung..... | 29 |

Teil A

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach dem Verkauf der Riegeler Brauerei an die „Fürstlich Fürstenbergische Brauerei KG“ und der zwischenzeitlich erfolgten Aufgabe des Brauereibetriebs soll der Bereich „Riegeler Brauerei“ städtebaulich neu geordnet und für neue Nutzungen baulich und städtebaulich entwickelt werden. Diese „städtebauliche Projektentwicklung“ wird durch den Eigentümer in Partnerschaft mit der Gemeinde Riegel durchgeführt. Die jeweiligen Interessen und städtebaulichen Entwicklungsziele werden in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das erforderliche Bauplanungsrecht zur Realisierung der angestrebten Entwicklung geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine grundlegende städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich angestrebt, bei der im Wesentlichen folgende Ziele und Inhalte verfolgt werden:

- Bauliche und funktionale Aufwertung zur Nachnutzung der bestehenden, teils denkmalgeschützten Gebäude
- Bauliche Ergänzungen im Bereich der südlichen Lagerfläche
- Technische Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung und Organisation der Parkierung
- Nutzungsmischung (Art der Nutzung: Mischgebiet) mit Schwerpunkten von Freizeit- und Gewerbenutzungen im Norden und Wohnnutzungen im Süden
- Grünordnung und Umweltschutz

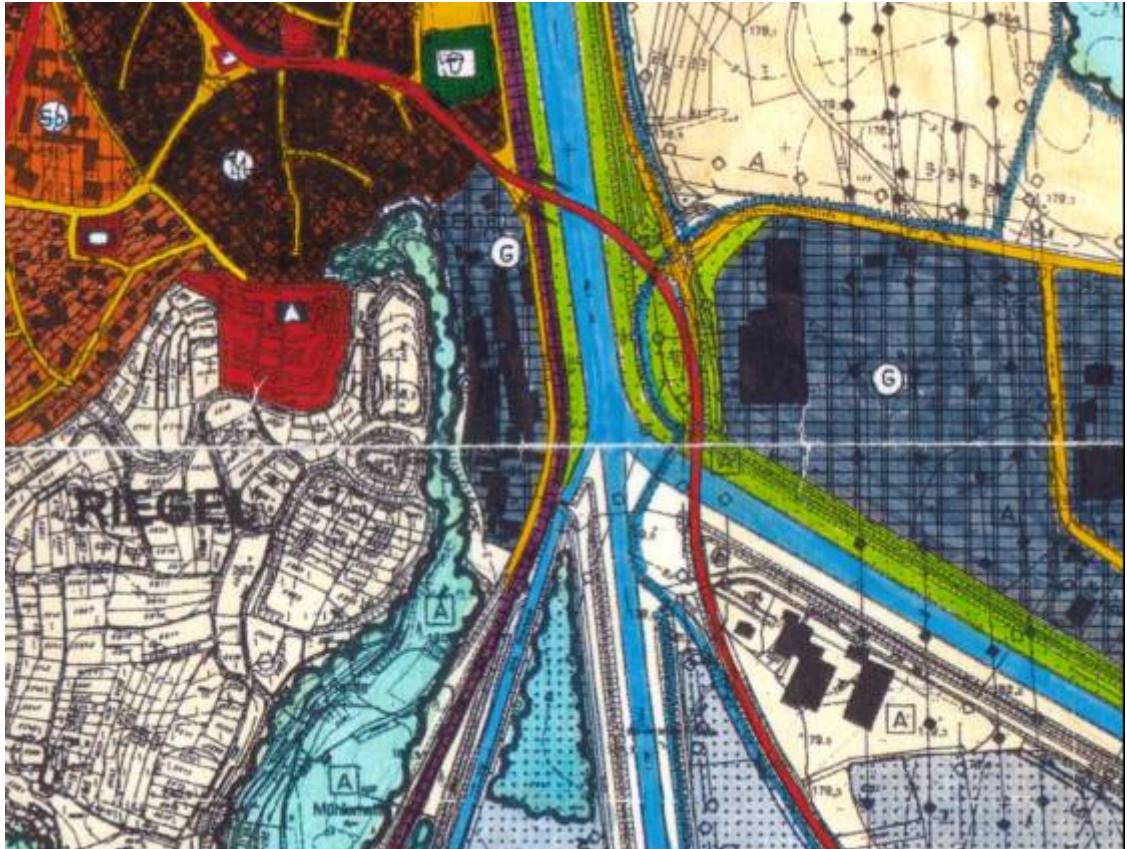
1.2 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Umnutzung der Brauereibetriebsgebäude, die Entwicklung einer ergänzenden Neubebauung auf den südlich angrenzenden Lagerflächen und die angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen. Die Grundstücke liegen teilweise im Innenbereich der Gemeinde und sind dort derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der Planzeichnung.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Nördlicher Kaiserstuhl“ mit Rechtskraft vom 16.04.2003 sind die als Baugebiete vorgesehenen Bereiche als Gewerbefläche dargestellt. Südlich und westlich davon sind innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Bereich des Abrauhügels ist als Altlast gekennzeichnet. Im Norden grenzen Mischflächen an das Plangebiet unmittelbar an.



Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Nördlicher Kaiserstuhl wird im Parallelverfahren punktuell geändert. Entsprechend der für den Siedlungsbereich angestrebten gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe wird der Gesamtbereich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Dieses Grundkonzept gemischter Nutzungen wurde auf der Ebene des Bebauungsplans weiterentwickelt und kleinräumig differenziert. Im südlichen Abschnitt wird entsprechend der dort angestrebten und im Gemeinderat beschlossenen Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches in Einklang steht mit den im Mischgebiet vorhandenen und zulässigen Gewerbenutzungen.

Der Bebauungsplan, der damit überwiegend Mischgebiet (MI) und zu einem untergeordneten Anteil Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, wird damit aus dem Flächennutzungsplan entsprechend § 8 (2) BauGB entwickelt.

1.4 Bestandsituation

Der Geltungsbereich orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Daher wird neben dem Betriebsgelände der Riegeler Brauerei ein großer Anteil unbebauter Landschaft in den Bebauungsplan einbezogen.

Betriebsgelände

Das Kernstück der Riegeler Brauerei bilden die baulichen Anlagen mit den inneren Erschließungsflächen. Aus funktionalen Gründen weist die Anlage in diesem Bereich eine sehr hohe städtebauliche Dichte auf.

Südlich der Gebäude befindet sich eine Lagerfläche mit Schuppen und Carports. Die Lagerflächen sind zu großen Teilen versiegelt. Im Norden schließen überwiegend versiegelte Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie im Bereich des Direktorenwohnhauses „Meyer“ ein Biergarten an.

Regionaler Grünzug mit Tennisplatz im Süden

Der südlich der Fahrzeugschuppen und Brauerei-Lagerflächen gelegene Teil des Geltungsbereichs ist Teil eines regionalen Grünzugs. Südlich des bewaldeten Abraumhügels befindet sich ein Tennisplatz. Der Sandplatz wird durch den Tennisclub Riegel genutzt.

Hangkante des St. Michaelsbergs

Der St. Michaelsberg beginnt unmittelbar westlich der Brauereianlage. Im Nördlichen Bereich stellt sich die Hangkante als bewaldeter Steilhang dar, der von einem schmalen Fußweg durchquert wird. Auf Höhe der südlichen Lagerflächen beginnt eine Fels- und Lößwand, die sich nach Süden im Bereich des regionalen Grünzugs fortsetzt. Bei der Fels- und Lößwand handelt es sich um ein Biotop mit einzelnen Elementen (Felswand und Trockengebüsch), die nach § 24a BNatSchG geschützt sind.

1.5 Planungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Riegel hat am 15.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Damit gilt das Baugesetz in der Fassung der Neubeschließung vom 23.09.2004 wonach im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 15.12.2004 |
| Billigung Städtebaulicher Vorentwurf | 15.12.2004 |
| Frühzeitige Beteiligung | 11.03.2005 – 11.04.2005 |
| Offenlage | 19.12.2005 – 27.01.2006 |
| Satzungsbeschluss | 15.02.2006 |

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2.1 Allgemeines städtebauliches Konzept

Mit dem Entwurf für den Bebauungsplan „Riegeler Brauerei“ wird einerseits der Bestand der denkmalgeschützten Brauereigebäude gesichert und andererseits Baurecht für ergänzende bauliche Anlagen geschaffen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Komplex der denkmalgeschützten Brauereigebäude neu zu ordnen und innere Erschließungstrasse auszubilden. Dazu werden auch bauliche Maßnahmen in den Kellergeschossen insbesondere zur Abtrennung der Grundstückseinheiten erforderlich, die mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Diese innere Erschließung soll nur abschnittsweise als befahrbare Straße ausgebaut werden. Im Sinne einer autofreien Anlage werden zahlreiche offene Stellplätze im nördlichen Brauereigelände sowie Garagenstellplätze in den Sockelgeschossen der Gebäude angeordnet, so dass die Gasse zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden als verkehrsfreie Mall gestaltet werden kann. Diese fußläufige Achse soll nach Süden weitergeführt werden und die Bestandsgebäude mit den neu zu errichtenden Gebäude über eine Treppenanlage verknüpfen. Im nördlichen Bereich der Brauerei wird die Möglichkeit geboten, ein bauliches Entrée auszubilden, das sich den historischen Gebäuden in der Höhe jedoch unterordnet.

Die Neubebauung im Süden soll das historische Gebäudeensemble ebenfalls ergänzen, es wird sich in der Dimension diesem jedoch deutlich unterordnen, damit das Ortsbild des Markenzeichens „Riegeler Brauerei“ gewahrt bleibt.

2.2 Nutzungen

Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung soll der Siedlungsbereich sowohl zu gewerblichen als auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Während sich die Einrichtung unterschiedlicher Gewerbeeinrichtungen schwerpunktmäßig in den Bestandsgebäude anbietet (MI), werden in der südlich angeordneten Neubebauung Wohnen im Zusammenhang mit Ateliernutzungen angesiedelt (WA). Von einer strikten Nutzungstrennung wird schon aus historischen Gründen abgesehen. Eine kleinpazellierten Nutzungsvielfalt wie in historischen Innenstädten wird nicht ausgeschlossen. Moderne Wohnformen wie „Loftwohnen“ werden an diesem Standort ersten Erfahrungen entsprechend nachgefragt und sind durchaus erwünscht.

In Nachbarschaft zum bestehenden Biergarten im Norden sollen ergänzende Freizeitnutzungen entstehen. Die Einrichtung einer Hausbrauerei ist bereits vorgesehen und wird durch die Gemeinde Riegel ausdrücklich gewünscht. Eine immissionschutzrechtliche Absicherung ist zum gegebenen Zeitpunkt einzuholen, sofern dies angesichts der Größenordnung erforderlich ist. Lärmemissionen wie durch Konzertveranstaltungen sollen zukünftig an diesem Standort ausgeschlossen werden.

2.3 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die „Alte Teninger Straße“. Sie verläuft entlang der Breisgau S-Bahn und ist nach Süden bis zur Dreisambrücke

als befestigte Fahrbahn ausgebaut. Die bestehende südliche Verlängerung soll zur Erschließung des Wohngebiets auf der erforderlichen Länge ausgebaut werden. Die Erschließung des Freizeitschwerpunktes „Schützenverein“ und „Tennisplatz TC Riegel“ sowie weitere im Süden gelegene Nutzungen erfolgt wie bislang über den vorhandenen Wirtschaftsweg. Von der „Alten Teninger Straße“ aus werden die Sockelgeschosse der Bestandsgebäude, die zu Parkgaragen ausgebaut werden sollen, erschlossen. Ebenso erfolgt von dieser Verkehrsfläche aus die Zufahrt zu den südlichen Gebäuden.

Die Alte Teninger Straße wird als Teil des ausgeschilderten Radverkehrswegenetzes in dieser Funktion erhalten und ausgebaut. Es sollen ergänzende Fahrradstellplätze im Bereich des Biergartens hergestellt werden.

Im Norden führt eine private innere Erschließung nahe der Ortseinfahrt auf einen großen Besucher-Parkplatz. Er bietet Stellplätze sowohl für Nutzer und Besucher der historischen Betriebsgebäude sowie für die vorgesehenen Freizeitnutzungen.

Der Fußweg zur St. Michaels Kapelle soll im Bestand weitgehend erhalten und in die Freiflächenkonzeption im Rahmen der Freizeitnutzung eingebunden werden. Die Felswand im Süden soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die innere Erschließung erfolgt über private Erschließungsflächen. Die innere Gasse (Mall) zwischen den historischen Gebäuden ist teilweise unterkellert, was im Rahmen der Erschließungsplanung besondere Berücksichtigung finden muss. Das vorhandene Gleis auf dem Brauereigelände kann aus gestalterischen Gründen erhalten werden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Zur technischen Ver- und Entsorgung sollen soweit möglich vorhandene Leitungen genutzt werden.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die örtliche Wasserversorgung erschlossen. Die Wasserversorgung der einzelnen Baukörper wird durch ein inneres Versorgungsnetz innerhalb der Baugebiete sichergestellt.

Die Firma Agrano nutzt weiterhin die zwei Tiefbrunnen im Elzvorland für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bis 2008 besteht. Der Brunnenbetrieb ist auf die Belange des Trinkwasserschutzes abzustimmen.

Zur Entsorgung wird zukünftig ein Trennsystem aufgebaut. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den vorhandene Kanal in der Alten Teninger Straße. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser wird gesondert abgeleitet und dem ortsnahen Vorfluter zugeführt. Dazu ist jeweils eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die weitere Nutzung der Energieversorgungsleitungen – insbesondere der 20-KV-Leitung – sowie zusätzlich erforderliche Anlagen (Trafo etc.) werden durch den Grundstückseigentümer mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

2.5 Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Landschaftsteile, die von der Planung unberührt bleiben sollen. Der Schutz und die Bewirtschaftung dieser Flächen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Zwischen Felswand und Neubebauung wird zum Schutz der vorhandenen Felsbrücker eine Anflugzone ausgebildet.

Der Tennisplatz des TC Riegel wird als Grünfläche mit der ergänzenden Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Damit kann die Einrichtung am Standort erhalten und gesichert werden.

Der engere Untersuchungsbereich mit dem Brauereigelände wird als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb dieser Gebietsbereiche werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen, die insgesamt zu einer Verbesserung der ökologischen Situation gegenüber der heutigen Bestandssituation führen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im südlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung, um der Forderung nach flächensparendem Wohnungsbau gerecht zu werden. Die freie Lage in der Landschaft bietet auch bei Ausschöpfung dieser städtebaulichen Kennziffern günstige Belichtungsverhältnisse und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die zulässige Trauf- und Firsthöhe eröffnet große Spielräume zur individuellen Gebäudegestaltung und entspricht zugleich dem Ziel, südlich der Brauerei weitere hochbauliche Akzente zu setzen. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen ordnen sich diese Gebäude den Brauereigebäuden dennoch deutlich unter.

Für den Bereich der bestehenden Brauereigebäude wird ein Mischgebiet festgesetzt, um sowohl bestehende als auch neue gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, andererseits aber auch Wohnformen wie Lofts in den historischen, überwiegend denkmalgeschützten Gebäuden zuzulassen. Damit soll gewährleistet werden, dass auch nach Schließung der Brauerei die Gebäude eine Folgenutzung erfahren und den Zielen des Denkmalschutzes entsprechend die Gebäudeunterhaltung sichergestellt bleibt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie der historischen Struktur sowie dem Gebietscharakter nicht entsprechen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe definiert und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet um der individuellen Ausnutzung der Gebäudevolumen größere Spielräume zu geben.

3.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung werden großflächige überbaubare Grundstücksflächen definiert, die große Gestaltungsspielräume zulassen. Um günstige Gebäudeproportionen sicher zu stellen, werden im allgemeinen Wohngebiet Gebäudetiefen über 15 m ausgeschlossen.

Der historischen Struktur entsprechend werden im Mischgebiet Gebäudelängen über 50 m und Grenzbebauungen zugelassen. Im Mischgebiet orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des Denkmalschutzes an den bestehenden Gebäudegrundrissen. Eine Bebauung im Bereich der ehemaligen Pitchhalle im Norden wird aus städtebaulichen Gründen zukünftig ausgeschlossen. Im Bereich der nördlichen Freifläche (Stellplatzfläche) wird jedoch ein Baufeld definiert, das die Ausbildung eines Kopfgebäudes als Entrée ermöglicht und somit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine zusätzliche bauliche Nutzung zulässt.

3.3 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind in den Baugebieten überall zulässig. Damit sollen ausreichend Stellplatzmöglichkeiten geboten werden, um Parkierungen am öffentlichen Straßenraum und somit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Mit den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen wird die Nutzung der vorhandenen Sockelgeschossen zu Parkierungszwecken ermöglicht.

Zwischen Garagen/Carports und Erschließungsfläche ist ein Mindestabstand einzuhalten um günstige Freiraumverhältnisse herzustellen. Bei schmalen Erschließungswegen sind darüber hinaus fahrgeometrische Aspekte zu beachten.

3.4 Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten ausreichend Spielräume für die Unterbringung der erforderlichen baulichen Anlagen. Außerhalb der Baufenster werden Nebenanlagen ausgeschlossen, um Freiräume insbesondere entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche offen zu halten.

3.5 Grundstückszufahrten

Die Haupteerschließung des Mischgebiets soll im Bereich der historischen Zufahrt in das Brauereigelände im Norden erfolgen. Zusätzlich werden die Voraussetzungen geschaffen, in den Sockelgeschossen Tiefgaragen einzurichten, die über die Alte Teningener Straße aus niveaugleich angefahren werden können. Zum Erhalt der historischen Mauern sowie aus verkehrsfunktionalen Gründen werden die Einfahrten im südlichen Bereich des Mischgebiets eingeschränkt. Eine Garagenfront (Einzelgaragen) wird auch im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stelle ausgeschlossen.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Im Bereich von Waldflächen werden Wegerechte definiert, die der erholungssuchenden Bevölkerung dienen. Durch das Gehrecht GFLR1 wird die vorhandene Verbindung zwischen der Alten Teningener Straße und der St. Michaels Kapelle sichergestellt. Von der dargestellten Trassenlage kann geringfügig abgewichen werden, soweit die Verbindungsfunktion gewährleistet bleibt.

Die bestehende Gashochdruckleitung soll im nördlichen Bereich mit einem Leitungsrecht gesichert werden. Die in der Planzeichnung eingetragene Fortführung dieser Leitung nach Südwesten wird nachrichtlich übernommen. Bauliche Maßnahmen, wel-

che diese Gasleitung bzw. die Reglerstation tangieren sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Sicherung der 20 KV Leitung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets und im rückwärtigen Bereich des Generatorenhauses durch ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich, da es sich um den Anschluss der Grundstückseinheit selbst an die öffentliche Versorgung im Sinne eines Hausanschlusses handelt. Eine zukünftige Verlegung bzw. Beseitigung der Leitung ist möglich. Die zukünftige Erschließung und die Sicherung der schützenswerten Leitungen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die innere Haupterschließung (Mall) wird als private Erschließung hergestellt und muss aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse nicht durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Ebenso werden „Hinterlieger“ im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets durch private Erschließungsflächen an die öffentliche Erschließung angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt ausschließlich durch einen Anschluss im Norden des Geltungsbereichs an das öffentliche Versorgungsnetz. Zur Versorgung der südlichen Grundstücksteile ist ein inneres Versorgungsnetz herzustellen, das durch ein Leitungsrecht gesichert werden muss.

4 LÄRM DURCH SCHIEßANLAGE

Zur Bewertung möglicher Belastungen zukünftiger Wohnnutzungen im Bereich der Riegeler Brauerei durch die nahegelegene Schiessanlage südlich des Geltungsbereichs wurde eine messtechnische und rechnerische Untersuchung durchgeführt. Auf die vollständige gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz isw vom 10.11.2005 wird verwiesen.

Eine unzulässige Schießlärmeinwirkung kann ausgeschlossen werden, wenn die Nutzung der Schießanlage entsprechend den vom Schützenverein Riegel e. V. mitgeteilten Randbedingungen erfolgt und organisatorische oder alternativ dazu bauliche/technische Maßnahmen zur Lärminderung sichergestellt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch Anpassung des bestehenden Mietvertrages zwischen Schützenverein und Grundstückseigentümer geregelt.

Organisatorische Schallschutzmaßnahme: Sofern eine Schießstand-Nutzung an Werktagen im Zeitraum nach 20.00 Uhr nicht generell ausgeschlossen werden kann, ist diese nur zulässig, wenn die Anzahl der Schüsse aus Großkaliber-Kurzwaffen auf dem 25-m-Schießstand vor 20.00 Uhr auf ca. 100 und jene im Zeitraum nach 20.00 Uhr auf 35 beschränkt wird.

Bauliche/technische Schallschutzmaßnahme: Auf die geforderten Nutzungseinschränkungen kann verzichtet werden, wenn der Bereich des 25-m-Schießstands (Schützenstand, westliche Schießbahnbegrenzung und/oder Hochblenden) mit geeigneten schallabsorbierenden Oberflächen versehen werden um eine Reduzierung der Immissionspegel im Wohngebiet um mindestens 3 dB(A) zu erreichen.

5 ATLASTEN

Zur Festlegung der potentiellen Gefahrenverdachtsbereiche und der daraus ggf. resultierenden Vorgehensweise für technische Erkundungsmaßnahmen wurde eine Historische Untersuchung des Standorts „Riegeler Brauerei“ durchgeführt (dplan GmbH, denzel+dobrinski, Lörrach, 26.02.2004 und 17.08.2005). Die Brauerei wurde von 1876 – 2004 betrieben und umfasste u. a. Einrichtungen wie Betriebstankstelle, Mechanische Werkstatt, Schreinerei, Schlosserei, Blechnerei, Malerwerkstätte und Küferei.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände wurden im Rahmen der orientierenden Untersuchung zur Entnahme von Bodenproben insgesamt 8 Rammkernsondierungen bis maximal 5 m Tiefe niedergebracht. Die entnommenen Proben wurden auf die Nutzungsspezifischen Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTXE), Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) untersucht. Hierbei wurden die Gefahrenverdachtsbereiche ehemalige Betriebstankstelle sowie Werkstatt mit Waschplatz und Entwässerungseinrichtungen erfasst.

Ferner wurden Ablagerungen von Erdaushub, Bauschutt und Schlacke sowie Asphaltflächen auf die entsorgungsrelevante Belastungssituation hin mittels Bohrungen untersucht.

Zusätzlich erfolgten Bausubstanzuntersuchungen im Kühlhaus, Sudhaus und im Wasserturm.

Eine kleinräumige, deutliche Kontamination des Untergrundes durch MKW und BTXE wurde bei der ehemaligen Betriebstankstelle festgestellt. Die Ablagerungen zeigten erhöhte Konzentrationen an PAK und PCB.

Die Untersuchungen der Bodenproben aus den Bohrungen ergaben für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Untergrund Prüfwertüberschreitungen gemäß BBodSchV bei Benzol und in der Ablagerung bei PCB.

Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden nicht überschritten. Eine Gefahr für das Grundwasser ist aufgrund der hohen Mobilität der ermittelten Schadstoffgehalte (BTXE) und des relativ geringen Flurabstandes nicht auszuschließen. Akuter Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

Da eine Flächenrevitalisierung bzw. Umnutzung geplant ist, wird empfohlen, den Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle gesondert zu behandeln. Hierbei sollten die unterirdischen Einrichtungen (Tanks, Leitungen, Abscheider, Schlammfang, etc.) ausgehoben und verunreinigtes Erdreich entsorgt werden. Weiter wird empfohlen, diese Tiefbaumaßnahme fachtechnisch zu planen und gutachterlich begleiten zu lassen. Die Maßnahme sollte mit dem zuständigen Landratsamt Emmendingen im Vorfeld abgestimmt werden.

Gleichzeitig wird empfohlen, im Rahmen der Umnutzung die vorhandenen Ablagerungen (Halden aus Erdaushub, Schlacke und Bauschutt) zu entfernen und entsprechend zu entsorgen.

Bei geplanten Umbaumaßnahmen in den Gebäuden der Brauerei sind belastete Bausubstanzen wie Wandisolierungen aus Teerkork selektiv auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

| | | | |
|--|------------|-----------------------------|---------------|
| Nettobauland mit Parkierung | ca. | 21.620 m ² | 43,0% |
| private Grünfläche mit Weg und Tennisplatz | ca. | 23.270 m ² | 46,3% |
| Innere Erschließung (Mall) | ca. | 1.480 m ² | 2,9% |
| Äußere Erschließung | ca. | 3.880 m ² | 7,7% |
| Geltungsbereich gesamt | ca. | 50.250 m² | 100,0% |

7 BODENORDNUNG

Die beiden Grundstücke befinden sich im Eigentum der „Fürstlich Fürstenbergische Brauerei KG“. Die Grundstücksbildung erfolgt durch Veränderungsnachweis. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Erschließungskosten werden durch den Eigentümer übernommen. Die Durchführung und Kostentragung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Für die Gemeinde Riegel verhält sich diese Erschließungsmaßnahme kostenneutral.

Teil B

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Dächer

Mit den Festsetzungen zur Dachgestalt wird die optische Anpassung an die dörfliche Struktur und an die historischen Dächer des denkmalgeschützten Brauereiensambles sichergestellt. Die Begrünung von Flachdächern dient darüber hinaus der Verbesserung des Kleinklimas und der Wasserrückhaltung.

9.2 Stellplatzverpflichtung

Mit der Erhöhung der notwendigen Stellplätze wird sichergestellt, dass ausreichend private Stellplätze entstehen und Parkierungen in der „Alten Teninger Straße“ weitgehend vermieden werden. Damit soll auch das Landschaftsbild gewahrt bleiben.

9.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen einen übermäßigen Bewildwuchs vermeiden und eine geordnete, im historischen Kontext angemessenen Werbung ermöglichen. Daher sind diese mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

9.4 Einfriedigungen

Die Beschränkung der Einfriedigungen dient dem ansprechenden Orts- und Landschaftsbild.

9.5 Entwässerung

Das Regenwasser soll in die vorhandene Vorflut eingeleitet werden, um eine zusätzliche Belastung des örtlichen Kanalnetztes zu vermeiden. Der natürliche Wasserkreislauf wird damit an diesem gewässernahen Standort nicht wesentlich gestört. Die Einholung einer neuen Einleitgenehmigung ist im Einzelfall erforderlich.

Teil C

10 UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 Allgemeines zur Umweltprüfung

10.1.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden,
- Oberflächen- und Grundwasser
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist für Vorhaben bzw. Bebauungspläne ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem aufgrund der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB die zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In diesen Umweltbericht ist der Grünordnungsplan integriert.

10.1.2 Scopingverfahren

Nach § 2 (4) BauGB wurde im Vorfeld der Erstellung der Umweltprüfung im Rahmen des scopings zunächst festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat. Ein gemeinsamer Scopingtermin mit den für die Umwelt relevanten Behörden hat am

11.03.2005 stattgefunden. Die vorgetragenen Anregungen (siehe Ergebnisprotokoll) wurden, soweit relevant, im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

10.1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach dem Verkauf der Riegeler Brauerei an die „Fürstlich Fürstenbergische Brauerei KG“ und der zwischenzeitlich erfolgten Aufgabe des Brauereibetriebs soll der Bereich „Riegeler Brauerei“ städtebaulich neu geordnet und für neue Nutzungen baulich und städtebaulich entwickelt werden. Diese „städtebauliche Projektentwicklung“ wird durch den Eigentümer in Partnerschaft mit der Gemeinde Riegel durchgeführt. Die jeweiligen Interessen und städtebaulichen Entwicklungsziele werden in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das erforderliche Bauplanungsrecht zur Realisierung der angestrebten Entwicklung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan umfasst die Umnutzung der Brauereibetriebsgebäude, die Entwicklung einer ergänzenden Neubebauung auf den südlich angrenzenden Lagerflächen und die angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen. Die Grundstücke liegen teilweise im Innenbereich der Gemeinde und sind dort derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine grundlegende städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich angestrebt, bei der im Wesentlichen folgende Ziele und Inhalte verfolgt werden:

- Bauliche und funktionale Aufwertung zur Nachnutzung der bestehenden, teils denkmalgeschützten Gebäude
- Bauliche Ergänzungen im Bereich der südlichen Lagerfläche
- Technische Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung und Organisation der Parkierung
- Nutzungsmischung (Art der Nutzung: Mischgebiet) mit Schwerpunkten von Freizeit- und Gewerbenutzungen im Norden und Wohnnutzungen im Süden
- Grünordnung und Umweltschutz

10.1.4 Untersuchungsraum

Die erforderlichen Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung beschränken sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dieser kann in zwei Bereiche gegliedert werden:

- **Engerer Untersuchungsraum = Innenbereich**

Die bebauten und unbebauten Innenbereichsflächen sollen als Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen genutzt werden. Nach § 34 BauGB wäre eine bauliche Nutzung in diesem Bereich heute bereits zulässig.

▪ **Weiterer Untersuchungsraum = Außenbereich**

Hierbei handelt es sich um die Landschaftsteile innerhalb der Grundstücksflächen der Brauerei, die von der Planung unberührt bleiben sollen.

Eine Betrachtung über den Geltungsbereich hinaus wurde insbesondere hinsichtlich der Lärmemissionen der südlich des Plangebiets gelegenen Schießanlage durchgeführt.

10.1.5 Abbruch und Neubau

| Schutzgut | Aufgabenstellung | Untersuchungsmethode |
|----------------------------|---|--|
| Stadt- und Landschaftsbild | Integration neuer Baukörper in das vorhandene Ensemble und Erhalt des Landschaftsbildes | Städtebauliche Überprüfung der vorhabenbezogenen Planung anhand von Ansichten und Fotomontagen |
| Sach- und Kulturgüter | Erhalt schützenswerter Gebäudeteile, sachgemäßer Umgang mit der Bausubstanz bei Sanierungsmaßnahmen, Freilegung der historischen Fassade des Kühlhauses | Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde und vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag |

10.1.6 Flächenverbrauch und Neuversiegelung

| Schutzgut | Aufgabenstellung | Untersuchungsmethode |
|---------------------------------|--|--|
| Tiere, Pflanzen und Lebensräume | Ermittlung des Lebensraumverlusts für Pflanzen und Tiere | Baumbestandsaufnahme (Art, Größe, Zustand) und Baumbewertung (Alter, Vitalität ökologischer und städtebaulicher Qualität) im engeren Untersuchungsraum |
| Boden und Wasser | Darstellung des Funktionsverlustes der Böden | Ermittlung vollversiegelter, teilversiegelter und unversiegelter Flächen im engeren Untersuchungsraum und Vergleich von aktuellem Zustand mit vorhabensbezogenem Bebauungsplan |

10.1.7 Standortalternativen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich im Wesentlichen um die Umnutzung eines bestehenden Brauereigeländes sowie die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf den südlich angrenzenden Lagerflächen mit einer Größe von ca. 0,6 ha, sowie die Sicherung der angrenzenden Waldflächen mit der markanten Felswand. Diese Flächenzuweisung ermöglicht einen nur sehr geringen Planungsspielraum. Zur Verbesserung der Umweltvorsorge wurden verschiedene Maßnahmen getroffen. Die verfolgten Ziele waren u.a. der Erhalt und Schutz des bestehenden Waldes mit dem Steilhang und verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie die zusätzlich Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

10.1.8 Bestands- und Konfliktanalyse

Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird nach insgesamt fünf Bewertungsstufen unterschieden:

- sehr geringe
- geringe
- mittlere
- hohe
- sehr hohe Bedeutung der jeweiligen Funktion.

10.2 Beschreibung des Ausgangszustandes

10.2.1 Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Das Umfeld des naturnahen Standorts „Riegeler Brauerei“ wird zu Naherholungszwecken gut frequentiert. Besondere Standortqualitäten sind die Hangkante des St. Michaelsbergs mit Kapelle, Wegenetz und Aussicht in Richtung des Schwarzwalds, der Zusammenfluss von Dreisam, Elz und Glotter sowie die günstige Wegeverbindung nach Süden für Fußgänger und Radfahrer entlang der Gewässer und Auen.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Tennisplatz des TC Riegel sowie die Anlagen des Schützenvereins, die auch im Sinne eines Grill- und Festplatzes genutzt werden. Die „Alte Teninger Straße“ führt unmittelbar an der Brauerei entlang und erschließt diese Freizeitanlagen von Norden (Riegel) aus. Zwischen Dreisam bzw. Leopoldskanal und der Straße verläuft die Trasse der „Breisgau S-Bahn“.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Gaststätte („Brauhaus“) mit Biergarten und ein Museum im ehemaligen Direktorenwohnhaus „Meyer“. In diesem Bereich entsteht insbesondere in den Sommermonaten zeitweise Lärm durch den Biergartenbetrieb sowie durch den an- und abfahrenden Verkehr. Auf dem Brauereigelände fanden zudem einzelne Konzertveranstaltungen statt, die zukünftig jedoch entfallen.

Bei den Nachbarn im Norden handelt es sich um eine Gemengelage von Wohnhäusern mit Scheunen und Betriebsgebäuden, die nur noch teilweise landwirtschaftlich oder handwerklich genutzt werden. Östlich der Dreisam befindet sich ein Gewerbebetrieb mit Wohngebäude.

Durch die brachgefallene Brauereinutzung bzw. durch die gewerblichen Zwischennutzungen auf dem Brauereigelände ebenso wie durch die Geräuschkulisse der nahegelegenen BAB 5 herrschen nur geringe Lärmbelastungen vor. Erhöhte Lärmbelastungen insbesondere auf das geplante Wohngebiet durch den Verkehr auf der Alten Teninger Straße zu den südlich gelegenen Freizeiteinrichtungen und der entlang dieser Straße verlaufenden Breisgau-S Bahn werden nicht erwartet.

Durch die südlich des Plangebiets gelegene Schießanlage werden die Lärmeinwirkungen insbesondere auf das geplante Wohngebiet zeitweise überschritten. Hierzu werden entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit dem Verursacher getroffen, so dass gesunde Wohnverhältnisse für zukünftige Bewohner gewährleistet sind. In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 4 der Begründung verwiesen.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen einer Luftbilddauswertung für den Bereich Riegeler Brauerei im Juli 2004 festgestellt, dass das weitere Umfeld der Brauerei teilweise bombardiert wurde. Blindgänger und andere Kampfmittel können nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer historischen Untersuchung des Altlastenverdachts auf dem Betriebsgelände wurden bei Untersuchung der Bodenproben für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Untergrund Prüfwertüberschreitungen gem. BBodSchV bei Benzol und in den Ablagerungen bei PCB festgestellt.

Eine Gefährdungspotenzial für den Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht aufgrund der am Standort vorliegenden flächenhaften Versiegelung nicht.

Die Brauereigebäude werden derzeit durch folgende Betriebe genutzt.

- **Fa. Agrano**
Hefeproduktion im 2-Schicht-Betrieb, keine Nachtanlieferung, Hefegeruch, Mietoption bis 2010
Eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung liegt vor, hinsichtlich der Verträglichkeit mit Wohnnutzungen bestehen keine Bedenken
- **Fa. Münch**
Büros im Verwaltungsgebäude
Erhalt am Standort denkbar

Insgesamt weist der engere Untersuchungsbereich eine geringe und der übrige Bereich eine hohe Bedeutung insbesondere als Freizeit- und Erholungsraum für den Menschen auf.

10.2.2 Schutzgut Arten, Lebensgemeinschaften und Biotope

Fels- und Lößwand (südwestlich der Brauereigebäude)

Das Biotop wurde 1984 zusammen mit einer weiter südlich gelegenen Fels- und Lößwand von der Landesanstalt für Umweltschutz als flächenhaftes Naturdenkmal vorgeschlagen. Der Biotop ist teilweise geschütztes Biotop nach § 24a BNatSchG. Einzelstrukturen sind ein Trockengebüsch (§ 24a) auf ca. 10% der Fläche, eine Felswand (§ 24a) auf ca. 30 % der Fläche und eine Steilwand aus Lockergestein auf ca. 60% der Fläche.

Neben den Brauereigebäuden befindet sich eine hohe, annähernd senkrechte Felswand aus Hauptrogenstein (brauner Jura), die von einer bis zu 10-15 Meter hohen Lößwand mit Lößkindellagen überragt wird. Die Felswand taucht nach Süden ab, sodass es sich hier hauptsächlich um eine Lößwand handelt. Im nördlichen Teil ist die Wand nur spärlich bewachsen und zeitweise besonnt. Ansonsten sind die Wände beschattet. Die Sims in der Felswand sowie die Oberkanten der Lößwände tragen Trockengebüsche aus Schlehdorn, Liguster, Feldulme, Pfaffenhütchen und Rosen. Die Lößwände bieten Lebensräume insbesondere für erdbewohnende Insekten, Fledermäuse, Turmfalken und Dohlen.

Für den Arten- und Biotopschutz weisen diese Lebensräume eine hohe Bedeutung auf.

Das Biotop selber ist durch die geplante Neuordnung des Brauereigeländes nicht gefährdet, es sollte jedoch sichergestellt werden, dass südlich des Generatorenhauses zum Erhalt der Lebensräume ein Schutzstreifen als Anflugzone eingerichtet wird. Ein direkter Eingriff in diese Bereiche ist nicht vorgesehen.

Steilhang mit Wald und Abrauhügel südlich der bestehenden Lagerfläche

Die bewaldeten Steilhanglagen reichen im Norden bis an den Ortskern von Riegel heran. Der Hang wird durch einen Fußweg durchquert. Der Wald übernimmt in Bezug auf die bestehenden Brauereigebäude eine Schutzfunktion ein, indem er durch sein Wurzelwerk zur Stabilisierung des Hanges beiträgt.

Südlich der Fahrzeugschuppen und Brauerei-Lagerflächen befindet sich ein bewaldeter Abrauhügel. Dieser Waldbereich bildet die nördliche Grenze eines regionalen Grünzugs. Innerhalb dieser Waldfläche liegt der Sandplatz des Tennisclubs Riegel.

Vorkommende Baum- und Straucharten sind vor allem Akazien, Ahorne, Ulmen, Vogel-Kirschen, Haibuchen, Eschen und Hasel. Im Bereich des Steilhanges tragen diese Bäume und Sträucher vor allem zu dessen Stabilität bei.

Des weiteren bieten diese Lebensräume vor allem für Vögel und Kleinsäuger Unterschlupf, Brut- und Nahrungsmöglichkeiten und weisen deshalb eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Durch die Planung werden diese Bereiche nicht tangiert, so dass von einer näheren Untersuchung abgesehen wird.

Einzelbäume

Auf dem Betriebsgelände der Riegeler Brauerei befinden sich vor allem im Bereich der Gaststätte (Biergarten) im Norden einzelne Baumbestände wie Kastanien und Ahorne. Südlich davon befinden sich im Eingangsbereich zum Brauereigelände zwei Birken, zwei Fichten und eine Kiefer. Entlang der „Alten Teninger Straße“ hat sich im Bereich der Lagerhalle ein dichter, galerieartiger Bewuchs mit Akazien entwickelt. Mit Ausnahme der Kastanien und eines Ahorns im Bereich des Biergartens, die zu schützen sind, weisen die übrigen Bäume keine besondere Qualität auf.

Weitere Lebensräume

Im Bereich des Brauereigeländes wurden Vorkommen von Schleiereulen, Dohlen und Turmfalken beobachtet, die in oder an den bestehenden Gebäuden ihre Brutplätze haben. Zum Schutz und zur Weitererhaltung dieser Arten sollten entsprechende Brutmöglichkeiten auch in Zukunft ermöglicht werden. Diese Teillebensräume weisen eine hohe Bedeutung für o.g. Arten auf.

Die Gleisflächen sind überwiegend versiegelt und weisen ebenso wie die kleinen Pflanzbeete eine geringe Bedeutung als Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf.

Schützenswerte Pflanzen oder Tiervorkommen im Bereich der Stützmauer entlang der „Alten Teninger Straße“ sind nicht bekannt. Zur Sicherung der Standfestigkeit muss die Stützmauer voraussichtlich zumindest in Abschnitten erneuert werden.

Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete wie FFH-Gebiete liegen nicht vor.

10.2.3 Schutzgut Geologie, Boden

Bestand und Bewertung

Das Betriebsgelände befindet sich am östlichen Bergfuß des Michaelsberg, der geologisch der Vorbergzone zugeordnet wird.

Im Bereich des Michaelsberg steht der Hauptrogenstein des mittleren Jura an, der durch Löß überlagert wird.

Im östlichen Randbereich befinden sich die Schwemmfächer der Flüsse Dreisam und Elz. In diesem Bereich bilden Schwarzwaldkiese und –sande den Untergrund. Braune Auenböden mit Vergleyung im Unterboden sind hier die vorherrschenden Bodentypen.

Diese Böden weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung für die ökologische Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen auf.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurden im Untergrund der ehemaligen Tankstelle Verunreinigungen des Bodens durch MKW und BTXE festgestellt. Akuter Handlungsbedarf besteht jedoch nicht.

Des weiteren befinden sich auf dem Betriebsgelände Ablagerungen aus Erdaushub, Schlacke und Bauschutt die zu entfernen sind.

10.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im Bereich des Michaelsbergs steht der Hauptrogenstein an, der eine sehr gute Wasserwegsamkeit aufweist. In dem Kluffgrundwasserleiter ist kein zusammenhängender Grundwasserspiegel zu erwarten.

Im Schwemmfächer der Flüsse Dreisam und Elz besitzt der Porengrundwasserleiter eine Mächtigkeit von 15-20 m.

Bei der Riegeler Pforte erfolgt die Entwässerung der gesamten Freiburger Bucht. Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist Nord-Nordwest. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 2-3 m. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 4l/s km².

Die Empfindlichkeit des Grundwassers infolge von möglichem Schadstoffeintrag wird aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes als mittel bis hoch eingestuft.

Westlich des Leopoldkanals befindet sich ein betriebseigener Brunnen mit einer Ansatzhöhe von 178,67 m.ü.NN, der eine Endtiefe von ca. 10 m aufweist.

Bei einer durchgeführten Bewertung im Rahmen der orientierenden Untersuchung werden die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Bereich der ehemaligen Tankstelle nicht überschritten.

Aufgrund der hohen Mobilität der ermittelten Schadstoffgehalte (Aromatische Kohlenwasserstoffe BTXT) und des relativ geringen Flurabstandes zum Grundwasser ist jedoch eine Gefahr für dieses nicht auszuschließen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe, westlich des Plangebiets, verlaufen jedoch die alte Dreisam und der Leopoldskanal.

Durch den Hochwasserschutz sind keine Restriktionen gegeben. Ein Überschwemmungsgebiet wurde in der Nähe östlich des Geltungsbereichs festgesetzt. Durch das Gewässerentwicklungskonzept Elz wird dieser Bereich nicht tangiert.

Der Standort befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Geplant ist das anfallende Oberflächenwasser wie bisher in den Leopoldskanal einzuleiten.

10.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt klimatisch, wie auch der gesamte Oberrheingraben im Bereich des gemäßigten Regen- und Westwindgürtels. Der mittlere jährliche Niederschlag beträgt ca. 882 mm, gemessen an der Station Emmendingen; Die Jahresmitteltemperatur ca. 10,2 °C.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation wird sich durch Pflanzmaßnahmen und der Entsiegelung von Flächen das kleinräumige Klima im Bereich des Betriebsgeländes verbessern.

Luftschadstoffe

Die Brauerei wurde 2004 geschlossen. Die Genehmigung ist erloschen, da der Braubetrieb abgemeldet wurde.

Für die Weiterführung eines Braubetriebes – beispielsweise einer Hausbrauerei - liegt keine Genehmigung vor. Der Anzeigepflicht nach § 15 BimSchG wurde bislang nicht nachgekommen. Die geplante „kleine“ Hausbrauerei hat sich noch nicht angesiedelt. Eine immissionsschutzrechtliche Absicherung wird zu gegebener Zeit eingeholt.

Erhöhte Schadstoffbelastungen durch den Verkehr insbesondere der nahegelegenen BAB 5 auf das Plangebiet werden nicht erwartet.

10.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand und Bewertung

Die Riegeler Brauerei befindet sich an exponierter Stelle am Fuße des St. Michaelsbergs. Das markante Gebäudeensemble ist u. a. durch die Lage am Zusammenfluss von Dreisam, Elz und Glotter gut einsehbar und hat daher eine große Fernwirkung. Die Anlage fügt sich gut in die Landschaft ein und hat hohen ortsbildprägenden Charakter. Für die Gemeinde Riegel stellt sie ein positives Markenzeichen am südöstlichen Ortseingang dar. Als Industriebranche droht der Anlage bereits heute, ihren guten Zustand und ihr positives Image zu verlieren, was sich auch auf das Stadt- und Landschaftsbild erheblich auswirken würde.

Für die Erholung hat das eigentliche Brauereigelände keine Bedeutung. Der angrenzende Waldbereich mit dem Steilhang und der St. Michaels Kapelle besitzt jedoch eine große Bedeutung als Naherholungsbereich. Die Kapelle ist über einen Fußweg, der im Norden entlang der Gaststätte über das Brauereigelände verläuft, gut erreichbar. Dieser wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

10.2.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Bestand und Bewertung

Bei der „Riegeler Brauerei“ handelt es sich entsprechend der Begründung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 13.05.2004) aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen um ein Kulturdenkmal – eine Sachgesamtheit – nach § 2 DSchG. Die Sachgesamtheit Riegeler Brauerei setzt sich zusammen aus den im St. Michaelsberg befindlichen Felsenkellern, dem Sudhaus, dem Kühlhaus, dem e-

hemaligen Generatorenbau, dem Wasserturm, dem Maschinenhaus, mit anschließender Schreinerei, dem Kesselhaus mit Kessel, der anschließenden Mechanischen Werkstatt und dem ehemaligen Direktorwohnhaus „Meyer“ von 1871. Ebenfalls zu diesem Ensemble gehört auch das Haus Hauptstraße 9 (Gaststätte), das außerhalb des Plangebiets liegt. Zu den Gebäuden gehören die Innenausstattung wie Türen, Fenster, Treppen sowie die ein den Einzelobjekten beschriebene maschinelle Ausstattung und das Zubehör. Die Gebäude samt Innenausstattung und Dampfmaschine werden seit Jahren vom Landesdenkmalamt betreut. An der Erhaltung der Sachgesamtheit besteht ein öffentliches Interesse. Die denkmalgeschützten Gebäude werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Gebäude sind überwiegend in gutem Zustand. Einzelne Gebäudeteile (Innenräume und Fassaden) wurden durch funktional und konstruktiv begründete jedoch verunstaltende Baumaßnahmen im Sinne des Denkmalschutzes beeinträchtigt. Hierzu gehört insbesondere die Fassade des Kühlhauses. Eine Restauration dieser Fassade ist möglich und wünschenswert.

Im östlichen Steilhang des Michaelsberges wurde ein bronzezeitliches Grab beobachtet, vom Ostfuß des Michaelsberges stammen Steingeräte, die zu einer jungsteinzeitlichen Siedlung gehören. In das Areal der Brauerei erstreckt sich die römische Siedlung; ebenso sind merowingerzeitliche Gräber in diesem Areal zu erwarten. Die Hangterrassen westlich der Brauerei unterhalb der Michaelskapelle enthalten auch archäologische Funde und Befunde des Mittelalters.

Insgesamt weist das Brauereiareal mit dem Steilhang eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Denkmalschutz auf.

10.2.8 Wechselwirkungen

Bestand

Wechselwirkungen bestehen innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Flächen. Sichtbeziehungen wurden in Kapitel 9.2.6, Immissionsbelastungen in Kapitel 9.2.1 und 9.2.5 beschrieben.

Das Plangebiet liegt an exponierter Stelle und stellt die Verbindung zwischen bebautem Innenbereich und unbebauten Außenbereich mit Freizeit- und Erholungsflächen dar. Diese werden durch Verbindungswege und –Straßen, die durch und entlang des Plangebiets führen, erschlossen.

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.3.1 Erheblichkeit der Beeinträchtigungen

Nach § 2 (4) BauGB sind bei der Umweltprüfung nicht alle Wirkungszusammenhänge zu untersuchen, sondern nur diejenigen, die „nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessenerweise verlangt werden“ können. Nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist sowohl die Erforderlichkeit als auch die Zumutbarkeit einer weiteren Untersuchung maßgebend. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der relevanten Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vorhabensbezogene Planung in einer Bestandssituation. Aufgrund der „Vorbelastung“ in diesem Bereich sind Beeinträchtigungen, die die bestehende Situation voraussichtlich erheblich verschlechtern können (potentiell erhebliche Beeinträchtigungen), kaum gegeben. Der Untersuchungsaufwand kann daher im Sinne der Angemessenheit inhaltlich und räumlich stark eingegrenzt werden.

10.3.2 Relevanzmatrix

Die nachfolgend dargestellte Tabelle (Relevanzmatrix) zeigt die möglichen Wirkungszusammenhänge zwischen den Wirkfaktoren des Vorhabens und den Schutzgütern auf. Potentiell erhebliche Beeinträchtigungen werden als abwägungsrelevante Auswirkungen dargestellt und im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung untersucht.

| | Mensch (Bewohner, Nachbarn, Erholungssuchende) | Tiere, Pflanzen und Lebensräume | Boden und Wasser | Luft und Klima | Stadt- und Land- schaftsbild | Sach- und Kulturgü- ter | Wechselwirkungen |
|---|--|------------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------------|------------------|
| Bauphase (Abbruch und Neubau) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x |
| Altlasten | ■ | - | ■ | - | - | - | x |
| Flächenverbrauch, Neuversiege- lung | - | - | ■ | - | - | - | - |
| Trennwirkung | - | ■ | - | - | - | - | - |
| Schallemissionen außerhalb des Plangebiets | ■ | <input type="checkbox"/> | - | - | - | - | - |
| Schallemissionen im Plangebiet | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - | - | - | - | - |
| Luftschadstoffe und Staub | <input type="checkbox"/> | - | - | - | - | - | - |
| Lichtemissionen | - | <input type="checkbox"/> | - | - | - | - | - |
| Nutzung / Umnutzung | <input type="checkbox"/> | ■ | - | - | - | <input type="checkbox"/> | - |

- relevante, potenziell abwägungserhebliche nachteilige Auswirkungen
- nachteilige Auswirkungen evtl. gegeben, jedoch voraussichtlich nicht abwägungserheblich
- nicht relevant, keine erhebliche Beeinträchtigung
- x Wechselwirkungen zwischen betroffenen Schutzgütern

10.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die brachgefallene Brauereinutzung bzw. durch die gewerblichen Zwischen-
 nutzungen auf dem Brauereigelände ebenso wie durch die Geräuschkulisse der na-
 hegelegenen BAB 5 herrschen nur geringe Lärmbelastungen für den Menschen vor.

Das gleiche gilt für die im Osten entlang des Plangebiets verlaufende Breisgau S-
 Bahn und für die Alte Teninger Straße, welche die im Süden gelegenen Freizeitein-
 richtungen erschließt.

Die Lärmemissionen, hervorgerufen durch den Biergartenbetrieb der bestehenden
 Gaststätte vor allem in den Sommermonaten wird auch weiterhin Bestand haben.
 Negative Auswirkungen für den Menschen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

werden jedoch nicht erwartet. Hier sind die Vorschriften der Freizeitrichtlinie zu beachten.

Die Lärmeinwirkungen des benachbarten Schützenhauses mit Schießanlage wurden untersucht und bewertet. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass eine unzulässige Schießlärmeinwirkung ausgeschlossen werden kann, wenn die Nutzung der Schießanlage entsprechend den vom Schützenverein Riegel e. V. mitgeteilten Randbedingungen erfolgt und zusätzlich die angegebene Einschränkung durch geeignete organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird; alternativ hierzu kann die Schallemission der 25-m-Schießbahn durch bauliche und/oder technische Maßnahmen entsprechend reduziert werden. In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 4 der Begründung verwiesen.

Entsprechend der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte aus Gründen der Gefahrenabwehr das Gelände auf Kampfmittel untersucht und ggf. geräumt werden bevor bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden.

Ein unmittelbares Gefährdungspotenzial für den Menschen durch vorhandene Altlasten im Bereich des Brauereigeländes besteht aufgrund der flächenhaften Versiegelung nicht.

Sollte das Gelände jedoch einer neuen Nutzung zugeführt werden, ist darauf zu achten, dass die festgestellten Untergrundverunreinigungen insbesondere im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle entfernt werden und nicht in den oberflächennahen Bereichen verbleiben.

Bei Umsetzung der Planung (Neubebauung, Renovierung bzw. Umnutzung der bestehenden Gebäude etc.) wird es zu erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastungen innerhalb des Plangebietes kommen. Diese Lärmbelastungen werden sich jedoch auf die im Norden angrenzende Wohnbebauung nur unwesentlich auswirken. Nach Fertigstellung der Maßnahmen werden sich die Belastungen durch Verkehr etc. gegenüber der heutigen Situation nicht erhöhen.

Im Plangebiet befindet sich die Firma Agrano, die über eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Hefeproduktion verfügt. Auf eine Gutachterliche Untersuchung kann verzichtet werden, da von einer Verträglichkeit mit den geplanten benachbarten Nutzungen ausgegangen werden kann.

10.3.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope

Durch die Neubebauung bzw. Umnutzung können durch nah angrenzende Garten Nutzungen, Klettern, Umgestalten/Bepflanzung Störungen insbesondere beim Brutverhalten der Vögel auftreten. Zum Schutz ist die Felswand im Bereich des geplanten Wohngebietes durch eine mindestens 7 m breite Zone, die mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden soll und zusätzlich abzuzäunen ist, unzugänglich zu machen.

Im Bereich des Brauereigeländes wurden Vorkommen von Schleiereulen, Dohlen und Turmfalken beobachtet, die in oder an den bestehenden Gebäuden ihre Brutplätze haben. Zum Schutz und zur Weitererhaltung dieser Arten sind neben dem Erhalt der aktuellen Brutplätze für 3-4 Brutpaare neue Brutplätze herzustellen. Mit diesen Maßnahmen kann der Lebensraum für diese Arten gesichert werden.

10.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Boden im engeren Untersuchungsbereich (Brauereigelände) ist durch die Vorbelastung zu großen Teilen versiegelt und hat daher seine Funktion fast vollständig verloren.

Durch die Überplanung dieses Bereiches findet eine Entsiegelung statt, die sich insgesamt positiv auf das Schutzgut Boden auswirkt.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Hierzu wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass im Untergrund der ehemaligen Betriebstankstelle Verunreinigungen durch MKW und BTXE festgestellt wurden. Im Rahmen der Umnutzung sollten die unterirdischen Einrichtungen ausgehoben und verunreinigtes Erdreich entsorgt werden. Des Weiteren sind die vorhandenen Ablagerungen (Halden aus Erdaushub, Schlacke und Bau-schutt) zu entfernen und entsprechend zu entsorgen.

10.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Entsiegelung der Betriebsfläche durch die Überplanung wirkt sich neben dem Schutzgut Boden auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Bei einer durchgeführten Bewertung im Rahmen der orientierenden Untersuchung werden die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht überschritten.

Aufgrund der hohen Mobilität der ermittelten Schadstoffgehalte (Aromatische Kohlenwasserstoffe BTXT) und des relativ geringen Flurabstandes zum Grundwasser ist jedoch eine Gefahr für dieses nicht auszuschließen. Das gleiche gilt für einen möglichen Schadstoffeintrag vor allem während der Bauphase.

10.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Da große Teile des Betriebsgeländes bereits bebaut sind und durch die Planung eine geringere Versiegelung der Gesamtfläche im engeren Untersuchungsbereich erreicht wird, werden keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Kaltluftströme und das kleinräumige Klima erwartet.

10.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch das geplante Nutzungskonzept unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Ensembles, sowie der vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen wird der ortsbildprägende Charakter der Anlage erhalten und positiv weiterentwickelt.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das nahe gelegene Erholungsgebiet mit der ST Michaels Kapelle und den Sportanlagen. Die Wegebeziehungen zu diesem Gebiet werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

10.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Bei der „Riegeler Brauerei“ handelt es sich aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen um ein Kulturdenkmal – eine Sachgesamtheit – nach § 2 DSchG. Durch den Bebauungsplan wird dieses Kulturdenkmal als Sachgesamtheit gesichert.

10.3.10 Eingriffssituation

Bei der Eingriffssituation wurde die Planung (Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiet) dem jetzigen Bestand (engerer Untersuchungsbereich) gegenübergestellt und bewertet. Bei den übrigen Bereichen mit dem bestehenden Wald und den Tennisplätzen handelt es sich um Bestandssituationen, die durch den Bebauungsplan gesichert und daher nicht in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden.

Durch die Überplanung des engeren Untersuchungsbereiches reduziert sich die Versiegelung durch Verkehrsflächen, Gebäude etc. gegenüber der jetzigen Situation um ca. 1.586 m².

Damit wird eine Verbesserung vor allem der Schutzgüter **Boden** und **Wasser** erreicht.

Der engere Untersuchungsbereich weist aufgrund der schon bestehenden Bebauung durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und einer Tiefgarage keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung für den **Biotopschutz** auf. Wogegen dieser Bereich für den **Artenschutz** aufgrund des potenziellen Vorkommens von Schleiereulen, Dohlen und Turmfalken, die in den bestehenden Betriebsgebäuden z.T. ihren Brutplatz haben, eine hohe Bedeutung aufweist.

Die an exponierter Stelle gelegene Brauerei stellt für Riegel und die ganze Umgebung ein positives Markenzeichen dar, das zu großen Teilen unter Denkmalschutz steht. Insofern hat dieses Gesamtensemble eine positive Auswirkungen auf das **Stadt- bzw. Landschaftsbild** als Kulturdenkmal.

Für die **Erholung** hat der engere Untersuchungsbereich aufgrund der bisherigen Nutzung keine wesentliche Bedeutung.

Das kleinräumige **Klima** bzw. die Durchlüftung des Plangebiets wird durch die gegebene Vorbelastung nicht negativ beeinflusst.

Bestand (Teilbereich)

| Nr. | Nutzung | Bestand in m ² | Wertigkeit |
|-----|--|---------------------------|------------|
| 1. | Bestehende Gebäude | 8.123 | Keine |
| 2. | Versiegelte Flächen (15.159 m ²) davon: | | |
| | Verkehrsflächen privat | 12.421 | Keine |
| | Verkehrsflächen öffentlich | 2.738 | Keine |
| 3. | Teilversiegelte Flächen (Schotterrasen, wassergebundene Decke) | 2.343 | Gering |
| 4. | Grünflächen (Rasen) | 529 | Gering |
| | Summe | 26.154 | |

Planung (Teilbereich)

| Nr. | Nutzung | Planung in m ² | Wertigkeit |
|-----|---|---------------------------|------------|
| 1. | Mischgebiet 17.310 m ² davon: | | |
| | überbaubare Flächen (Baufenster) | 7.370 | Keine |
| | Tiefgarage | 2.910 | Keine |
| | private Erschließung/Stellplätze | 5.492 | Keine |
| | Unversiegelte Freiflächen | 1.618 | Gering |
| 2. | Allgemeines Wohngebiet 5312 m ² davon: | | |
| | Max. Versiegelung Gebäude (GRZ 0,4) | 2.124 | Keine |
| | private Erschließung/Stellplätze | 1.062 | Keine |
| | Private Gartenflächen | 2.126 | Mittel |
| 3. | Private Grünfläche (F1) | 714 | Hoch |
| 4. | Öffentliche Verkehrsfläche | 2.738 | Keine |
| | Summe | 26.154 | |

| Übersicht | Bestand in m ² | Flächenanteil in % | Planung in m ² | Flächenanteil in % | Abweichung in % |
|--------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|
| Sehr hochwertige Flächen | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| hochwertige Flächen | ----- | ----- | 714 | 2,7 | + 2,7 |
| mittelwertige Flächen | ----- | ----- | 2.126 | 8,1 | + 8,1 |
| geringwertige Flächen | 2.872 | 11 | 1.618 | 6,2 | - 4,8 |
| Keine Wertigkeit | 23.282 | 89 | 21.696 | 83 | - 6,0 |
| Summe | 26.154 | 100,0 | 26.154 | 100,0 | 0 |

10.3.11 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die insgesamt zu einer Verbesserung der ökologischen Situation gegenüber der heutigen Bestandssituation führen. Im Einzelnen werden festgesetzt:

Pflanzerhaltungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- Die im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Die Erhaltung und Pflege dieser Bäume ist während und nach Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen sicherzustellen.
- Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum, sowie 5 heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Entlang der Erschließungsflächen sind entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

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

- Auf der mit F1 gekennzeichneten privaten Grünfläche entlang des Hangfußes ist zum Schutz der vorhandenen Felsenbrüter eine mindestens 2 m breite Sukzessionsfläche als „Anflugzone“ und daran anschließend eine mindestens 5 m breite, dreireihige Hecke anzulegen. Die Sukzessionsfläche ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten; die Hecke dauerhaft zu pflegen sowie durch sporadischen Rückschnitt auf einer Höhe von maximal 3 m zu halten.
- Auf der mit F2 gekennzeichneten Waldfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Schutz des 24 a Biotops (Fels-/Lößwand)
 - Intensive Durchforstung und Behandlung des gesamten Hangwaldes zur Erzielung niederwaldartiger Strukturen. Insbesondere im unteren Hangabschnitt ist ein Waldumbau hin zu Niederwald (Baumhöhen bis max. 15 m Höhe) vorzunehmen.
 - Bäume mit einem Durchmesser von über 15-20 cm, alle kranken oder stärker beschädigten Bäume sowie stärker hangabwärts geneigte Bäume sind zu entfernen.
 - Zur dauerhaften Stabilisierung des Hanges sind die lebenden Baumwurzeln zu erhalten, um Stockausschläge entstehen zu lassen.

- Jährliche Kontrolle des Hangwaldes, ob zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind.
- Zur Sicherung der Maßnahmen wird ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Landratsamt Emmendingen abgeschlossen.
- Die Dohlenkolonie im Turmdach des mit F3 gekennzeichneten Süßwasserturms muss aus Gründen des Artenschutzes erhalten werden. Ein Eingriff in diesen Lebensraum ist gem. § 42 BNatSchG unzulässig.
- Zum Schutz und zur Kompensation von Brutplätzen der auf dem Brauereigebäude vorkommenden Schleiereulen, Turmfalken und Dohlen sind mindestens 3 weitere Brutmöglichkeiten in Form von künstlichen Nisthilfen oder Öffnungen in der Außenwand bzw. der Dachhaut von bestehenden Gebäuden zu schaffen.
- Zum Schutz des Grundwassers dürfen Gebäude nur ausnahmsweise tiefer als die Höhe des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) von 178 m ü NN gegründet werden (Unterkante Bodenplatte).
- Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sowie private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Es sind ausschließlich Natriumdampflampen als Beleuchtungskörper zulässig.
- Auf den Wald ausgerichtete Lichtquellen sind unzulässig.
- Stellplatzflächen sind, sofern sie nicht über Tiefgaragen liegen, in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Drainpflaster, Pflaster mit Rassenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für Stellplätze nur dann, wenn keine Fahrzeuge gereinigt bzw. gewartet werden und kein Lagern, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bei Garagen und Carports sowie von Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° und 7° sind durch Bepflanzung extensiv zu begrünen.

Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- Maschendrahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig.
- Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

10.3.12 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach der Durchforstung des Hangwaldes ist dieser mindestens 1-mal jährlich dahingehend zu kontrollieren, ob zusätzliche Maßnahmen notwendig sind. Erforderlichenfalls ist die Erneuerung oder die Errichtung zusätzlicher Fangzäune im unteren Hangbereich notwendig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollte zum Schutz der Felsenbrüter im Zuge der Baumaßnahme insbesondere auf die Durchführung des Pflanzgebotes entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Steilhang geachtet werden. Die Gemeinde Riegel sollte die Durchführung dieser Maßnahme entsprechend kontrollieren und auf die regelmäßige Pflege der Schutzzone und Hecke (Rückschnitt auf 3 m) achten.

Zum Schutz der vorkommenden Schleiereulen, Dohlen und Turmfalken auf dem Betriebsgelände sind die Brutplätze regelmäßig zu kontrollieren und zu erfassen.

Im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen sind die unterirdischen Einrichtungen im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle zu entfernen und das verunreinigte Erdreich zu entsorgen. Die Maßnahme ist gutachterlich zu begleiten und mit dem Landratsamt Emmendingen im Vorfeld entsprechend abzustimmen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht notwendig.

10.3.13 Zusammenfassung

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 50.250 m² auf, wovon ca. 26.154 m² auf den engeren Untersuchungsbereich entfallen.

Für diesen Bereich wurde in einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanz die Planung dem Bestand gegenübergestellt und bewertet. Bei den übrigen Bereichen mit dem bestehenden Wald, dem Steilhang und den Tennisplätzen handelt es sich um Bestandssituationen, die durch den Bebauungsplan lediglich gesichert und daher nicht in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden.

Der engere Untersuchungsbereich (Brauereigelände) ist durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen fast vollständig versiegelt.

Geplant ist, die bestehenden, zu großen Teilen denkmalgeschützten Betriebsgebäude einer neuen Nutzung zuzuführen und den südlichen Teilbereich als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Durch die Überplanung des engeren Untersuchungsbereiches reduziert sich die Versiegelung durch Verkehrsflächen, Gebäude etc. gegenüber der jetzigen Situation um ca. 1.586 m². Damit wird eine Verbesserung vor allem der Schutzgüter Boden und Wasser erzielt.

Die zukünftige Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität für den Menschen wird sich durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet grundsätzlich verbessern. Die bestehenden Wegeverbindungen zu den Naherholungsgebieten westlich und südlich des Plangebiets mit der ST Michaels Kapelle werden durch den Bebauungsplan gesichert und tragen zu einer weiteren Attraktivität des Standortes bei.

Da das Betriebsgelände bereits heute fast vollständig durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt ist, sind keine klimatischen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

Durch das geplante Nutzungskonzept unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Ensembles, sowie der vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen wird der ortsbildprägende Charakter der Anlage erhalten und positiv weiterentwickelt.

Bei der „Riegeler Brauerei“ handelt es sich aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen um ein Kulturdenkmal – eine Sachgesamtheit – nach § 2 DSchG. Durch den Bebauungsplan wird dieses Kulturdenkmal als Sachgesamtheit gesichert.

Für die Erholung hat das eigentliche Brauereigelände keine Bedeutung. Der angrenzende Waldbereich mit dem Steilhang und der St. Michaels Kapelle besitzt jedoch eine große Attraktivität als Naherholungsbereich, der durch Wege mit dem Plangebiet verbunden wird.

Bei der Umsetzung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird insgesamt eine Verbesserung der heutigen Situation erreicht, so dass der zu erwartende Eingriff innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des §29 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen. Nach Abwägung geht die Gemeinde Riegel davon aus, dass die vorgeschlagene Eingriffsreduzierung und Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.

Bürgermeister

Markus Jablonski

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Verfasser