

Bebauungsplan "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" - 7. Änderung der Stadt Rheinau - OT Rheinbischofsheim

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen (Kurzfassung) im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB (04.04. - 04.05.2022)

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Zweckverband "Hochwasserschutz Hanauerland", Kehl	07.04.2022	Keine Einwände	Kenntnisnahme
2 Überlandwerk Mittel- baden GmbH & Co.KG, Lahr	07.04.2022	Keine Einwände	Kenntnisnahme
3 bnNETZE GmbH, Freiburg	11.04.2022	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
4 Eigenbetrieb Stadt- werke Rheinau	26.04.2022	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme
5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoff- fe und Bergbau	02.05.2022	Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Kiese und Sande der Ortenau-Formation mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Diese Hinweise werden unter Ziff. 8.3 in die Begründung aufgenommen.

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</i>
zu 5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Bzgl. Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz keine Anregungen oder Bedenken,	Kenntnisnahme
6 Landratsamt Ortenaukreis	04.05.2022 Baurechtsamt Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen auf dem Postweg und auch elektronisch zukommen zu lassen. Satzung: § 4: Um die Erweiterung der bestehenden Geschäftsräume zu ermöglichen sollen die im WA ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen künftig allgemein zulässig sein. Im Jahr 2016 erteilte das Landratsamt für das Flst.Nr. 3278 eine Baugenehmigung. Diese hatte die Nutzungsänderung von Wohn- in Büroräumen zum Inhalt. Im Rahmen der Bau- genehmigung wurde eine Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt, da das geplante Vorhaben planungsrechtlich als nicht stö- render Gewerbebetrieb einzuordnen war. Da wir die konkrete geplante Nutzung nicht kennen, könnte diese je nach Aus- formung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb oder ggf. auch als Anlage für Verwaltung planungsrechtlich einzu- ordnen sein. Auf Seite 5 der Begründung (Nutzung) werden neben den Verwaltungen auch die sonstigen nicht störenden Gewerbe- betriebe erwähnt. Sofern es sich beim geplanten Vorhaben tatsächlich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb und keine Anlage für Verwaltungen handeln und diese Art der Nutzung weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, würde dies im Baugenehmigungsverfahren zu voraussichtlich nicht überwindbaren Hindernissen führen. Es sollte deshalb dar- über nachgedacht werden, ob im Rahmen der Bebauungs- planänderung auch die nicht störenden Gewerbebetriebe, ggf. auch nur die für das geplante Vorhaben erforderliche Unterart, allgemein zugelassen werden sollen.	Kenntnisnahme Die Vorlage beim LRA ist von der Stadt zu veranlassen. Kenntnisnahme Da die konkrete geplante und zukünftig beabsichtigte Nutzung der Büroräume nicht bekannt ist, wird ergänzend darauf hingewiesen, dass mit der allgemeinen Zulassung von Büroräumen auch die Büroräume von Gewerbebetrieben gemeint sind. Da je nach Größe und konkreter Nutzung der Büroräume der Betrieb auch als "sonstiger nicht- störender Gewerbebetrieb" eingestuft werden könnte, wird klargestellt, dass mit der allgemeinen Zulassung von Büros in Verwaltungen auch Büros in Gewerbebetrieben zulässig sein sollen. Da nur Büroräume (keine Handwerks- nutzung) zugelassen werden, beschränkt sich die allgemeine Zulassung auf diese "Unterart" des nicht störenden Gewerbebetriebs. Die Begründung und § 4, Nr. 1.1 der Satzung werden entsprechend aktualisiert.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 6 Landratsamt Ortenaukreis	<p>Begründung: Seite 5, Traufhöhe: Im ersten Absatz auf Seite 5 wird ausgesagt, dass neben der Trauf- auch die Firsthöhe erhöht wird. Die Firsthöhe darf nach Ziffer 2.2.2 der bisher geltenden Festsetzungen die hergestellte Traufhöhe um 5,50 m überschreiten. Insofern wird die Firsthöhe durch die Erhöhung der Traufhöhe ebenfalls erhöht. Dies könnte noch ergänzt werden.</p> <p>Wir haben nicht geprüft, ob durch die Änderung des Bebauungsplans das geplante Vorhaben auf dem Flst.Nr. 3278 bauplanungs- und bauordnungsrechtlich ermöglicht wird.</p> <p>Wir begrüßen, dass mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die intensivere Bebauung einer innerörtlichen Fläche geschaffen werden. Dem landespolitischen Ziel der Innenentwicklung wird damit Rechnung getragen</p> <p><u>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</u> Stellungnahme wird nachgereicht.</p> <p><u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> Die 7. Bebauungsplanänderung findet in dieser Form unsere Zustimmung.</p> <p>Grundwasserschutz Anregungen und Hinweise Wir weisen auf folgende Punkte hin, welche im Rahmen eines Bauantrags zum Tragen kommen können: Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt.</p>	<p>Auf die mit der Erhöhung der Traufhöhe verbundene Erhöhung der Firsthöhe wird in der Begründung noch explizit hingewiesen, auch wenn durch die Begrenzung der Dachneigung auf max. 6° im Erweiterungsbau diese Firsthöhe in der Praxis nicht relevant sein wird.</p> <p>Das Bauvorhaben ist von dem Bauherrn / Architekten hinsichtlich einer Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>s. Stellungnahme Nr. 8 vom 10.05.2022</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung unter Ziff. 8.2 übernommen.</p>

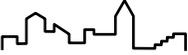
<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</i>
zu 6 Landratsamt Ortenaukreis	<p>Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.</p> <p>Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</p> <p>Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.</p> <p>Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Wasserversorgung“, „Abwasserentsorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> <p><u>Gesundheitsamt</u> Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><u>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</u> Keine Bedenken.</p>	<p>s. oben</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
7 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	03.04.2020 <p>Zur Planung bestehen keine Anregungen von Seiten der Denkmalpflege, wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG zu berücksichtigen.</p> <p>"Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen"</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziff. 8.1 bereits in die Begründung aufgenommen.</p>
8 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht	10.05.2022 <p>Photovoltaikanlagen müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. durch Blendung der Nachbarschaft verhindert werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziff. 8.6 in die Begründung übernommen</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
9 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz	25.05.2022	
	Artenschutz In der artenschutzrechtlichen Bewertung des Büro <i>Spang.Fischer.Natzschka</i> vom August 2021 sind Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Es wurden potentielle Habitatstrukturen für europäische Vogelarten festgestellt. Durch die Einhaltung des gesetzlichen Rodungsverbots vom 01.03. bis zum 01.10. kann die Verwirklichung von Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG vermieden werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
	Umweltschaden Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.	Kenntnisnahme
	Ergebnis Bei Einhaltung des gesetzlichen Rodungsverbots gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bestehen zum Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Bürger	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
1 Bauherr		Bei der präzisierten Vermessung wurde festgestellt, dass die Höhenlage der Straße eine Traufhöhe von 7,10 m bis 7,20 m erfordert. Um eine Umplanung des Gebäudes zu vermeiden, wird eine Traufhöhe von 7,20 m benötigt.	Da es sich nur um eine geringfügige Anpassung der Traufhöhe handelt, wird diese festgesetzt mit 7,20 m.

Zusammengestellt: Freiburg, den 16.05.2022 BU-ta
07.06.2022 BU-ba

📄 135Töb02.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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