

Bebauungsplan "Wendlingsbühn" - 2. Änderung

der Stadt Rheinau, OT Hausgereut (Ortenaukreis)

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen (Kurzfassung) anlässlich der Offenlage nach § 3 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (08.11. - 10.12.2021)

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Überlandwerk Mittelbaden GmbH	22.11.2021	Keine Einwände	Kenntnisnahme
2 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	22.11.2021	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
3 Stadt Rheinau Eigenbetrieb Stadtwerke Rheinau Wasserversorgung	09.12.2021	Das Grundstück muss noch erschlossen werden. Die Erschließung sollte im Zuge der Erschließungsarbeiten anderer Sparten gemeinsam erfolgen. Aus Sicht des Eigenbetriebs Stadtwerke Rheinau gibt es hierzu keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
4 Landratsamt Ortenaukreis	10.12.2021	<u>Baurechtsamt</u> Stellungnahme wird nachgereicht. <u>Amt für Waldwirtschaft</u> Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich. <u>Straßenbauamt</u> Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden nicht geltend gemacht.	s. Stellungnahme Nr. 5 Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 4 LRA Ortenaukreis	<u>Amt für Umweltschutz</u> Generell sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten. Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Traufhöhe sowie die Grundflächenzahl geändert werden, könnten insbesondere Fledermäuse, Vögel und Eidechsen betroffen sein. Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, sollten im Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden. (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019). Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zu den vorgelegten Planungen derzeit keine Bedenken. <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> Die mit Schreiben vom 2. November 2021 übersandte 2. Bebauungsplanänderung findet in dieser Form unsere Zustimmung.	Kenntnisnahme Ein Hinweis auf die erforderlichen artenschutzrechtlichen Abschätzungen im Baugenehmigungsverfahren wird unter Ziff. 9.6 der Begründung aufgenommen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
5 Landratsamt Ortenaukreis	13.12.2021 <u>Baurechtsamt</u> Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen auf dem Postweg und elektronisch zukommen zu lassen. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Ziffer 2.2.1: Bei Bebauungsplänen, die eine topographisch unebene Fläche überplanen, wird für die Trauf- und Gebäudehöhe in der Regel der Bezug zur Gebäudemitte gewählt. Sofern dies hier städtebaulich nicht erforderlich ist, kann die Festsetzung unverändert bleiben. Sofern städtebaulich ein Bezug auf die Gebäudemitte erfolgen muss, ist dies noch zu ergänzen. Sofern die Sockelhöhe städtebaulich kein Kriterium mehr ist, könnte diese Festsetzung entfallen.	Kenntnisnahme Zusendung der Fertigungen wird nach Inkrafttreten von der Stadt Rheinau veranlasst werden. Da das Planungsgebiet relativ eben ist, wird auf einen Bezug auf die Gebäudemitte verzichtet. Auf die festgesetzte Sockelhöhe in Ziff. 2.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird verzichtet.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA - Baurechtsamt	Ziffer 10: Das Leitungsrecht wird künftig nicht nur auf Flst. 162, sondern auch auf Flst. 164 liegen. Wegen der Lage des Leitungsrechts sollte eindeutigkeitshalber nur auf den zeichnerischen Teil verwiesen werden. Der Textentwurf widerspricht dem zeichnerischen Teil. Zeichnerischer Teil: Das Symbol für das Sichtdreieck sollte in der Legende noch ergänzt werden. Es wird von Gebäude- und nicht Firsthöhe gesprochen. Deshalb sollte die Legende entsprechend angepasst werden. Die Baugrenzen zur Westendstraße sollten noch vermaßt werden. Begründung: Ziffer 1, sechster Abschnitt und Ziffer 4.1: Dort wird davon gesprochen, dass die Grundflächenzahl erhöht wird. Bislang beträgt diese 0,3. Künftig ebenfalls (somit ein Widerspruch zu Seite 4 oben). Die Geschossflächenzahl wird dagegen von 0,6 auf 0,7 erhöht. Vor dem Hintergrund des landespolitischen Ziels der Innenverdichtung sowie der geplanten Festsetzung einer GRZ von 0,4 im geplanten, direkt angrenzenden Bebauungsplan „Westendstraße“ empfehlen wir die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4, also dem nach § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete zu erhöhen. Ziffer 1.1: Bei der Beurteilung der zulässigen Grundfläche nach § 13a BauGB kommt es allein darauf an, welche zusätzliche Grundfläche durch die Änderung ermöglicht wird. Der Text wäre somit zu korrigieren. Ziffer 4, letzter Absatz: Unseres Wissens ist der Bebauungsplan Westendstraße bislang nicht in Kraft getreten. Die Offenlage erfolgte im August 2019. Hier könnte der aktuelle Planungsstand wiedergegeben werden. Auch könnte erwähnt werden, dass dieser ebenfalls ein Pflanzgebot vorsieht.	Im Textteil wird auf den Eintrag im Zeichnerischen Teil verwiesen. Sichtdreieck wird in der Legende ergänzt. Legende wird angepasst auf Gebäudehöhe GH. Vermaßung wird ergänzt. Die GRZ wird nicht erhöht. Bei einer Beibehaltung der GRZ wird keine zusätzliche Überbauung ermöglicht. Ziff. 1.1 wird entsprechend aktualisiert. Der Bebauungsplans "Westendstraße" wurde am 26.01.2022 als Satzung beschlossen. Ziff. 4 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA - Baurechtsamt	Ziffer 4.3: Dort muss „2. Änderung“ heißen. Wir haben nicht geprüft, ob die geplanten Änderungen des Bebauungsplans die erforderlichen Rahmenbedingungen für das geplante Bauvorhaben auf Flst.Nr. 166 setzen.	Schreibfehler wird korrigiert. Kenntnisnahme Das Bauvorhaben muss die Vorgabe des Bebauungsplans einschließlich der Änderungen einhalten.

<i>Private</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Bürger 1	08.12.2021	Hiermit möchte ich meine Einwendungen zur geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" in Rheinau-Hausgereut vorbringen.	Kenntnisnahme
		Das Haus stand damals (1970er Jahre erworben) in Alleinlage inmitten von Wiesen und Feldern. Es ist das einzige noch verbliebene Fachwerkhaus in der Lindenstraße und wurde von uns auch in diesem Aussehen erhalten.	Kenntnisnahme
		Die naturgemäße Umgebung rundherum war immer ein entscheidender Aspekt für uns. Wir haben auch einen sehr wilden Garten mit Teich-Biotop, in welchem sich diverse Tiere wohlfühlen. Ständig haben wir Igelfamilien, Maulwürfe sowie Amphibien, die nach ihrer eigenen Natur kommen und gehen. (Eidechsengelege, Ringelnattern)	Kenntnisnahme
		Durch die Erschließung des Baugebiets "Wendlingsbühn" im Gebiet Lindenstraße/Westendstraße ab 1995 wurden schon einige Neubauten ermöglicht und die naturnahen Flächen wurden dadurch entscheidend dezimiert.	Kenntnisnahme
		Nach Begradigung einer schrägen Grundstücksgrenze hatten wir nur unangenehme Erlebnisse.	Diese "unangenehmen Erlebnisse" werden in der Stellungnahme im Einzelnen von den Einwendern vorgetragen, betreffen aber nicht die aktuelle Änderung. Kenntnisnahme
		Nun also zurück zur gegenwärtig geplanten Änderung des Bebauungsplans. Schon mit der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2009, die an uns unbemerkt vorübergegangen ist, wurden die Vorbereitungen zur nun im Raum stehenden 2. Änderung getroffen. Diese 1. Änderung (Genehmigung des Baus eines 2-stöckigen Hauses) dient als Argument für die 2. Änderung. 2009 wurde sie genehmigt für 1 Haus (Flurstück 166/3) und dient nun als Vorlage für das ganze Baugebiet "Wendlingsbühn".	
		Das Argument ist, dass nun 2-stöckige Häuser gebaut werden sollen, weil die 1½-stöckigen Häuser, die bis dato im Bauplan vorgesehen sind, den modernen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Man könne die verbaute Grundfläche besser nutzen und energieeffizienter bauen.	Kenntnisnahme

<i>Private</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 1 Bürger 1	Da dieses Baugebiet ja schon lange genehmigt ist, wird der Naturschutz nun außer Acht gelassen. Baugrund ist Baugrund und darf bebaut werden. Um den Naturschutz hätte man sich damals kümmern müssen! Wenn aber nun immer größere Häuser zugelassen werden, wird der ländliche Charakter des Orts, der Straße, des Grundstücks und des einzigen Fachwerkhauses immer mehr untergraben. Das Endergebnis könnte sein, dass dieses alte Fachwerkhaus eingezwängt ist zwischen lauter neue 2-stöckige Häuser im „Toskanastil“. Über die Schönheit solcher Entwicklungen kann man bestimmt geteilter Meinung sein. Der dörfliche Charakter der Lindenstraße, der bis jetzt noch einigermaßen erhalten ist, wird mit jedem Haus, das neu - und größer - gebaut wird, noch mehr untergraben. Die 1½-stöckigen Häuser, die bis jetzt (bis auf eine Ausnahme!) hier stehen, sind mit ihren meist unterteilten Fassaden und mit ihren Dachgiebeln hübsch anzusehen. D. h. die Neubesiedlung des Landes mit damit einhergehender Verdrängung der Naturflächen, die wir alle brauchen, wird so lange weiter gehen, bis der Grenznutzen der letzten Neubebauung gleich Null ist. Oder doch nicht? Da wir diese Entwicklung weltweit verfolgen können, ist die Frage, ob wir nicht - hier - etwas anders entscheiden wollen. Wollen wir wirklich aufgrund von wirtschaftlichen Erwägungen an dem Ast sägen, auf dem wir sitzen? Wenn Häuser einmal stehen, dann stehen sie für lange Zeit. Wenn Natur einmal verbaut ist, kann das schwer rückgängig gemacht werden (siehe z.B. den Rückbau vieler Flussbegradigungen). Fakt ist, dass unser Grundstück, auf dessen südlicher Seite nun ein großflächiges 2-stöckiges Haus geplant ist, im Schattenwurf dieses Hauses stehen wird. Wo bis jetzt unser Gemüsebeet ist, ist dann Schatten. Das ist eine direkte Beeinträchtigung unserer Anbaufläche und vermindert den Nutzwert unseres Grundstücks.	Der Naturschutz wird nicht vernachlässigt. Im Bauantragsverfahren werden auch artenschutzrechtliche Abschätzungen eingefordert. Geplant ist derzeit lediglich ein zusätzliches Gebäude auf Flst.Nr. 166. Kennntnisnahme Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine politisch gewollte Erweiterung der Baumöglichkeiten auf der innerörtlichen Flächen. Es handelt sich nicht um die Neuausweisung eines Baugebiets. Die in der LBO festgelegten Grenzabstände sind einzuhalten. Eine zeitweise Verschattung von Nachbargrundstücken ist dabei von den Angrenzern hinzunehmen.

<i>Private</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 1 Bürger 1	Da im Bebauungsplan auch die Möglichkeit vorgesehen ist, sowohl auf unserem eigenen Grundstück als auch westlich von uns ebensolche 2-stöckigen Häuser zu errichten, betrifft der Schattenwurf der vielleicht später baubaren Häuser dann auch die Westseite. Von dem ehemals in der Natur gelegenen Anwesen würde in diesem Falle der dann erlaubten Bauten nur ein Rumpfstück erhalten bleiben. Igel, Amphibien und andere Tiere haben dann keinen Zugang mehr von der freien Fläche außerhalb des Baugebietes zu unserem (naturnahen) Garten. Noch ist es nicht soweit, doch - wie schon oben gesagt - damals blickten wir auch nicht so weit in die Zukunft, um uns vorzustellen, was sich entwickeln könnte. Da es sich bei dem zur Debatte stehenden Baugebiet "Wendlingsbühn" um eine große geschlossene Fläche handelt, die bis jetzt noch locker verbaut ist und den Durchgang zwischen freien Flächen und Habitaten im Biotop erlaubt, wäre eine Betrachtung der Umweltschutz-Aspekte (die seitens des Planänderungs-Entwurfs der Gemeinde als verzichtbar eingestuft sind) bestimmt nicht verkehrt. Auch hier winken wieder Anrainer-Beteiligungskosten für den Neubau der Westend-Straße, die bis jetzt als Güterweg ausgewiesen ist. Werden wir auch hier wieder zur Kasse gebeten? Jetzt in der Lage, als Rentner, auch keinen Kredit mehr zu bekommen? Auch diese Sache hängt wie ein "Damokles-Schwert" über unseren Köpfen.....	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Umweltschutz wird nicht vernachlässigt. Im Bauantragsverfahren wird auch eine artenschutzrechtliche Abschätzung eingefordert. Der Ausbau der Westendstraße und die ggf. damit verbundenen Kosten sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung - zumal die Westendstraße außerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung liegt.

Zusammengestellt: Freiburg, den 02.02.2022 BU-ta
25.04.2022

 174Töb02.docx



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