

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
A	Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
A 1	Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung B-W, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart Stellungnahme vom 12.01.2023 – 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. 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. 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. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 30 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. 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>	<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.</p>
A 2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Straße 2, 76137 Karlsruhe Stellungnahme vom 12.01.2023 – Ansprechpartner PTI 31, Jürgen Ehmer	
	<p><i>Es erfolgte nur der Hinweis auf die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom:</i></p> <p>21.01.2022 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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</p>	<p>Kenntnisnahme – es entfallen keine öffentlichen Verkehrsflächen.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Verlegungen von Telekommunikationslinien vermieden werden können. Diese Anlagen wären nur mit einem unverhältnismäßig 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 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 3	Regionalverband Südlicher Oberrhein, Siedlungsplanung/Bauleitplanung, Reichsgrafenstraße 19, 79102 Freiburg i. Br.; Stellungnahme vom 27.01.2023 – 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 fünf Einzelgebäude im Geschosswohnungsbau vor. Die vorgesehene Nachverdichtung und Nachnutzung des ehemaligen Autohaus-Areals im Rahmen der Innenentwicklung wird begrüßt. Wir bedauern jedoch, dass nach der frühzeitigen Beteiligung ein Gebäude entfallen musste.</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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung. Der Flächennutzungsplan wird zeitnah berichtigt.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>	Kenntnisnahme
A 4	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 01.02.2023 – Aktenzeichen 2511 // 22-00196, Frau Mirsada Gehring-Krso</p>	
	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-00196 vom 14.02.2022 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>14.02.2022</p> <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></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wurde unter Punkt 4.4 in den Bebauungsvorschriften ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>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 Bergbaugebiet. 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> 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. 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>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
A 5	badenovaNETZE (früher: bnNETZE) GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 02.02.2023 – Frau Bettina Fallner	
	<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>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: siehe Bedenken und Anregungen</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 26.01.2022 hat weiterhin Gültigkeit</p> <p>Stellungnahme vom 26.01.2022 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung</p> <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>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>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – es handelt sich um Hinweise zur Baudurchführung > nicht verfahrensrelevant.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<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. Der Hinweis wird an den Investor weitergeleitet.</p>
A 6	<p>Industrie und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Schnewlinstraße 11 -13, 79098 Freiburg Stellungnahme vom 08.02.2023 - Frau Andrea Steuer</p>	
	<p>Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,8 ha liegt im Ortskern von Freistett entlang der Hauptstraße (L 75). Es handelt sich um eine Gewerbebrache (ehemaliges Autohaus). Auch die nähere Umgebung ist z.T. gewerblich geprägt, so auch die unmittelbar nordöstlich angrenzenden Grundstücke (Tankstelle, Autohaus mit Werkstatt). Nordwestlich befindet sich auf der anderen Seite der Landesstraße L 75 ein Markt der ZG Raiffeisen e.G. mit Gartencenter. Das Plangebiet und dessen Umgebung sind im rechtswirksamen FNP als Mischbaufläche dargestellt, auch im geltenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Nun soll auf dem Areal Geschosswohnungsbau realisiert werden und hierzu ein Bebauungsplan unter Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aufgestellt werden. Insgesamt sollen hier wohl in 5 Mehrfamilienhäusern ca. 45 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Auf das Plangebiet bzw. die künftige Wohnbebauung wirken daher sowohl gewerbliche wie auch verkehrliche Lärmquellen ein. Folgerichtig ist ein qualifiziertes Lärmgutachten erstellt worden. Gegenüber Lärm- (und Licht) -emissionen durch die unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzung wird gutachterlich innerhalb des Plangebietes eine aktive Schallschutzmaßnahme gleich vorab mit einbezogen, die nun auch als Bebauungsvorschrift übernommen worden ist („Schallschutzscheune“). Zugleich werden weitere Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm, aber auch zum Schutz gegen Gewerbelärm festgesetzt.</p> <p>Das Lärmgutachten geht bei der künftigen Bebauung grundsätzlich von maximal zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss aus. Von den Festsetzungen her wären jedoch wohl drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss planungsrechtlich zulässig? Es wird dringend um Prüfung sowie um Behebung der noch vorhandenen Diskrepanzen gebeten.</p> <p>Umzusetzende Schallschutzmaßnahmen dürfen in keinem Fall zu Lasten der Bestandsbetriebe gehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf Grund der Festsetzungen sind drei Vollgeschosse zulässig, allerdings ist das 3. Vollgeschoss auf Grund der Höhenfestsetzungen (Traufhöhe / Firsthöhe) nur im Dachgeschoss möglich. Für das Lärmgutachten ist es nicht relevant ob die Immissionspunkte im Dachgeschoss in einem Voll- oder Nichtvollgeschoss liegen. Insofern passen die Festsetzungen zu den Annahmen des</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
		Gutachtens. Keine Änderung erforderlich.
A 7	Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 17.02.2023 – Zeichen P2022002, Herr Stephan Manz	
	<p>der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) auf dem Postweg zukommen zu lassen. Zusätzlich senden Sie uns die Unterlagen mit dem Bekanntmachungsnachweis und der Abwägungstabelle bitte auch elektronisch zu.</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: Ziffer 2.2.1: Dort wird festgesetzt, dass mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die GRZ bis zu 0,8 überschritten werden darf. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung sollten die Stellplätze teilweise in einer Tiefgarage untergebracht werden. Entsprechend Ziffer 1, fünfter Absatz der Begründung zur Offenlage, sollen sämtliche Stellplätze nun oberirdisch angeordnet werden. Es stellt sich die Frage, ob die Vorschrift zur Erhöhung der GRZ noch erforderlich ist.</p> <p>Ziffer 2.4: Dort fehlt das Wort „zulässig“.</p> <p>Ziffer 2.6: Dort sollte noch die Zulässigkeit von Garagen geregelt werden (nicht zulässig, nur innerhalb der rot umrandeten Fläche oder überall im Geltungsbereich). Andernfalls wären Garagen zumindest innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Ziffer 2.15 Dort wird auch eine Aussage zum Schienenlärm und entsprechende Schalldämmmaße getätigt. Die Fläche liegt nicht im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen. Der Passus könnte deshalb entfallen. Gleiches gilt für nach den Festsetzungen planungsrechtlich nicht zulässige Nutzungen bei $K_{Raumart}$ (Krankenanstalten, Sanatorien, ...).</p> <p>2.17: Im nördlichen Bereich ist eine Baulinie festgesetzt. An diese sind entsprechend Ziffer 2.4, dritter Absatz, die Gebäude heranzubauen. Sofern die Bebauung dieser Baulinie ebenfalls schalltechnische Gründe hat (also die dahinterliegenden Grundstücksbereiche vor Lärm abschirmen soll), wäre auch eine Festsetzung erforderlich, dass die südlichen Gebäude ebenfalls erst nach Errichtung der Gebäude entlang der Baulinie genutzt werden dürfen.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung. Der Flächennutzungsplan wird zeitnah berichtigt.</p> <p>Keine Zustimmung – es gibt zwar einen aktuellen Gebäudeentwurf, es handelt sich aber dennoch um einen Angebotsbebauungsplan. Die Herstellung einer Tiefgarage soll nach wie vor grundsätzlich möglich sein.</p> <p>Zustimmung – das Wort wird ergänzt > redaktionelle Änderung.</p> <p>Zustimmung. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Es wird eine Klarstellung in der Begründung eingefügt.</p> <p>Zustimmung – die entsprechenden Textpassagen unter Punkt 2.15 werden gelöscht > redaktionelle Änderung.</p> <p>Keine Zustimmung – die Festsetzungen zum Schallschutz beziehen sich auf eine sogenannte „freie Schallausbreitung“. Die Bebauung an der Baulinie verbessert die Situation zwar, ist aber nicht zwingend erforderlich.</p>

Bebauungsplan „Mannhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Ziffer 3.1, zweiter Absatz: Dort ist noch eine maximale Dachneigung festzulegen, damit die Vorschrift hinreichend bestimmt ist. Sofern auch Garagen zulässig sind, sollte die Begrüpfungspflicht auch für diese gelten.</p> <p>Zeichnerischer Teil: Die Abgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, ... sollten noch etwas deutlicher erkennbar dargestellt werden. Diese werden teilweise durch andere Darstellungen überlagert.</p> <p>Begründung: Ziffer 7.12, Lärmimmissionen: Im dritten Absatz wird von ersten überschlägigen Berechnungen gesprochen. Wir gehen davon aus, dass die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 24.10.2022 die Lärmthematik abschließend untersucht hat. Das Ergebnis dieser sollte kurz dargestellt werden (Lärmschutzwand erforderlich, Anordnung schutzbedürftiger Räume, Schalldämmung von Außenbauteilen, ... damit die immissionschutzrechtlichen Vorgaben mit der Planung eingehalten werden können.).</p> <p>Ziffer 10.1, zweiter Absatz, letzter Satz: Dort muss es entsprechend Satz 1 und dem zeichnerischen Teil anstatt „10 Wohneinheiten“ „11 Wohneinheiten“ heißen. Die Zuordnungen der Himmelsrichtungen zu den max. zulässigen Wohneinheiten sollten nochmals geprüft werden.</p> <p>Ziffer 10.4, letzter Absatz: Die festgesetzte Baulinie dient zur Abschirmung der südlich gelegenen Bebauung vom Verkehrslärm der Hauptstraße. Es sollte noch ergänzt werden, dass auch wenn die Baulinie nicht vollständig geschlossen ist (s. Abb. 3 S. 16), der Lärmschutz gewährleistet ist (wenn dies zutrifft).</p> <p>Es sollte noch eine Aussage zur Löschwasserversorgung erfolgen. Sollte diese nicht sichergestellt sein, wären Bauvorhaben, die ansonsten zulässig wären, auf Grund fehlender Löschwasserversorgung nach § 30 BauGB nicht genehmigungsfähig.</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 – der Punkt 3.1 wird ergänzt > Klarstellung, keine erneute Offenlage erforderlich.</p> <p>Zustimmung – die Plangrafik wird verbessert.</p> <p>Zustimmung – Die Erkenntnisse, dass eine Lärmschutzwand erforderlich ist, stammen zwar bereits aus den ersten Berechnungen, der Text ist aber missverständlich und wird klargestellt.</p> <p>Zustimmung – die Anzahl der Wohneinheiten wird angepasst.</p> <p>Zustimmung – die entsprechenden Erläuterungen werden ergänzt.</p> <p>Zustimmung – die Versorgung ist gesichert. Die entsprechende Aussage wird ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
A 8	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung und Flurneuordnung, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 17.02.2023 – über Baurechtsamt, Frau Erlenbach / Frau Blanke</p>	
	<p><u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Bezeichnung des Flurstücks Nr. 1152/9 ist schlecht lesbar, da sie teilweise von Signaturen überdeckt wird und die Flurstücksnummer 4554 fehlt. Wir empfehlen, diese Flurstücksbezeichnungen zu verschieben. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p>	<p>Zustimmung – die Nummern werden verschoben/ergänzt > redaktionelle Änderung</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	Kenntnisnahme
A 9	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Postfach 19 60, 77609 Offenburg; Stellungnahme vom 17.02.2023 – über Baurechtsamt, Frau Ribar</p>	
	<p>Der mit Schreiben vom 10. Januar 2023 übersandte Bebauungsplan findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Altlasten genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p> <p>I. Altlasten 1.1 Sachstand: Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Mannßhardt-Areal“ der Stadt Rheinau befindet sich ein Altstandort mit der Bezeichnung „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 Beweismiveau „BN 2“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. 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. Die Einstufung ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung auf Schadstofffreiheit.</p> <p>1.2 Grundsätzliches: Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p> <p>In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten Darstellung als Bauflächen (FNP) bzw. einer geplanten baulichen Nutzung (BBauPlan) entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung auf der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des BBauPlan-Verfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde. Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollten stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.</p> <p>2. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>2.1 Vorgaben: Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mannßhardt-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. Das Ziel der Abwägung zu klären, ob der Altstandort der geplanten baulichen Nutzung entgegensteht, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand erreicht.</p> <p>Aus Sicht der Altlastenbearbeitung kann der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mannßhardt-Areal“ der Stadt Rheinau daher zugestimmt werden.</p> <p>Folgende Hinweise sind zusätzlich in den schriftlichen Teil Ihres Bebauungsplans aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Ing.-Büro-Liste). - 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>2.2 Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 3, 5 BauGB § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p> <p>2.3 Möglichkeiten der Überwindung: Keine</p> <p>3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes:</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Zustimmung, die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen > redaktionelle Ergänzung, keine erneute Offenlage erforderlich.</p> <p>Kennntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Keine</p> <p>II. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Abwasserentsorgung“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Hinweis Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung</p>
A 10	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 22.02.2023, Herr Himmelsbach</p>	
	<p>1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO): nein 2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO): nein 3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG): nein 4. Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadengesetz (§ 19 BNatSchG): keine 5. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG): ja 6. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG): nein 7. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung): nein 8. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO): nicht erforderlich, da §13a BauGB</p> <p>Zusammenfassende Beurteilung</p> <p>Artenschutz In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros bhm vom 27.10.2022 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.</p> <p>Die in Kapitel 4 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannte Vermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten wurden bereits umgesetzt. Die weiteren Vermeidungsmaßnahmen V2 – Umhängen der Nistkästen zum Schutz der Vogelarten, V3 – Schutz vor Wiederbesiedlung durch die Zauneidechse sowie V4 –Beseitigung potentieller Laichgewässer zum Schutz der Amphibien sind weiterhin durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Durch die vorzeitige Baufeldräumung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse beeinträchtigt wurden. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden ist die in Kapitel 4.2 dargestellte Ausgleichsmaßnahme A1 zum Schutz der Zauneidechse durchzuführen und im Bebauungsplan festzusetzen. Die Maßnahme kann aufgrund der vorzeitigen Baufeldräumung, welche ohne Absprache mit der UNB erfolgte, nicht</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung. Die Berichte werden der UNB entsprechend vorgelegt.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>mehr vorgezogen umgesetzt werden. Durch die Ausgleichsmaßnahme A1 wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wiederhergestellt. Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der Ausgleichsmaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahme A1 zum Schutz der Zauneidechse ist durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen.</p> <p>Die Standorte der Nistkästen (V2) sowie sind zu konkretisieren.</p> <p>Umweltschaden Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.</p> <p>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung: Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.</p> <p>Hinweis Vogelschlag Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbdurchsichtiges (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener</p>	<p>Zustimmung – die Standorte werden ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Teilweise Zustimmung – aus stadtegestalterischen Gründen sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen. Eine Dachbegrünung der Flachdächer von Garagen und Carports ist bereits in den Festsetzungen unter Punkt 11.1 festgesetzt. Eine Fassadenbegrünung ist aus stadtegestalterischen Gründen nicht gewünscht und darüber hinaus nur an großflächigen fensterlosen Fassaden wirklich zielführend.</p> <p>Zustimmung – der Hinweis wird unter Punkt 4.9 aufgenommen > redaktioneller Hinweis, keine erneute Offenlage erforderlich.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen).</p> <p>Hinweis Beleuchtung Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).</p> <p>Ergebnis Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Wie oben beschrieben sind die Standorte der umzuhängenden Nistkästen zu konkretisieren.</p>	<p>Zustimmung – die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung unter Punkt 3.7 werden näher differenziert. > redaktioneller Ergänzung, keine erneute Offenlage erforderlich. Handlungsanweisungen können, sofern keine Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG zu befürchten sind, nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung</p>
A 11	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Postfach 19 60, 77609 Offenburg; Stellungnahme vom 28.02.2023, Frau Heydari	
	<p>In der schalltechnischen Untersuchung (Projekt: 3182/1a vom 24. Oktober 2022) des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud wurden die Schallimmissionen durch den angrenzenden Straßenverkehr und Parkierungsverkehr das umliegende Gewerbe ermittelt und beurteilt.</p> <p>Gewerbelärm Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden für das allgemeine Wohngebiet mit der aufgeführten aktiven Schallschutzmaßnahme (Schallschutzscheune mit mindestens 6 m Höhe und einer Länge von 33 m) eingehalten.</p> <p>Verkehrslärm Durch den Verkehrslärm im Plangebiet werden nicht nur die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) teilweise drastisch überschritten werden.</p> <p>Mit der Überschreitung der Werte der 16. BImSchV ist eine Lärmexposition jenseits der Grenze „schädlicher Umwelteinwirkung“ erreicht. Um die einer sachgerechten Abwägung standhaltenden Argumente für die Schaffung schutzwürdiger Wohnnutzung in</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vorliegend einerseits städtebaulich und andererseits, in der erforderlichen Höhe um die verkehrlichen Schallimmissionen tatsächlich effektiv abzuschirmen, auch (grenzständig) bauordnungsrechtlich am Standort nicht realisierbar. Aufgrund der Erschließungssituation wäre das Schallschutzbauwerk</p>

Bebauungsplan „Mannhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>diesem Gebiet liefern zu können, braucht es eine <i>besondere Begründung</i>. Passive Schallschutzmaßnahmen sind hierbei grundsätzlich kein taugliches Mittel. Wir erachten es für erforderlich, den planerischen Konflikt durch aktiven Schallschutz wie Tempolimit für die Straße auf 30 km/h zu verhindern.</p> <p>Parkierungsverkehr Laut der schalltechnischen Untersuchung sollen die notwendigen Stellplätze innerhalb des Wohnquartiers über die Errichtung von insgesamt 66 oberirdischen Stellplätzen (davon 28 Carport-STP) sichergestellt werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am geplanten Bauvorhaben für allgemeine Wohngebiete werden tags eingehalten und nachts bis 4 dB(A) überschritten. Weiterhin wird der Spitzenpegel nachts bis 16 dB(A) am geplanten Bauvorhaben und bis 5 dB(A) an den Bestandsgebäuden überschritten. Die Nutzung von Stellplätzen und Garagen darf die Gesundheit nicht schädigen; sie darf auch die Ruhe und die Erholung in der</p>	<p>zudem nur mit Unterbrechungen auszuführen, was mit einer Minderung der akustischen Wirksamkeit einhergeht. Aus diesen Gründen wurde zunächst mehrfach an einer geeigneten, schalloptimierten Grundrissgestaltung gearbeitet. In Ergänzung muss dann auf passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen zum Schutz der geplanten Bebauung zurückgegriffen werden.</p> <p>Als Ergebnis der Lärmaktionsplanung im Ortenaukreis wurde im vergangenen Jahr bereits eine Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit entlang der Landesstraße L75 (Ortsdurchfahrt Freistett) auf 30 km/h im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) bewirkt (Pressemitteilung LRA Ortenaukreis). Nach Realisierung des Baugebiets (sowie ggf. zukünftiger Nachverdichtung) entlang der L75 wird dann voraussichtlich auch die Betroffenheit im Rahmen der Fortschreibung der Lärmaktionsplanung neu bewertet werden müssen. Die Ausdehnung der Tempo-30-Zone (Ortsdurchfahrt Freistett) auf den Tagzeitraum könnte dann ggf. bereits in der nächsten Fortschreibung der LAP Ortenaukreis erfolgen bzw. ist für die nächste Runde im Rahmen der Möglichkeiten verstärkt von der Kommune anzustoßen. Die Festsetzung einer Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit entlang der L75 kann jedoch ausdrücklich nicht im Bebauungsplan erfolgen, sondern obliegt stets dem straßenverkehrsbehördlichen Ermessen.</p> <p>Teilweise Zustimmung. Die Anforderungen werden auch ohne diese Festsetzungen erfüllt. Die Maßnahmen dienen der weiteren Verbesserung innerhalb des Plangebietes und werden deshalb als Hinweise unter Punkt 4.8 ergänzt.</p>

Bebauungsplan „Mannshardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören. Wir regen an, im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zum Schutz der geplanten Bebauung die genannten Maßnahmen der Schalltechnische Untersuchung auf der Seite 56 in die schriftliche Festsetzung des Bebauungsplans zu übernehmen.	

B	Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:	
B 6	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 17.02.2023 – über Baurechtsamt, Frau Kasper	
	Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.	
B 2	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 17.02.2023 – über Baurechtsamt, Herr Huppert	
	Seitens des Straßenbauamts werden keine Bedenken oder Anregungen geltend gemacht	
B 3	Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 17.02.2023 – über Baurechtsamt, Herr Lehmann	
	Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits keine Einwendungen gegen das Vorhaben. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.	

Bebauungsplan „Mannshardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
C Öffentlichkeit:		
C 1	Bürger 1, [REDACTED] Stellungnahme vom 24.01.2023 per Post an die Stadt Rheinau	
	hiermit teile ich Ihnen meinen Widerspruch gegen den Sicht- u. Schallschutz mit. Ich bitte um Überprüfung der Schallschutzscheune, da ich aufgrund der Höhe des Lärmschutzes (mindestens 6 Meter Höhe) und der Länge (Mindestens 33 Meter) eine Sichtbarkeit, sowie Wahrnehmung meines Unternehmens als gefährdet sehe. Außerdem wird mir jede Möglichkeit der Außenwerbung von Richtung Freistett genommen. Gerne bin ich bereit bei einem Vorort Termin meine Bedenken darzulegen. Des Weiteren bitte ich um eine Empfangsbestätigung Ihrerseits.	Eine Grundlage auf der der Anspruch auf die Sichtbarkeit von Gebäuden im rückliegenden Grundstücksteilen geltend gemacht werden kann, ist nicht bekannt. Unabhängig von der Nutzung bzw. dem Zweck von Gebäuden wäre auch bei einer Bebauung des Grundstücks nach § 34 BauGB eine Sichtbarkeit nicht mehr zwingend gegeben. Die Grenzbebauung stellt hier nur eine marginale, nicht relevante Verschlechterung dar.
C 2	RA Dr. Melchinger in Vertretung mehrerer Bürger, [REDACTED] Stellungnahme vom 17.02.23 per Post (vorab per Fax) an die Stadt Rheinau Stellungnahme vom 05.06.2023 per Post (vorab per Fax) an die Stadt Rheinau	
	17.02.2023 I. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird nicht ordnungsgemäß durchgeführt. Die Offenlage gemäß der öffentlichen Bekanntmachung in dem Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinau vom 05.02.2023, S. 2, entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. II. Das mit den geplanten Festsetzungen beabsichtigte städtebauliche Konzept einer massiven Mehrfamilienhausbebauung mit einer Vielzahl an Wohneinheiten auf verhältnismäßig kleiner Fläche passt mit seinem (groß-)städtischen Gepräge nicht zu der in der näheren Umgebung und insgesamt in Rheinau vorhandenen, wesentlich kleingliedrigeren dörflich bzw. ländlich geprägten Bebauungsstruktur. Außerdem können nach den vorgesehenen Festsetzungen erheblich mehr Gebäude und eine erheblich größere Zahl an Wohneinheiten entstehen, als dies in dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung angegeben ist und suggeriert wird. Im Einzelnen: 1. Die geplante massive Mehrfamilienhausbebauung mit der vorgesehenen Vielzahl an Wohnungen führt zu erheblichen nachbarlichen Spannungen. Diese große Nähe und die erheblich größere, höhere und zudem verdichtete Bebauung führt zu	Kenntnisnahme. Die Offenlage wird vorsorglich erneut durchgeführt. Zurückweisung. Die im Planbereich vorgesehene Bebauung entspricht den Grundsätzen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Insbesondere werden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zur Innenentwicklung genutzt (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Einwen- der verkennen, dass allein der Stadtteil Freistett der Stadt Rheinau rund 4.000 Einwohner hat und die Stadt Rheinau raumordnerisch als Unterzentrum eingestuft ist. Die hier geplante Bebauung trägt dieser Bedeutung, der Größe der Stadt insgesamt und der Größe des Stadtteils Rechnung. Zurückweisung. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche im Plangebiet ist schon heute in weiten Teilen überbaubare Grundstücksfläche, so dass

Bebauungsplan „Mannhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>erheblichen Einsichtsmöglichkeiten in die vorhandenen Wohngebäude [REDACTED] und in die rückwärtige, intensiv zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzte Gartenfläche des Grundstücks Flst.-Nr. [REDACTED]. Diese Gartenfläche liegt in einer rückwärtigen Grün- und Erholungszone zwischen der Bebauung entlang der Hauptstraße und der Bebauung entlang der Bleichstraße. Diese Gartenflächen im Blockinnenbereich sind bisher nicht bebaut und auch nicht bebaubar.</p> <p>So war auch der rückwärtige Bereich des im Plangebiet gelegenen, bisher mit einem Wohngebäude (Hauptstraße 72) bebauten Grundstück Flst.-Nr. 2635 gleichfalls als Gartenfläche angelegt und genutzt. Er war ebenfalls Bestandteil der nicht bebaubaren rückwärtigen Grün- und Erholungszone zwischen der Wohnbebauung südlich entlang der Hauptstraße und nördlich entlang der Bleichstraße (auch wenn der dortige Garten inzwischen beseitigt worden ist). Die bisherige Gartenfläche auf Flst.-Nr. 2635, ebenso wie die Gartenfläche auf dem östlich angrenzenden Flst.-Nr. 2637 war bislang, im Unterschied zu dem gewerblich genutzten Areal des ehemaligen Autohauses östlich davon, nicht bebaut und gehörte zu den nicht-bebaubaren Bereichen.</p> <p>Es handelt sich bei diesen bisherigen Gartenbereichen somit nicht um eine städtebauliche Konversionsfläche, wie das ehemals gewerblich genutzte Areal des Autohauses. Es handelt sich bei Flst.-Nr. 2635 stattdessen um eine bislang als Wohn- und Gartengrundstück genutzte Fläche.</p> <p>Es ist keine städtebauliche Rechtfertigung dafür ersichtlich, dass diese im Blockinnenbereich gelegene (Garten-)Fläche i.S. einer rückwärtigen Grün- und Erholungszone auf Flst.-Nr. 2635 städtebaulich bei der Konversion des ehemals gewerblich genutzten Areals miteinbezogen werden müsste oder sollte. Erst recht gilt dies für die konkret vorgesehene Überplanung: Es existiert keine Rechtfertigung dafür, dass diese bisher nicht bebaute Blockinnenbereichsfläche durch eine derart massiv Mehrfamilienhausbebauung mit dem dort vorgesehenen innenliegenden Mehrfamiliengebäude aus der rückwärtigen, bisher nicht bebaubaren, Grün- und Erholungszone herausgelöst wird.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wäre es stattdessen geboten, nicht den bloß privatwirtschaftlichen gewinnorientierten Interessen des Investors Rechnung zu tragen, sondern die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten aufzugreifen und die geplante Bebauung nur auf diejenigen Flächen zuzulassen, die bislang bereits im Blockinnenbereich und am Blockrand bebaut und bebaubar waren. Bebaubar waren und sind die Flächen entlang der Hauptstraße und entlang der Bleichstraße und darüber hinaus nur dort, wo das abgebrochene Gebäude des Autohauses bereits im Blockinnenbereich vorhanden war. Nur dort kann auch eine neue Wohnbebauung zugelassen werden. Dies könnte unschwer dadurch erreicht werden, dass die als sog. Quartiersplatz vorgesehene Grün- und Spielplatzfläche in den mittleren Bereich der in der geschützten rückwärtigen Grün- und Erholungszone</p>	<p>schon heute potentielle Einsichtsmöglichkeiten bestehen. Darüber hinaus verkennen die Einwender, dass es in bebauten Gebieten üblich und nach ständiger Rechtsprechung regelmäßig hinzunehmen ist, dass infolge einer Bebauung erstmals oder zusätzlich Einsichtsmöglichkeiten entstehen (z.B. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 8.4.2020 – 10 A 352/19). Besondere Umstände für einen Ausnahmefall, etwa dass durch die entstehenden Einsichtsmöglichkeiten ein letzter intimer, der privaten Lebensgestaltung dienender Raum zerstört würde, legen die Einwender nicht dar.</p> <p>Zurückweisung. Es ist richtig, dass es sich bei dem betreffenden Grundstück um eine bislang als Wohn- und Gartengrundstück genutzte Fläche handelt. Daraus folgt aber nicht, dass diese Fläche nicht entwickelt werden könnte. Denn die Fläche gehört eindeutig zum Siedlungsbereich, so dass sie auch ohne weiteres durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB überplant werden kann (vgl. jüngst Bundesverwaltungsgericht, Urt. v. 25.04.2023 – 4 CN 5.21 –). Den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB folgend, ist mithin auch die Überplanung der von den Einwendern angesprochenen Fläche des betreffenden Grundstücks städtebaulich gerechtfertigt, und zwar sowohl dem Grunde wie auch im Inhalte nach.</p> <p>Zurückweisung. Den Einwendern „verrutschen“ die Maßstäbe. Die im Plangebiet zugelassene Bebauung trägt dem Bedarf nach Wohnraum in Freistett Rechnung, den der Vorhabenträger im Plangebiet realisieren möchte. Die geplante Bebauung überschreitet keineswegs das Maß dessen, was andernorts in Freistett bereits geplant wurde, etwa im Baugebiet Neuland II. Sie fügt sich in das Gefüge auch und gerade entlang der Hauptstraße – hier zugleich Landstraße L 75 – zwanglos ein.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>gelegenen Grundstücksteils von Grundstück Flst.-Nr. 2635 verlegt und das geplante innenliegende Mehrfamilienhaus nach Osten gerückt wird. Die vorgesehenen riesigen oberirdischen Stellplatz- und Carportflächen könnten unschwer weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht werden.</p> <p>2. Die geplante, groß dimensionierte neue Wohnbebauung mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen und Einsichtsmöglichkeiten rücken zu nah an das Grundstück Flst. Nr. [REDACTED] heran und führen zu erheblichen Nachbarschaftskonflikten. Im Einzelnen:</p> <p>a) Die aktuell vorhandene Bebauung auf der Südseite der Hauptstraße in dem Bereich nordöstlich der Turnhallenstraße ist von einer halboffenen Bauweise geprägt, ebenso die vormals im jetzigen Plangebiet vorhandene Wohnbebauung Hauptstraße 72. Die Wohngebäude stehen in diesem Bereich jeweils von der Straße aus gesehen grenzständig oder mit einem nur geringen Grenzabstand zur linken (östlichen) Grundstücksgrenze. Auf der rechten Seite im westlichen Teil der jeweiligen Grundstücke befinden sich die Grundstückszufahrten und Hof- bzw. größere Freiflächen. Durch die so vorhandenen großen unbebauten Flächen zwischen den Wohngebäuden sind diese deutlich voneinander abgerückt; zwischen den Wohngebäuden ist dabei mindestens die doppelte Abstandsfläche gem. §§ 5 ff. LBO, teilweise sogar ein Mehrfaches davon vorhanden. Deshalb haben die Wohngebäude, u.a. [REDACTED], auf der Ostseite notwendige Fenster zu Wohn- und Aufenthaltsräumen.</p> <p>Von diesem Prinzip weicht die vorgesehene Bebauung auf der Westseite des Bauungsplangebiets in Richtung auf das Grundstück Flst.-Nr. [REDACTED] unserer Mandantschaft ab, ohne dass dies städtebaulich zwingend notwendig wäre. Die westliche Begrenzung des geplanten Baufensters könnte und müsste stattdessen über die gesamte Länge von der Grenze zu Flst.-Nr. [REDACTED] um einen Abstand von wenigstens fünf bis zehn Meter abgerückt werden.</p>	<p>Im Übrigen verkennen die Einwender, dass die Planungshoheit bei der Stadt Rheinau liegt. Es kann daher sein, dass die Einwender andere planerische Vorstellungen für das Plangebiet des Bauungsplans „Mannßhardt-Areal“ haben; darauf kommt es aber nicht an, solange die Stadt bei der Aufstellung des Bauungsplans die Vorgaben insbesondere des Baugesetzbuchs wahrt.</p> <p>Zurückweisung. Zum einen übersehen die Einwender, dass es in bebauten Gebieten üblich und nach ständiger Rechtsprechung regelmäßig hinzunehmen ist, dass infolge einer Bebauung erstmals oder zusätzlich Einsichtsmöglichkeiten entstehen (z.B. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 8.4.2020 – 10 A 352/19). Besondere Umstände für einen Ausnahmefall, etwa dass durch die entstehenden Einsichtsmöglichkeiten ein letzter intimer, der privaten Lebensgestaltung dienender Raum zerstört würde, legen die Einwender nicht dar.</p> <p>Darüber hinaus halten die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen größere Abstände zu den Grenzen des Plangebiets ein als bauordnungsrechtlich zwingend geboten. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend, entspricht es deshalb den Vorgaben des BauGB, im Plangebiet eine angemessene Verdichtung vorzusehen, die die Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO wahrt und eine maßvolle Innenentwicklung ermöglicht.</p> <p>Im Übrigen mag es sein, dass es städtebaulich nicht „zwingend notwendig“ wäre, die überbaubare Grundstücksfläche entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets festzusetzen wie geplant. Darauf kommt es aber nicht an. Denn die Einwender legen nicht dar, dass es dem Gebot der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprechen würde, die Festsetzungen zu treffen wie vorgesehen. Es würde § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB weit weniger entsprechen, die überbaubare</p>

Bebauungsplan „Mannhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>b) In diesem Zusammenhang ist ferner festzusetzen, dass eine Überschreitung dieser westlichen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 LBO nicht zulässig ist.</p> <p>Die durch die geplante Bebauung insbesondere auch im Blockinnenbereich gegebenen Einsichtsmöglichkeiten würden verstärkt, sofern in den Gebäuden entlang der Grenze zu Fist.-Nr. [REDACTED] Balkone und Terrassen zulässig wären.</p> <p>Eine solche massive Verdichtung verbunden mit entsprechenden wechselseitigen Einsichtsmöglichkeiten und einem entsprechenden Verlust an Privatsphäre der Bewohner mag zwar in Innenstadtlagen mit regelmäßiger hochgradig verdichteter Bebauung von Städten wie Offenburg, Bühl, Rastatt, Baden-Baden oder Karlsruhe zulässig sein und wird dort auch von der Rechtsprechung als zulässig angesehen, anders ist dies jedoch in ländlichen Gegenden mit eher dörflich geprägter Bebauung mit großen Grundstücken und großzügigen Abständen zwischen Gebäuden, wie dies vorstehend dargelegt ist. Im Hinblick auf die bestehende Situation führt dies zu erheblichen Nachbarschaftskonflikten.</p> <p>C) Die nach den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen zulässigen Gebäudegrößen passen ebenfalls nicht zu der ländlich-dörflich geprägten vorhandenen Bebauungsstruktur. Die Gebäudegrundflächen sind zwar auf 400 m² festgelegt/begrenzt. Dadurch können jedoch, wie in dem Entwurf in dem Bebauungsplan in Abb. 3 dargestellten Auszug aus dem Entwurf des Architekturbüro des Investors ersichtlich ist, Gebäudegrundrisse und Gebäude entstehen, die um das 2 bis 2,5-fache größer sind, als die bestehenden Gebäude entlang der Hauptstraße und entlang der Bleichstraße. Bisher gibt es dort nur Wohngebäude mit Grundflächen in einer Größenordnung von etwa 120 bis 160, wobei die bestehenden Gebäude teilweise sogar noch geringere Grundflächen aufweisen.</p> <p>Demgegenüber sollen die von dem Investor geplanten Mehrfamiliengebäude Grundflächen aufweisen zwischen rund 340 m² jeweils für die Gebäude an der Hauptstraße, ca. 400 - 430 m² bei dem innenliegenden Gebäude und ca. 340 m² bis ca. 400 - 430 m² bei den beiden Gebäuden an der Bleichstraße. Derart große</p>	<p>Grundstücksfläche im Plangebiet so weit von der südwestlichen Grenze des Plangebiets abzurücken, weil dann im Plangebiet entweder deutlich weniger Wohnungen realisiert werden könnten oder die gleiche Zahl an Wohnungen auf deutlich engerem Raum gebaut werden müsste. Beides widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Rheinau für das Plangebiet.</p> <p>Zurückweisung. Hierfür besteht aus den bereits dargelegten Gründen keine städtebauliche Notwendigkeit. Die Einwender wenden sich im Grunde offenbar gegen Veränderung in ihrer unmittelbaren Umgebung. Sie übersehen dabei, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist. Mithin könnte das Plangebiet auch als Mischgebiet entwickelt werden mit der Folge, dass direkt an der südwestlichen Grenze des Plangebiets anstelle der geplanten Wohnnutzungen auch ein das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb eingerichtet werden könnte. Auch dann wäre eine dreigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von bis zu 7,80 m und einer Firsthöhe von bis zu 11,50 m ohne weiteres mit den Vorgaben des BauGB vereinbar. Auf die z.B. im Baugebiet Neuländ II zulässige Bebauung sei nochmals verwiesen.</p> <p>Zurückweisung. Die Einwender verkennen, dass es in der Umgebung des Plangebiets etliche Gebäude gibt, die eine Grundfläche von weit mehr als 400 m² aufweisen. Weder die vorhandene Körnung noch die Belange der Einwender geben deshalb Anlass, von den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen der Stadt abzurücken. Darüber hinaus verkennen die Einwender mit der wiederholten Betonung einer „ländlich-dörflich geprägten vorhandenen Bebauungsstruktur“, dass am Plangebiet die Landstraße L 75 vorbeiführt, direkt neben dem Plangebiet eine Tankstelle mit Kfz-Handel sowie schräg gegenüber des Plangebiets ein Raiffeisenmarkt mit mehreren</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Grundflächen passen von der baulichen Struktur jedoch nicht in die bisher vorhandene und nach den Bebauungsplänen in der Umgebung nur zulässige ländlich-dörflich geprägte Bebauungsstruktur.</p> <p>d) Vergleichbares gilt in Bezug auf die Gebäudehöhen. Für die geplanten Gebäude ist eine Firsthöhe von 11,50 m vorgesehen. Die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung weisen demgegenüber eine Firsthöhe von nur rund 9 m auf.</p> <p>Die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung 1,5 bis 2-geschossig (EG + DG bzw. EG + OG mit darüber einem Spitzboden). Bei den geplanten Gebäuden ist dem gegenüber eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zulässig, wobei aufgrund der Größe und der Breite der Gebäude jeweils auch das darüberliegende Dachgeschoss ohne Weiteres bis zur Grenze der Vollgeschossigkeit ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden kann, so dass die geplante Bebauung um 1,5 bis 2 Geschosse höher wird, als die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung. Auch das passt nicht zusammen, zumal die geplanten Gebäude erheblich höher stehen sollen, als die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung (dazu sogleich).</p> <p>e) Die vorgesehenen Festsetzungen der für die Gebäudehöhen relevanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gem. Ziff. 2.2.2 der textlichen Festsetzungen i.V.m. den Eintragungen in dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes sind zu hoch und sind zu reduzieren. Danach dürften die Fußbodenhöhen bei den geplanten Gebäude erheblich höher werden, als die vorhandenen Gebäude. Insbesondere würde die EFH des innenliegenden Gebäudes um ca. 1 m über dem dortigen Geländeniveau. Die zuvor bereits angesprochenen Trauf- und Firsthöhen gelten von der jeweiligen EFH aus.</p> <p>Nicht berücksichtigt ist bei diesen Festsetzungen jedoch, dass das Gelände im Bebauungsplangebiet zwischen der Hauptstraße und der Straße in Richtung Bleichstraße um ca. 1 bis 1,20 m abfällt (Ziff. 7.1. des Begründungsentwurfes). Die Hauptstraße liegt gemäß der dort im Straßenraum vorhandenen, in der Planzeichnung angegebenen Kanaldeckel-Höhen (KD) auf einem Niveau von ca. 132,20 - 132,30 müNN. Demgegenüber befindet sich das Niveau der Bleichstraße auf einem deutlich niedrigeren Niveau von ca. 131,30 müNN. Im Plangebiet ist jedoch an der Hauptstraße die Festsetzung einer EFH von 132,30 bzw. 132,50 müNN, im mittleren Teil des Plangebiets von 132,30 müNN und im Bereich an der Bleichstraße von 131,80 müNN vorgesehen. Das liegt jeweils deutlich über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraßen und trägt ebenfalls zu der im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung in der Umgebung erheblich größeren Gebäudehöhe bei. Diese EFH-Festsetzungen sind deshalb zumindest auf das Niveau der anliegenden Erschließungsstraßen zu reduzieren</p> <p>Bei der Fläche in der Mitte des Plangebiets liegt die dort vorgesehene EFH von 132,30 sogar weit über der dort im mittleren Bereich vorhandenen Geländeoberfläche von nur etwa 131 ,25</p>	<p>hundert Quadratmetern Verkaufsfläche besteht und die Stadt Rheinau nicht ohne Grund als Unterzentrum ausgewiesen ist.</p> <p>Zurückweisung. Auf die bereits mehrfach ausgeführten Gründe wird verwiesen.</p> <p>Zurückweisung. Auf die bereits mehrfach ausgeführten Gründe wird verwiesen.</p> <p>Zurückweisung. Die vorgesehenen und von den Einwendern referierten Festsetzungen zu den zulässigen Höhen baulicher Anlagen tragen der Topographie des Plangebiets hinreichend Rechnung und erlauben zugleich eine angemessene, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung tragende Bebauung.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>müNN. Somit würde das dortige Gebäude eine Firsthöhe über Gelände von etwa 12,50 m erhalten.</p> <p>Dafür gibt es städtebaulich keine Rechtfertigung. Eine so massive Bebauung würde zudem zu einer zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung für den rückwärtigen Gartenbereich des Grundstückes Flst.-Nr. [REDACTED] bedeuten. Die zulässige EFH ist deshalb für das mittlere Gebäude auf das in diesem Bereich vorhandene Geländeniveau von 131,25 müNN zu reduzieren.</p> <p>3. Die Bebauungsplanbegründung vermittelt den Eindruck, als würde mit den geplanten Festsetzungen nur maximal das dort beschriebene Baukonzept des Investors zulässig sein und realisiert werden können, d. h. fünf großdimensionierte Mehrfamiliengebäude und aufgrund der Wohneinheitenbegrenzungen mit ca. 45 Wohneinheiten insgesamt. Das ist jedoch nicht zutreffend.</p> <p>Aufgestellt werden soll hier ein sog. Angebotsbebauungsplan; es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der nur genau die konkret vorgesehene/vorgestellte Bebauung zulassen würde. Nach den in dem zeichnerischen und dem textlichen Teil der ausgelegten Bebauungsplanentwurfsunterlagen enthaltenen Festsetzungen wäre stattdessen auch eine ganz andere, ggf. noch erheblich intensivere Bebauung allgemein zulässig. Innerhalb des derzeit vorgesehenen riesigen Baufensters lassen sich bei geschickter Planung statt fünf Baukörper auch sechs oder sieben Baukörper unterbringen.</p> <p>In Bebauungsplänen für Wohngebiete ist es nicht üblich, dass für mehrere Wohngebäude nur ein einziges großes Baufenster festgesetzt wird. Stattdessen wird die städtebauliche gebotene Steuerung der Bebauung durch einzelne Baufenster regelmäßig vorgenommen. Deshalb ist es im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde auch hier zwingend erforderlich, dass nur einzelne Baufenster für jedes geplante Gebäude je einzeln festgesetzt werden.</p> <p>Da Wohneinheitenbegrenzungen generell nur je Gebäude festgesetzt werden dürfen, würden mehr Gebäude dazu führen, dass erheblich mehr Wohnungen entstehen könnten, als dies jetzt dargestellt ist.</p> <p>Außerdem ist nach den derzeit vorgesehenen Festsetzungen auch nicht festgelegt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Anstelle von Einzelhäusern könnten die vorgesehenen Baukörper auch als Doppelhäuser mit jeweils mehreren Wohnungen ausgestaltet werden. Da rechtlich eine Doppelhaushälfte als eigenständiges Gebäude anzusehen ist, würden die vorgesehenen Wohneinheitenbegrenzungen nur pro Doppelhaushälfte gelten. Auch auf diese Weise könnten insgesamt erheblich mehr Wohnungen entstehen, als dies in der Bebauungsplanbegründung dargestellt und offensichtlich von der Gemeinde auch nur beabsichtigt ist. Deshalb müssen in geplanten Festsetzungen zwingend die Zulässigkeit nur von Einzelhäusern festgesetzt werden.</p>	<p>Zurückweisung. Die vorgesehene Planung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und zugleich den Belangen – auch – der Einwander Rechnung, soweit dies nach dem Gebot der gerechten Abwägung geboten ist. Die Einwander verkennen, dass die Planungshoheit bei der Stadt Rheinau liegt. Es kann daher – nochmals – sein, dass die Einwander andere planerische Vorstellungen für das Plangebiet des Bebauungsplans „Mannßhardt-Areal“ haben; darauf kommt es aber nicht an, solange die Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Vorgaben insbesondere des Baugesetzbuchs wahr.</p> <p>Limitierender Faktor für eine weitere Verdichtung der Bebauung des Plangebiets bzw. für die Zahl der Wohnungen im Plangebiet ist zusätzlich die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze. Eine weitere signifikante Erhöhung der Zahl der möglichen Wohnungen erscheint deshalb ausgeschlossen. Daher ist auch nicht nachvollziehbar, welche Befürchtung die Einwander hinsichtlich der möglichen Errichtung von Doppelhäusern hegen. Denn auch die dort möglichen Wohnungen benötigten die bauordnungsrechtlich notwendige Zahl an Stellplätzen.</p>

Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>Abgesehen davon ist bereits die Zulassung der geplanten Zahl von 40 bis 45 Wohneinheiten erheblich zu hoch für die hier vorhandene ländlich-dörflich geprägte städtebauliche Situation. Dies führt jedenfalls in Bezug auf die westlich angrenzenden kleinen Grundstücke und die dortige nicht bebaubare rückwärtige Grün- und Erholungszone erheblichen Nachbarschaftskonflikten und städtebaulichen Spannungen (siehe oben Ziff. 1). Zumindest in den westlich gelegenen Gebäuden ist die Zahl der Wohneinheiten deshalb deutlich zu reduzieren.</p> <p>4. Nicht nachvollziehbar und nicht akzeptabel ist die in Ziff. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 3 Abs. 3 Abs. 2 BauNVO. Dies soll zwar nach der zugehörigen Bebauungsplanbegründung in Ziff. 10.1 auf S. 19 eine tageweise Vermietung von Zimmern z. B. an Messegäste ermöglichen und damit gebietsverträglich sein und sich nach Erscheinungsform und unter Berücksichtigung der Benutzer unauffällig in das Wohngebiet einordnen.</p> <p>Komplett übersehen wird dabei jedoch, dass mit dieser Festsetzung im gesamten Plangebiet auch ein sog. Monteurwohnen zulässig wäre, so dass neben der Beherbergung von Messegästen auch ein solches Monteurwohnen mit allen damit verbundenen negativen Folgewirkungen ermöglicht würde. Denn von der Rechtsprechung wird das Monteurwohnen zwar nicht mehr als Wohnen eingestuft, jedoch als Beherbergung. Damit wäre Monteurwohnen in hier möglichen Beherbergungsbetrieben i.S.v. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.</p> <p>Wegen der mit dem Monteurwohnen regelmäßig verbundenen negativen Begleiterscheinungen und Nachbarschaftskonflikten und der daraus resultierenden Unverträglichkeit mit den normalen Wohnnutzungen im Plangebiet ist ein solches Monteurwohnen und somit auch die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben i.S.v. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zwingend auszuschließen.</p> <p>Bitte halten Sie uns über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden und bitte informieren Sie uns, sofern es zu einer erneuten Offenlage kommen sollte.</p>	<p>Zurückweisung. Es handelt sich nicht um eine „ländlich-dörflich geprägte städtebauliche Situation“. Diese Sicht auf die Dinge erscheint mit Abstand betrachtet romantisch verklärt.</p> <p>Zurückweisung. Die Einwendung ist sowohl in der Begründung wie auch im Ergebnis unzutreffend. Die ausnahmsweise Zulässigkeit kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO hat ihre Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO. Sie wahrt die Zweckbestimmung des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiets. Darüber hinaus liegen für diese Feinsteuerung besondere städtebauliche Gründe vor. Denn Planungsziel ist es, dass anstelle der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur die „kleinen“ Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind. Die „kleinen“ Betriebe des Beherbergungsgewerbes unterscheiden sich dabei von sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes dadurch, dass nur solche Betriebe ausnahmsweise zulässig sein sollen, die dem Schutz der Wohnruhe Rechnung tragen und gebietsverträglich sind, weil sie sich nach Erscheinungsform, Betriebsform und Betriebsführung sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Benutzer der Vermietung von Wohnräumen annähern und sich so unauffällig in das konkret festgesetzte Wohngebiet einordnen (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschl. v. 24.11.1967 – IV B 230.66 –). Es ist weder erkennbar noch wird von den Einwendern dargestellt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit solcher kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit den Vorgaben von § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO sowie mit dem Gebot der gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht vereinbar sein könnte. Erst recht bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die</p>

Bebauungsplan „Mannhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
		<p>ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes „zwingend ausgeschlossen“ werden müsste.</p> <p>Das gilt um so mehr, als die nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungsform gerade nicht dazu führt, dass „im gesamten Plangebiet“ kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesiedelt werden könnten. Denn der regel-Ausnahme-Charakter muss gleichwohl gewahrt bleiben.</p> <p>Entgegen der Auffassung der Einwender muss auch „Monteurwohnen“ nicht zusätzlich und zwingend ausgeschlossen werden. Dabei ist schon nicht richtig, dass das – keineswegs hinreichend konturierte – „Monteurwohnen“ in jedem Fall als Beherbergung anzusehen ist. Vielmehr stellen „Arbeitnehmerwohnheime“ und damit vergleichbare Nutzungsformen – ähnlich wie sog. „Boardinghäuser“ – eine Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb dar, wobei die schwerpunktmäßige Zuordnung nach gefestigter Rechtsprechung von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls abhängt. Soweit eine solche Nutzung schwerpunktmäßig als Wohnen ohne die für einen Beherbergungsbetrieb typischen Dienstleistungsbereiche, wie etwa Speise- und Aufenthaltsräume mit zugehörigem Personalservice, erfolgt, liegt dies innerhalb der einer Wohnnutzung eigenen Variationsbreite und ist sogar in reinen Wohngebieten allgemein bauplanungsrechtlich zulässig. Ein Beherbergungsbetrieb ist dagegen auch in einem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Ausgehend hiervon ist nicht erkennbar, weshalb „Monteurwohnen“ zusätzlich ausgeschlossen werden müsste: Soweit eine konkrete Nutzung als Wohnnutzung anzusprechen ist, ist sie allgemein zulässig; ist sie dagegen als Beherbergungsbetrieb zu bewerten, ist sie nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Eigenschaften eines „kleinen“ Betriebs erfüllt. Die von den Einwendern weiter angesprochenen, mit dem „Monteurwohnen regelmäßig</p>

Bebauungsplan „Mannshardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 und der Wiederholung der Offenlage vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p data-bbox="244 524 384 555">05.06.2023</p> <p data-bbox="244 584 1034 1070">namens und im Auftrag der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. [REDACTED], [REDACTED] bzw. der insoweit gebildeten Wohneinheiten, [REDACTED], [REDACTED], beglaubigte Vollmacht haben wir bereits mit Schriftsatz vom 17.02.2023 vorgelegt, tragen wir zu den im Rahmen der erneuten Offenlage vom 08.05. bis zum 09.06.2023 nochmals ausgelegten Bebauungsplanentwurfs- und sonstigen Unterlagen erneut vor. Die jetzt ausgelegten Unterlagen sind soweit ersichtlich identisch mit den während der Offenlage vom 16.01. bis zum 17.02.2023 bereits ausgelegten Unterlagen. Deshalb werden die bereits mit Schriftsatz vom 17.02.2023 vorgetragenen Bedenken und Anregungen in vollem Umfang aufrechterhalten. Die Ausführungen in dem in der Anlage nochmals beigefügten Schriftsatz vom 17.02.2023 gelten in vollem Umfang weiterhin, auch hinsichtlich der erneuten öffentlichen Bekanntmachung.</p>	<p data-bbox="1042 311 1477 488">verbundenen negativen Begleiterecheinungen und Nachbarschaftskonflikten“ sind im Übrigen nicht Gegenstand des Bauplanungsrechts, sondern ggf. des Polizei- und des Nachbarschaftsrechts.</p> <p data-bbox="1042 584 1437 645">Kenntnisnahme – Stellungnahme siehe Schreiben vom 17.02.2023</p>