

## Einbeziehungssatzung "Mühlenstraße" der Stadt Rheinau - Freistett (Ortenaukreis)

### Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen (Kurzfassung) anlässlich der 2. Offenlage der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (13.12.2021 - 21.01.2022)

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
1 Vodafone BW GmbH, Kassel	07.01.2022	Keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme
2 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	10.01.2022	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
3 bnNETZE, Freiburg	11.01.2022	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
4 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 91 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	10.01.2022  01.04.2020	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 01.04.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><b>Geotechnik</b>  <i>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i>  <i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	s. unten Hinweise wurden in die Begründung unter Ziff. 7.3 aufgenommen.

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
5 <b>Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>	11.01.2022	Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.	Kenntnisnahme
		Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit beträgt 20 Wochen.	Kenntnisnahme  Da eine Kampfmittelfreiheit auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden kann, <b>sind vor einer Bebauung oder anderweitigen Baumaßnahme vom Vorhabensträger (Bauherr etc.) weitergehende flächenhafte Vorortprüfungen durchzuführen bzw. zu veranlassen.</b>  <b>Bearbeitungszeit wird aktualisiert.</b>
6 <b>Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.1 - Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung</b>	18.01.2022	Aus Sicht der Referate 54.1 -54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Verfahren keine Bedenken.	Kenntnisnahme
7 <b>Überlandwerk Mittelbaden GmbH &amp; Co.KG, Lahr</b>	19.01.2022	Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 18.03.2020.	s. unten
	18.03.2020	<i>Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sind in diesem Gebiet bereits verkabelt worden. Eine Erweiterung der vorhandenen Anlagen ist nicht erforderlich. Zusätzliche Hausanschlüsse werden an das Bestandsnetz angeschlossen. Mit den übrigen Festlegungen der Einbeziehungssatzung sind wir einverstanden. Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten.</i>	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme  Zusendung ist ggf. von der Stadt zu veranlassen.

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
<b>8 Landratsamt Ortenaukreis</b>	21.01.2022	<p><b>Baurechtsamt</b> Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen auf dem Postweg und auch elektronisch zukommen zu lassen.</p> <p><b>Satzung:</b> Rechtsgrundlagen: Nach § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Es sei denn, der Plangeber macht von § 233 Abs. 1 S. 2 BauGB gebrauch. Hierauf deutet hin, dass im Vorspann der Satzung eine BauGB-Änderung vom September 2021 erwähnt wird. In der Begründung sollte noch klargestellt werden, nach welcher BauGB-Fassung das Verfahren zu Ende geführt wird.</p> <p><b>Zeichnerischer Teil:</b> Die gestrichelte Linie soll wohl das geplante Gebäude darstellen. Im nordwestlichen Bereich überragt diese Linie die Baugrenze. Wir weisen darauf hin, dass für eine Überschreitung der Baugrenze im vorliegenden Fall keine Befreiung erteilt werden wird. Entweder ist die Baugrenze zu ändern oder das geplante Gebäude ist der Baugrenze anzupassen. Es sollte die gesamte Breite der privaten Grünfläche (vermutlich 10 m) angegeben/vermessen werden.</p> <p><b>Vermessung und Flurneuordnung</b> <u>Untere Vermessungsbehörde :</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die nördliche Flurstücksgrenze grenzt an ein Gewässer 2. Ordnung. Es ist nicht auszuschließen, dass infolge Überflutung oder Verlandung nach § 8 Wassergesetz i. V. m. Nr. 143 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) für die Durchführung von Liegenschaftsvermessungen (VwVLV) die Grenze des Gewässerverlaufs nicht mehr übereinstimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme Zusendung von 2 Fertigungen erfolgt auf Veranlassung der Stadt.</p> <p>Das Verfahren wird nach den aktuellen Rechtsvorschriften weitergeführt.</p> <p><b>Dies wird in der Begründung klargestellt.</b></p> <p>Das geplante Gebäude muss innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.</p> <p><b>Das eingestrichelte Gebäude wird herausgenommen. Die Gesamtbreite der Grünfläche wird zusätzlich vermaßt.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 8 Landratsamt Ortenaukreis		<u>Untere Flurneunordnungsbehörde</u> : Keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
		<b>Amt für Landwirtschaft</b> <u>Flächeninanspruchnahme</u> Die überplante Fläche beträgt 0,14 ha und wird derzeit als Gratengrundstück genutzt.	Kenntnisnahme
		Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Fläche bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese Fläche ist generell landwirtschaftlich nutzbar. Die zu bebauende Fläche grenzt im Osten an die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesenen Flächen längs der Mühlenstraße. Im Nordwesten grenzt der Mühlenbach an das Grundstück. Im Süden wird eine Teilfläche des Grundstücks von der Mühlenstraße beansprucht.	Kenntnisnahme
		<u>Immissionsschutz</u> Das Planungsgebiet grenzt an keine Landwirtschaftlich genutzte Fläche an. es ist allerdings durch die ländliche Umgebung und dem Mischgebiet mit Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, usw.) zu rechnen.	Kenntnisnahme
		<u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u> Das Ausgleichsdefizit wurde mit 7.650 Ökopunkte berechnet. Die Kompensation soll auf dem Flst.Nr. 124 der Gemarkung Freistett realisiert werden. Dieses Grundstück wird ackerbaulich genutzt und ist bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen möglichst auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten.	Kenntnisnahme Für das Flst.Nr. 124 ist die Verfügbarkeit gesichert, da es sich im Eigentum des Bauherrn befindet.  Kenntnisnahme

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
<b>zu 8 Landratsamt Ortenaukreis</b>		<p>Untermuert wird die Bedeutung der Digitalen Flurbilanz Vorrangflur Stufe I und II durch § 15, Abs. 3 BNatschG. Demnach ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>Wir raten daher die Ausgleichsmaßnahme auf ein Flurstück mit geringer Bodenwertigkeit oder ein Flurstück in ähnlicher Lage und Größe sowie Habitat Bedingungen im näheren Umfeld des Bauvorhabens zu realisieren. Günstig liegen beispielsweise die Flst. Nr. 3122/3, 3346, 3345 usw.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Alternative Maßnahmen wurden geprüft, konnten aber nicht gesichert festgelegt werden.</p>
		<p><b>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b></p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die genannten Grundstücke stehen nicht zur Verfügung. Vor Festlegung der Ausgleichsfläche wurden mehrere zur Verfügung stehende Grundstücke auf ihre Eignung geprüft.</p>
		<p><b>Amt für Umweltschutz</b></p> <p><b>Natura 2000</b></p> <p>Hierzu wird auf die Stellungnahme von Fr. Böhler vom 03.04.2020 verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Zum Vorhaben wurde eine Natura 2000 Vorprüfung vom Planungsbüro Spang.Fischer.Natzschka erstellt. Auf Grundlage des Gutachtens zeigt sich, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Westliches Hanauer Land“ zu erwarten sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
zu 8 Landratsamt Ortenaukreis		<b>Umweltschaden</b> Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.	Kenntnisnahme
		<b>Biotop</b> Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich zu Teilen das gesetzlich geschützte Biotop „Mühlbach unterhalb Freistetters Mühle“. Da in das Biotop vorhabenbedingt nicht eingegriffen wird und der gewässerbegleitende Auwaldstreifen größtenteils als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Biotops zu erwarten.	Kenntnisnahme
		<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b> Die im naturschutzrechtlichen Fachbeitrag des Planungsbüros Fischer vom 20.09.2021 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 7.650 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist. Hierfür wird das Flurstück Nr. 124 als Lebensraum für die Zauneidechse aufgewertet. Durch die ökologische Aufwertung entstehen 11.508 ÖP. Dadurch wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §15 Abs. 2 BNatSchG ausreichend kompensiert.	Kenntnisnahme
		<b>Ergebnis</b> Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Artenschutz und Einhaltung der Eingriffsverbote für das FFH-Gebiet und das Biotop bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken..	Kenntnisnahme
		<b>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b> Die mit Schreiben vom 20. Dezember 2021 übersandte Einbeziehungssatzung findet in dieser Form unsere Zustimmung.	Kenntnisnahme
	<b>Gesundheitsamt</b> Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme	

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
zu 8 Landratsamt Ortenaukreis		<b>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b> Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Unterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme
9 Zweckverband "Hochwasserschutz Hanauerland", Kehl	24.01.2022	Der Zweckverband „Hochwasserschutz Hanauerland“ hat gegen die geplante Einbeziehungssatzung „Mühlenstraße“ der Stadt Rheinau-Freistett unter Einhaltung der gültigen Wassergesetze (WG BW, WHG) keine Bedenken.	Kenntnisnahme
10 Stadt Rheinau, Eigenbetrieb Stadtwerke Rheinau	14.01.2022	Das Grundstück muss durch die Stadtwerke Rheinau noch erschlossen werden. Die Erschließung sollte im Zuge der Erschließungsarbeiten anderer Sparten gemeinsam erfolgen. Je nach der tatsächlichen Entfernung des Bauvorhabens von der Straße aus, muss ein Wasserzählerschacht eingebaut werden.	Kenntnisnahme

<i>Private</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>	
1	Bürger 1	13.12.2021	<p><u>Denkmalschutz:</u> Auf dem Grundstück wurde 1864 von der Fam. Karcher eine Schiffswerft errichtet, die um 1940 an den Standort Groschenwasser verlegt wurde. Die Geschichte und der Werdegang von dem historischen Gelände mit Werft/Helling ist im Heimatmuseum Freistett dokumentiert. Die Rückwand (Betonmauer) der Werft, sowie die Fundamente sind südlich des Grundstücks beim Hochwasserdamm noch sichtbar. Dieses wertvolle Kulturerbe (Denkmal) sollte erhalten bleiben. Es wäre sehr schade, wenn ein solches Erbe in Vergessenheit geraten -oder sogar noch zerstört würde. Bei uns wird Tourismus/Fahrradwege, mit freundschaftlichen Beziehungen zu Frankreich ganz groß geschrieben. Der Fahrradweg führt in unmittelbarer Nähe vorbei. Eine Attraktion für unsere franz. Freunde, die hier einen Fahrradstopp einlegen könnten! Die Frachtkähne (Peniche) wurden hier gebaut, die dann in den Kanälen von Frankreich unterwegs waren. (mit Pferden gezogen bzw. gangbar gemacht) <u>Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sollte durchgeführt werden:</u> a.) Außer den Zauneidechsen und Fröschen sind auch Biber, Nutrias, Blindschleichen, Eichhörnchen, Igel, Marder, Iltis und Unter den streng geschützten Käferarten ist auch der Hirschkäfer vorhanden. Diese Tiere dürften bzw. sollten aus ihrer gewohnten Umgebung nicht entfernt oder umgesiedelt werden. Die Zauneidechse z.B. hat den Drang in ihre gewohnte Umgebung zurückzukehren. (über 2 Straßen) Der Landesnaturschutzverband hat dem Bauamt schriftlich mitgeteilt, dass dieses Vorhaben unzulässig wäre. b) Unter den 34 Vogelarten, die von der Fa. SFN - Spang, Fischer, Natzchka GmbH aus Wiesloch aufgelistet wurden, gelten Stare, Mehl- u. Rauchschwalben zu den gefährdeten Arten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Denkmalpflege wurde im Planungsverfahren beteiligt. Einwände wurden nicht vorgebracht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange wurden detailliert geprüft. Siehe hierzu - Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag - Artenschutzrechtliche Bewertung - Natura 2000-Vorprüfung Im Ergebnis wurden von Seiten des LRA, Amt für Umweltschutz, aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken geäußert.</p>

<i>Private</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 1 Bürger 1		<p>Die anderen sind besonders geschützt. Schwarzmilan und Eisvögel wurden bei der Nahrungsaufnahme auf der Wiese von mir persönlich gesehen. Man darf hier nicht zu Protokoll bringen, dass es sich hier um seltene Durchflüge handeln sollte! Bussard, Habicht, Elster, Pirol, Eichelhäher und Bachstelzen wurden nicht erwähnt, welche hier auch auf Nahrungssuche sind. Beim Bundspecht ist es ganz sicher, dass sich Brutstätten auf dem Gebiet befinden. (Sperlinge und Meisen sowieso) Mir ist völlig unverständlich wie mit Ökopunkten ein vollständiger Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tierwelt erbracht werden kann???</p> <p>Alles wurde mit unwahrscheinlich und nicht möglich zurückgewiesen. Meine Zweifel habe ich an diesen Machenschaften. c.) Von der vorherigen Besitzerin (Dr. Gisela Lockwald) wurde gezeigt und gesagt, dass sich seltene Pflanzen (Pilze, Kräuter, Gräser u. Blumen) auf der Wiese befinden, und dass man diese wertvolle Natur nicht zerstören sollte. Eine solche Tier -und Pflanzenidylle möchte man doch bitte erhalten. <u>Hochwasserschutzprogramm:</u> Durch den Klimawandel hat sich das Hochwasser am Mühlbach ins Negative verändert. Seit Jahren sehe ich als Angler vom AV, dass der Wasserspiegel stetig steigt. Im August dieses Jahres war es bereits so weit, dass das Regenwasser nicht mehr ablaufen konnte. Unsere Kläranlage war überfordert - und es kam zum Rückstau. Was die Zukunft bringt, wissen wir nicht. Ein verantwortungsvolles Handeln ist hier von Nöten. Der Hochwasserdamm muss erhalten und verstärkt werden. Wenn die Mühlenstraße einmal überflutet werden sollte, kommt es zu einer Katastrophe. Die Keller werden überflutet, und es stürzen die Mauern ein. - (Zahlen die Versicherungen?) - Sinnvoll wäre es abzuwarten, was wir in den nächsten Jahren erleben werden?</p>	<p>s. oben</p> <p>Die Hochwassersicherheit wurde intensiv geprüft und berücksichtigt. Negative Auswirkungen sind durch die Bebauung nicht zu erwarten. Zum Gewässer wurde nicht nur ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen - darüber hinaus sind weitere 5 m Abstand (Grünfläche) und noch zusätzlich 6 m Abstand bis zur Baugrenze festgelegt. Auch vom Amt für Wasserwirtschaft wurde der vorliegenden Planung zugestimmt.</p>

---

---

<i>Private</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
----------------	----------------	-------------------	---

---

---

zu 1 Bürger 1

Eine Zufahrt auf das zu bebauende Grundstück führt durch den Hochwasserdamm!  
Helfen die Polder in Greffern? Meine Bitte heißt: "Warten".

Zusammengestellt: Freiburg, den 27.01.2022 BU-ta  
10.03.2022 BU-ba

📎 199Töb05.docx

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**   
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de