

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
A Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
A 1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Straße 2, 76137 Karlsruhe Stellungnahme vom 21.01.2022 – Ansprechpartner PTI 31, Jürgen Ehmer	
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sofern Verkehrsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, bitten wir Sie, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen. Wir bitten Sie Ihre Planung entsprechend anzupassen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien vermieden werden können. Diese Anlagen wären nur mit einem unverhältnismäßigen hohen Aufwand zu verlegen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Der Ausbau durch die Deutsche Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf § 146, Abs. 2, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.</p> <p>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 Bebauungsplanangebot so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme – es entfallen keine öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Kenntnisnahme – es handelt sich um Hinweise zur Baudurchführung > nicht verfahrensrelevant.</p> <p>Kenntnisnahme – es handelt sich um Hinweise zur Baudurchführung > nicht verfahrensrelevant.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – es handelt sich um Hinweise zur Baudurchführung > nicht verfahrensrelevant. Der Hinweis wird an den Investor weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
A 2	bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 26.01.2022 – Zeichen WAS-AM/bnkib1, Herr Bernd Kienzler	
	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Einwendung: keine / Rechtsgrundlage: entfällt / Möglichkeiten der Überwindung: entfällt</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Mannhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Langesträngstraße, mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	<p>Kenntnisnahme – es handelt sich um Hinweise zur Baudurchführung > nicht verfahrensrelevant.</p> <p>Kenntnisnahme – es handelt sich um Hinweise zur Baudurchführung > nicht verfahrensrelevant. Der Hinweis wird an den Investor weitergeleitet.</p>
A 3	Regionalverband Südlicher Oberrhein, Siedlungsplanung/Bauleitplanung, Reichsgrafenstraße 19, 79102 Freiburg i. Br.; Stellungnahme vom 02.02.2022 – Herr Ingo Jehle	
	<p>Der Bebauungsplan umfasst ca. 0,8 ha, wird nach § 13a BauGB aufgestellt, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und sieht im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA für sechs Einzelgebäude im Geschosswohnungsbau vor. Die vorgesehen Nachverdichtung und Nachnutzung des ehemaligen Autohaus-Areals im Rahmen der Innenentwicklung wird begrüßt.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob die erforderlichen Stellplätze an die Wohnungsgrößen angepasst werden sollten, da für kleinere Einpersonnen-Wohneinheiten ein Stellplatz ausreichend erscheint.</p> <p>Laut Ziffer 4.1 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Hierbei ist auf § 6 Abs. 5 BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen / Wohneinheit berücksichtigt diesen Umstand bereits. Für Mehrpersonnenhaushalte sind in der Regel mindestens 2 Fahrzeuge anzusetzen, für Einpersonnen-Haushalte ist ein Stellplatz ausreichend. Hieraus ermittelt sich der Mittelwert von 1,5 Stellplätzen / WE >> keine Änderung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung. Der Flächennutzungsplan wird zeitnah angepasst.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Einwendungen.	Kenntnisnahme
A 4	Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG, Bezirksstelle Rheinmünster, Netzplanung, Grüngartenstraße 17, 77836 Rheinmünster; Stellungnahme vom 03.02.2022 – Herr Bernd Kempf	
	<p>Die elektrische Versorgung des vorhandenen Gebäudes erfolgt derzeit über einen singulären Netzanschluss. Der auf dem Grundstück vorhandene Netzanschluss ist für eine Versorgung des Areals nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend. Bitte beachten Sie, dass höhere Anschlussleistungen auf Grund von E-Ladeeinrichtungen, elektrischer Warmwasserbereitung, Klimatisierung o. ä. einen Netzausbau mit zusätzlichen Netzanschlusskabeln nach sich ziehen kann. Hierzu ist eine frühzeitige Ermittlung der Netzanschlussleistung hilfreich.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass wir bei komplexen Gebäudestrukturen, d. h. über Tiefgarage galvanisch verbundene Gebäudeteile, nur einen Netzanschluss für den Gebäudekomplex bereitstellen können. Die weitere Verteilung obliegt in diesem Falle dem Bauherrn. Mehrere Netzanschlüsse bei elektrisch nicht getrennten Objekten sind mit den Vorgaben der TAB und VDE nicht vereinbar.</p> <p>Informationen zu vorhandenen Kabelanlagen erhalten Sie über die Bauauskunft im Internet unter www.uewm.de (Info / Downloads // Planauskunft).</p> <p>Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten. Bitte rufen Sie an, wenn Sie Fragen haben.</p>	<p>Kenntnisnahme – es handelt sich um Hinweise zur Baudurchführung > nicht verfahrensrelevant. Der Hinweis wird an den Investor weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme – es handelt sich um Hinweise zur Baudurchführung > nicht verfahrensrelevant. Der Hinweis wird an den Investor weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung – der Bebauungsplan wird nach in Kraft treten auf der Homepage der Stadt Rheinau zum Download bereitgestellt.</p>
A 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Dienstgebäude Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 08.02.2022 – Aktenzeichen RPS83-1-255-5/13/2, Herr Mathias Nicke	
	<p>Zur Planung bestehen keine Anregungen von Seiten der Denkmalpflege, wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen.</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. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis ist bereits unter Punkt 4.1 in den Bebauungsvorschriften enthalten. Keine Ergänzung erforderlich.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
A 6	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 14.02.2022 – Aktenzeichen 2511 // 22-00196, Frau Mirsada Gehring-Krso	
	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet Sande und Kiese 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.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird unter Punkt 4.4 in den Bebauungsvorschriften ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme
A 7	Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung B-W, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart Stellungnahme vom 16.02.2022 – Frau Renate Klein	
	<p>Wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurückzusenden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 16 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>	Kenntnisnahme. Eine Luftbildauswertung wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind unter Punkt 7.9 in der Begründung bereits aufgenommen. Keine weitere Erkundung und Ergänzung erforderlich.
A 8	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 25.02.2022 – über Baurechtsamt, Frau Lienhard	
	<p>Bei dem o.g. Planungen handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Durch die Planungen ist der Außenbereich und insbesondere die Landwirtschaft nicht direkt betroffen. Wir weisen allerdings darauf hin, dass der Verbrauch von</p>	Kenntnisnahme – erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden ist.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken zu der vorgelegten Planung bestehen aus unserer Sicht nicht.</p>	Kenntnisnahme
A 9	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenverkehr und ÖPNV, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 25.02.2022 – über Baurechtsamt, Frau Streif	
	<p>Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Sichthindernissen (Zäune, Einfriedigungen und Bepflanzungen) freizuhalten.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass das Grundstück nur über die im Plan dargestellte Zufahrt/Ausfahrt erschlossen wird.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Freihaltung des Sichtdreiecks sind bereits unter Punkt 2.7 der Bebauungsvorschriften enthalten. Keine Ergänzung erforderlich.</p> <p>Zur Sicherung der Zufahrt wurde im zeichnerischen Teil sowie unter Punkt 2.8 der Bebauungsvorschriften außerhalb der zulässigen Zufahrt ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Keine Ergänzung erforderlich.</p>
A 10	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Postfach 19 60, 77609 Offenburg; Stellungnahme vom 25.02.2022 – über Baurechtsamt, Frau Ribar	
	<p>Der mit Schreiben vom 18. Januar 2022 übersandte Bebauungsplan findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Abwasserentsorgung und Ziffer II. Altlasten genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p> <p><u>I. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung</u> <u>Sachstand</u> Das Areal ist in der Vergangenheit als Autohaus genutzt worden und soll nun mit 6 Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die Entwässerung findet im Mischsystem mit Anschluss an die bestehende Kanalisation statt.</p> <p><u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit</u> Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Daher ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z. B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer).</p> <p><u>II. Altlasten</u> <u>1. Sachstand</u> Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Mannßhardt-Areal“ der Stadt Rheinau befindet sich ein Altstandort mit der Bezeichnung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung – es wird geprüft, ob Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung realisiert werden können. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Mannshardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>„TOTAL-Tankstelle mit Werkstatt“ (Objekt-Nr. 01978). Auf der Fläche wurde von 1967 bis 1989 eine Tankstelle betrieben.</p> <p>Der Altstandort wurde am 27. Mai 2019 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweise-niveau „BN 2“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.</p> <p>Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mannshardt-Areal“ der Stadt Rheinau stellt keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über den Altstandort „TOTAL-Tankstelle mit Werkstatt“ sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.</p> <p>Das Ziel der Abwägung zu klären, ob der Altstandort der geplanten baulichen Nutzung entgegensteht, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand erreicht.</p> <p><u>2. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u></p> <p><u>2.1 Vorgaben</u> Der o. g. Sachstand und die folgenden Hinweise sind in den schriftlichen Teil Ihres Bebauungsplans aufzunehmen: - Sämtliche Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes „TOTAL-Tankstelle mit Werkstatt“ auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 2641/1 der Gemarkung Rheinau-Freistett, sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachters vorzunehmen (siehe beiliegende Gutachterliste). - Der Gutachter hat dabei die gutachterlichen Ergebnisse des Ing. Büros G.U.C., Kehl vom 5. Februar 2018 zu berücksichtigen. - Unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ein Gutachten sowohl über die Schadstoffgehalte der ausgehobenen Bodenmaterialien als auch hinsichtlich deren ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung vorzulegen.</p> <p><u>2.2 Rechtsgrundlagen:</u> § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB <u>2.3 Möglichkeiten der Überwindung:</u> Keine</p> <p><u>3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes:</u> Keine</p> <p>VI. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p><u>Hinweis</u> Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für</p>	<p>Kenntnisnahme und Zustimmung – der Hinweis ist bereits unter Punkt 7.10 in der Begründung und unter Punkt 4.2 in den Bebauungsvorschriften enthalten. Die Festsetzungen für den Umgang und die Entsorgung werden unter Punkt 2.10 der Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
A 11	Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 25.02.2022 – über Baurechtsamt, Herr Lehmann	
	<p>Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Ergänzend weisen wir auf folgendes hin:</p> <p><u>Erdaushub</u> Auf die Bestimmungen des § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.</p> <p>Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung – das Gebäude wurde, soweit städtebauliche vertretbar, angehoben. Auf die ursprünglich geplante Tiefgarage wurde u.a. auch zur Minimierung des Bodenaushubs verzichtet. Soweit möglich findet der verbleibende Aushub im Bereich von Anschüttungen auf dem Grundstück wieder Verwendung, für die nicht verwendbare Aushubmasse wird im Zuge der weiteren Detailplanung eine Entsorgungsmöglichkeit geplant.</p> <p>Der Hinweis wird ergänzend unter Punkt 4.2 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A 12	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 01.03.2022 – über Baurechtsamt, Herr Himmelsbach	
	<ol style="list-style-type: none">1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO): nein2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO): nein3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG): nein4. Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadengesetz (§ 19 BNatSchG): keine5. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG): ja6. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG): nein7. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung): nein8. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO): nicht erforderlich, da §13a BauGB <p>Zusammenfassende Beurteilung</p>	

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Artenschutz In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros bhm vom 12.11.2021 sind Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Es wurden potentielle Habitate unterschiedlichen Eignungsgrades für Fledermäuse, europäische Vogelarten, Reptilien sowie Amphibien festgestellt. Um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG für die festgestellten Arten zu vermeiden sind weitere Untersuchungen notwendig. Sowohl für Reptilien als auch für Vögel wurde eine gute Habitateignung nachgewiesen. Daher ist für beide Gruppen eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig. Für Reptilien sind mindestens 3 weitere Begehungen notwendig. Die in Tabelle 2 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Fledermaus- und Amphibienarten sind durchzuführen. Für diese beiden Gruppen sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.</p> <p>Ergebnis Um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen auszuschließen sind für Vögel und Reptilien weitere Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme und Zustimmung.</p> <p>Gem. schriftlicher Abstimmung vom 12.11.2021 und Telefonat vom 10.03.2022 mit der UNB ist eine Erfassung der Brutvögel bei der in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung genannten Maßnahmen nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung. Zu Brutvögel s.o.</p>
A 13	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 04.03.2022 – Zeichen P2022002/12, Herr Stephan Manz</p>	
	<p>der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: 2.1.1: Nach S. 18 unten der Begründung sollen Ferienwohnungen nicht zulässig sein. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind allerdings ausnahmsweise zulässig. Ferienwohnungen sind in der Regel sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 13 a BauNVO). Es sollte deshalb eine textliche Klarstellung erfolgen, dass Ferienwohnungen nicht zulässig sind.</p> <p>Ziffer 2.3: Dort erfolgt ein Verweis auf den zeichnerischen Teil. In diesem findet sich die Bauweise jedoch nicht.</p> <p>Zeichnerischer Teil: Wir weisen darauf hin, dass die private Grünfläche im zentralen Bereich des Geltungsbereichs nicht zur Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO herangezogen werden darf. Sollte vor diesem Hintergrund die geplante GRZ von 0,4 nicht ausreichend sein, wäre dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Terrassen, je nach deren Ausgestaltung (S. 17 oben der Begründung), als Teil der Hauptanlagen außerhalb der Baugrenze nicht zulässig sind. Untergeordnete Bau- teile können entsprechend § 23 Abs. 2 Satz 2 und § 23 Abs. 3</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung – die Formulierung wird klargestellt.</p> <p>Zustimmung – die Kennzeichnung wird im zeichnerischen Teil ergänzt.</p> <p>Zustimmung die GRZ wurde geprüft und ist ausreichend.</p> <p>Die aktuelle Planung wurde geprüft. Die Gebäude und Terrassen liegen, innerhalb der Baugrenzen. Keine Änderung erforderlich.</p>

Bebauungsplan „Mannhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Satz 2 BauNVO zugelassen werden, wenn Sie die Maße des § 5 Abs. 6 LBO nicht überschreiten. Entsprechend der Abbildung auf S. 16 der Begründung, könnten die dort dargestellten Vorbauten die Maße des § 5 Abs. 6 LBO evtl. nicht einhalten und wären dann nicht zulässig.</p> <p>Die Länge der Baulinie ist zu vermessen.</p> <p>Legende zu Fläche Stellplätze, ...: U.E. sollte dort und in der Überschrift von Ziffer 10.5 der Begründung das Wort „Garagen“ gestrichen werden. Wir verstehen die Begründung und Ziffer 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend, dass Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Nebenanlagen und Stellplätze sind darüber hinaus in dem rot gekennzeichneten Bereich zulässig.</p> <p>Begründung: Ziffer 9, Traufhöhe: Diese sollte der Traufhöhe des zeichnerischen Teils (7,80 m) angepasst werden.</p> <p>In Ziffer 10.1 sollten die max. Wohneinheiten des südlichen Bereichs entsprechend dem zeichnerischen Teil mit 11 angegeben werden.</p> <p>Ziffer 10.6: Die Gebäude sollen eine maximale Grundfläche nicht überschreiten. Wir empfehlen diese Vorgabe auf Grund § 16 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO, welche sich bislang in Ziffer 2.4 der Festsetzungen befindet, in Ziffer 2.2.1 zu verlagern.</p> <p>Wir begrüßen die Absicht der Gemeinde durch die Überplanung einer bisher gewerblich genutzten zentrumsnahen Fläche innerörtliche Flächen der Wohnbebauung zugänglich zu machen. Mit der Planung wird dem landespolitischen Ziel des sparsamen Umgangs mit der endlichen Ressource Grund und Boden entsprochen.</p>	<p>Zustimmung – Länge und Definition werden ergänzt.</p> <p>Zustimmung – die Planung wurde zwischenzeitlich angepasst. Die Passagen werden grundsätzlich überarbeitet.</p> <p>Zustimmung – die Formulierung wird klargestellt.</p> <p>Zustimmung – die Formulierung wird klargestellt.</p> <p>Zustimmung – die Festsetzungen werden angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
A 14	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Postfach 19 60, 77609 Offenburg; Stellungnahme vom 08.03.2022, Frau Heydari	
	<p>Für eine fundierte Stellungnahme unsererseits ist das in der Begründung avisierte Schallgutachten erforderlich.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß der städtebaulichen Lärmfibel die ermittelten Verkehrszahlen auf einen Zeitraum von 10–15 Jahren (Prognosehorizont) hochzurechnen sind. Hierbei wird üblicherweise mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1 % gerechnet.</p> <p>Weiterhin wurde die Lichtimmission der Tankstelle nicht betrachtet. Wir empfehlen, mögliche Maßnahmen zur Minderung der Lichtimmission zu berücksichtigen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, alle weiteren Gewerbe im Plangebiet ebenfalls als Lärmquellen zu betrachten oder im Gutachten zu begründen, weshalb auf eine Betrachtung dieser Lärmquellen verzichtet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme und Zustimmung. Das Schallgutachten wurde erstellt und ist Bestandteil der Begründung.</p> <p>Zustimmung. Der Prognosehorizont wurde entsprechend beachtet.</p> <p>Zustimmung – die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
A 15	Eigenbetrieb Stadtwerke Rheinau, Rheinstraße 52, 77866 Rheinau Stellungnahme vom 25.03.2022 – Herr Fabian Urban	
	<p>Das Grundstück Flst.Nr. 2635, Hauptstraße 72 in Rheinau-Freistett war an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen und wurde im Zuge des Gebäudeabrisses an der Grundstücksgrenze von der Trinkwasserversorgung abgetrennt. Dieser Trinkwasseranschluss kann wieder genutzt werden, sofern der Querschnitt ausreichend ist. (Dies wird in den späteren Gesprächen und auf Basis des Wasserantrags ermittelt).</p> <p>Auf dem Flst.Nr. 2641/1 wurde der Anschluss für das Mannßhardt-Gebäude bereits abgetrennt. Die Trinkwasserversorgung auf diesem Grundstück Flst.Nr. 2641/1, versorgt auch gleichzeitig die Grundstücke Flst.Nr. 2644/2 und 2644 (Autohaus Schall, BFT Tankstelle).</p> <p>Meines Erachtens ist dieser vorhandene Trinkwasseranschluss nicht ausreichend (Querschnitt) um Ihr Bauvorhaben mit Trinkwasser zu versorgen. Hier wäre es sicherlich sinnvoll die Eintragung des Leitungsrechts in Erwägung zu ziehen.</p> <p>Ein weiterer Trinkwasseranschluss aus der Bleichstraße wäre möglich, dies müsste durch den Eigentümer beantragt werden.</p> <p>Bei der geplanten Bebauung sollten die Spartenabstände und auch die Bebauungsabstände eingehalten werden, so dass evtl. notwendige Reparaturen an der Trinkwasserleitung problemlos durchgeführt werden können und um die Gebäude bei evtl. Unterspülungen/Schäden durch eine defekte Trinkwasserleitung zu schützen.</p> <p>Um genauere Leitungsdimensionen und auch Anschlusspunkte an die Trinkwasserversorgung planen zu können, müssen die Stadtwerke Rheinau frühzeitig in die Planung des weiteren Vorgehens mit eingebunden werden.</p> <p>Aus Sicht des Eigenbetriebs Stadtwerke Rheinau gibt es keine weiteren Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung – zur Sicherung der bestehenden Hausanschlussleitung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigenbetriebes festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
B	Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:	
B 1	Stadt Lichtenau, Bauamt, Hauptstraße 15, 77839 Lichtenau Stellungnahme vom 19.01.2022 – Herr Andreas Ludwig / Frau Tanja Schoch	
	Es bestehen von Seiten der Stadt Lichtenau und des Abwasserverbandes „Schwarzwasser“ keine Einwendungen.	
B 2	Amprion GmbH, Bestandssicherung Leitungen, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund Stellungnahme vom 24.01.2022 – Vorgangs-Nr. 159999, Frau Bärbel Vidal Bianco	
	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	
B 3	terraneets bw GmbH, Planung und Bau, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart Stellungnahme vom 25.01.2022 – Zeichen Dp-Lo, Ds/W 220125_17, Herr Michael Lorenz	
	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	
B 4	Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung, Rathausgasse 33, 79098 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 26.01.2022 – Aktenzeichen 83-2511.2/317-153, Frau Birgit Ihrig	
	Durch das o.g. Bebauungsplanverfahren werden forstfachliche und -rechtliche Belange nicht tangiert. Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.	
B 5	Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung und Flurneuordnung, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 25.02.2022 – über Baurechtsamt, Frau Lienhard / Frau Blanke	
	<u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht. <u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	
B 6	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 25.02.2022 – über Baurechtsamt, Frau M. Schneider	
	Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.	
B 7	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 25.02.2022 – über Baurechtsamt, Herr Glaser	
	Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht. Die straßenrechtlichen Belange sind in der Planung berücksichtigt.	

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
C Öffentlichkeit:		
C 1	Anlieger 1, [REDACTED] Stellungnahme vom 01.02.2022 per Post an die Stadt Rheinau	
	<p>Wir sind Nachbarn des geplanten "Mannßhardt-Areals" und haben zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Stellungnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Es wird die Anordnung von 6 Wohneinheiten um einen Quartiersplatz geplant. Unser Vorschlag: Warum lässt man nicht den bestehenden Garten und ordnet die Wohneinheiten um diesen gewachsenen Garten an? - Eine Bebauung mit 5 Wohneinheiten wäre ausreichend. Die geplante WE4 sollte nicht gebaut werden. Sie nimmt den bisherigen Garten komplett ein. Mit einer Firsthöhe von 11,50 m (zuzüglich 1 m für den Aufbau solarer Energieanlagen) und einem Grenzabstand von 2,50 m fühlen wir uns in unserer Privatsphäre erheblich gestört. - Die Wohneinheit 1 (Standort ehemaliges Wohnhaus Ellen Mannßhardt) sollte der Höhe unseres Wohnhauses angepasst werden. Vergleich Firsthöhe Mannßhardt-Areal 11,50 m (zuzügl. 1 m für Aufbau solarer Energieanlagen) Firsthöhe unser Wohnhaus 8,90 m. Grenzabstand vorne 6 m bzw. Grenzabstand hinten 2,50 m. Die Angleichung würde sich besser ins Ortsbild einfügen. - Die WE Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 6 können wie geplant gebaut werden.	<p>Eine Anordnung von Gebäuden um den bestehenden Garten ist auf Grund der Lage an der südlichen Grundstücksgrenze nicht möglich. Darüber hinaus können die Bäume im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere für die Baugruben, nicht erhalten werden.</p> <p>Die Anordnung der Gebäude im südlichen Bereich wurde nochmals optimiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe konnte durch den Verzicht auf die Tiefgarage abgesenkt werden. Außerdem wurde die Baugrenze im Bereich des Einwenders weiter zurückgenommen. Der Nachbarschutz war bisher und wird auch weiterhin bei der geplanten Bebauung berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Gebäudehöhe wird beibehalten. Allerdings konnte durch den Verzicht auf die Tiefgarage die Erdgeschossfußbodenhöhe um 50cm abgesenkt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
C 2	Anlieger 2, [REDACTED] Stellungnahme vom 02.02.2022 per Post an die Stadt Rheinau	
	<p>Wir sind direkte Nachbarn des geplanten „Mannßhardt-Areals" und haben zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Stellungnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Wohneinheit 5 sollte nicht so hoch gebaut werden (Firsthöhe 11,50 m plus 1 m Energieanlagen) sind zu hoch. Unsere Firsthöhe beträgt 8,00 m. Wir fühlen uns daher in unserer Privatsphäre erheblich gestört. Es passt nicht ins Ortsbild und auch nicht in die Verlängerung der Bleichstrasse.	<p>Die Grenzabstände wurden über das nach LBO erforderliche Maß von 2,5 m, zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft bereits deutlich auf 7,5m erhöht. In Zuge der weiteren Planungen konnten weiterhin durch den Verzicht auf die Tiefgarage die Erdgeschossfußbodenhöhe von „Haus 5“ um 1,00 m abgesenkt werden.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>- Wir würden uns wünschen, dass der Baumbestand erhalten bliebe.</p>	<p>Der Nachbartschutz ist somit gewährleistet. Die festgesetzte Bebauung wird als städtebaulich verträglich angesehen.</p> <p>Die Bäume können im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere für die Baugruben der Untergeschosse, nicht erhalten werden.</p>
C 3	Anlieger 3, [REDACTED] Stellungnahme vom 28.02.2022 per Mail an die Stadt Rheinau	
	<p>Wir haben bzgl. den Neubauten einige Bedenken, die wir hiermit mitteilen möchten:</p> <p>- Direkt neben unserem Grundstück, auf Höhe unseres Hauses / Terrasse soll eines der großen Gebäude errichtet werden. Dieses ist laut derzeitigem Entwurf fast doppelt so hoch wie unseres. Lässt das der Bebauungsplan überhaupt zu?</p> <p>- Sollte dieses Gebäude mit diesen Dimensionen errichtet werden, liegt unsere Sonnenterrasse im Schatten. Da ich in meiner Mobilität eingeschränkt bin, ist hier die einzige Möglichkeit für mich, etwas zu entspannen und Sonne abzubekommen.</p> <p>- Außerdem sehen wir unsere Privatsphäre gefährdet, wenn 10 Wohneinheiten direkt auf Terrasse, bzw. im OG ins Schlafzimmer schauen können.</p>	<p>Das betroffene Bestandsgebäude hat eine Firsthöhe von ca. 7,90m, innerhalb des Planbereiches wären Firsthöhen bis max. 11,50m Höhe zulässig. Das entspricht ca. 3,50m >> einem Stockwerk. Bei einem Abstand von ca. 16 m wird das als verträglich angesehen.</p> <p>Berücksichtigt man eine Bebauung direkt auf der Baugrenze so beträgt der Abstand zur Bestandsbebauung ca. 16,50m (zur Terrasse ca. 13m). Bei diesem Abstand kann davon ausgegangen werden, dass auch bei tiefen Sonnenständen keine relevanten Nutzungsbeeinträchtigungen durch Verschattung zu erwarten sind.</p> <p>Durch die Einhaltung der Vorgaben zum Nachbartschutz können keine Beeinträchtigungen erkannt werden. Darüber hinaus wurde im Rahmen des konkret geplanten Bauvorhabens das „Haus 6“ gedreht. Aktuell vorgesehen ist es, dass die Stirnseite (und somit deutlich weniger Wohneinheiten) zur Bestandsbebauung orientiert ist.</p>