

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Spöttfeld II“

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen hat am 17.07.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Spöttfeld II“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

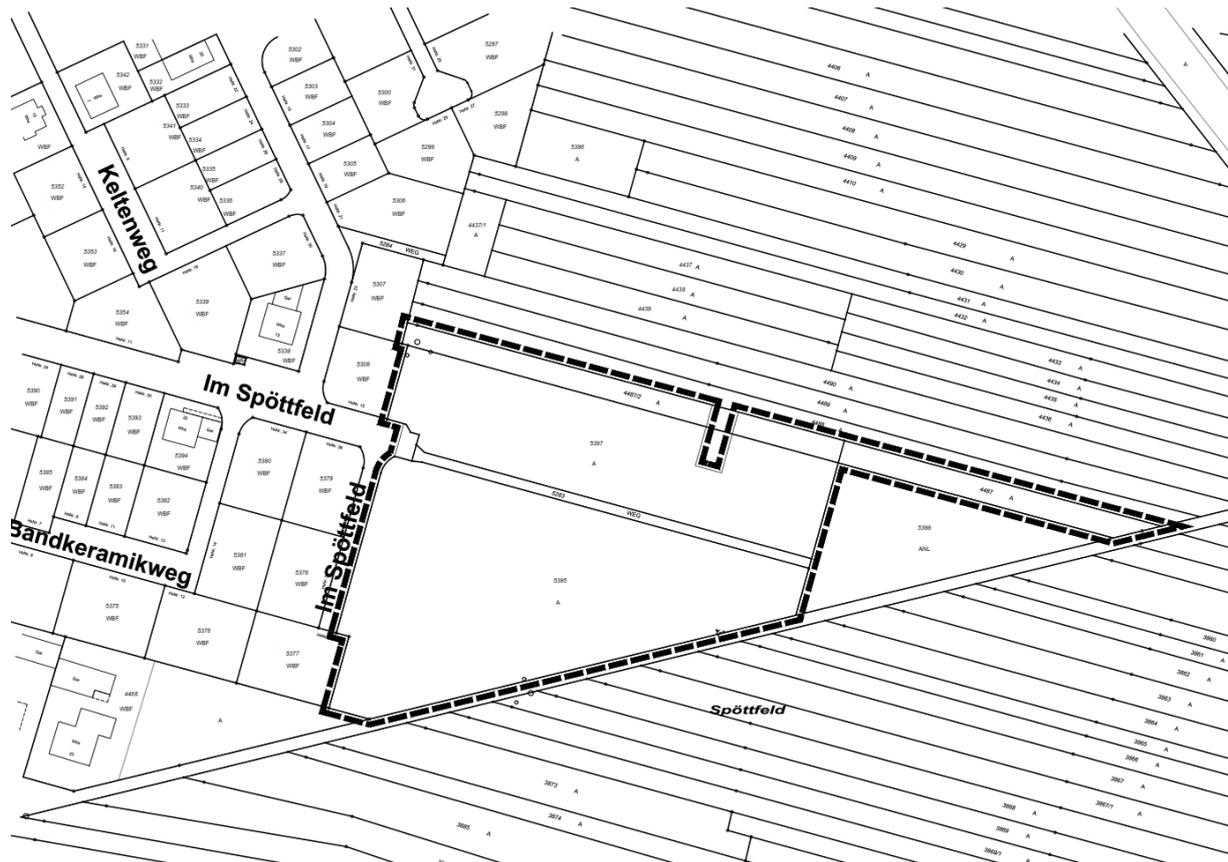
Die Gemeinde Rheinhausen ist ein gefragter Wohnstandort. Es stehen jedoch nach wie vor nur wenige Bauplätze für zahlreichen Anfragen von Bauwilligen zur Verfügung. Aus diesem Grund plant die Gemeinde eine Baugebietserweiterung vom Spöttfeld Richtung Osten. Der Bebauungsplan „Spöttfeld II“ knüpft dabei an die bestehende Bebauung an und stellt einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Kinderspielplatz her. Die Planung verfolgt dabei folgende Ziele:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Gemeinde Rheinhausen durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland
- städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur nach Osten in Übereinstimmung mit dem angrenzenden Siedlungsbestand
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet (rd. 1,23 ha) befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen. Im Norden wird es von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der Grünfläche des geplanten Kinderspielplatzes, im Süden von der Gartenstraße als landwirtschaftlicher Weg und im Westen von der Wohnbebauung des Baugebiets „Spöttfeld“ begrenzt. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit Grünflächen mit einzelnen Bäumen am südlichen Gebietsrand sowie die bereits im Bebauungsplan „Spöttfeld“ zum Kinderspielplatz vorgesehene Erschließungsstraße.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 17.07.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (nicht maßstabsgetreu):



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 1,23 ha (Stand 17.07.2024)

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht inkl. Anlagen sowie Fachgutachten (*Schalltechnische Stellungnahme*) vom

15.08.2024 bis einschließlich 16.09.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Rheinhausen im Internet unter www.rheinhausen.de > Ortsrecht / Bekanntmachungen veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Bürgermeisteramt Rheinhausen, Bürgerbüro, Hauptstraße 95, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit Bestands- und Grünordnungsplan sowie Lageplan für externe Maßnahmen (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, Stand 17.07.2024).

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

Informationen über die bestehenden Biotoptypen mit überwiegend geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Aussagen zum Eingriff in Ökopunkten. Informationen über notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Angaben zu Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen;

2. auf den Boden:

Informationen über die im Gebiet vorherrschenden, hochwertigen Bodentypen sowie die Bewertung der Bodenfunktionen. Angaben über Eingriffe in Ökopunkten;

3. auf das Wasser:

Informationen über die Bedeutung des Gebiets für das Grundwasser. Darstellung der mittleren Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung und durch Unfälle während der Bauphase. Aussage, dass keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden sind;

4. auf das Klima/die Luft:

Angaben zu den lokalen Klimaverhältnissen unter Berücksichtigung der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“. Darstellung der mittleren mikroklimatischen Beeinträchtigung durch zusätzliche Flächenversiegelung. Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen;

5. auf das Landschaftsbild/die Erholung:

Bewertung des Plangebiets im Hinblick auf das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Informationen über die Auswirkungen der Planung durch Verlust einer siedlungsnahen Freifläche auf Landschaftsbild/Erholung. Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen;

6. auf den Menschen:

Informationen zu bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet durch Verkehrsemissionen und landwirtschaftliche Emissionen und Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung des Konflikts. Darstellung des geringen Konfliktpotenzials, das durch immissionsbedingte Belastungen während der Bauphase ausgelöst wird;

7. auf Kultur- und Sachgüter:

Aussagen darüber, dass keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bekannt sind. Hinweise auf potenzielle Kulturdenkmale im direkten Umfeld des Plangebiets.

8. auf die Fläche:

Informationen über die Flächennutzung, den zu erwartenden Flächenverlust sowie die Bewertung der Fläche für die jeweilige Nutzungsform.

- **Artenschutzrechtliche Prüfungen** vom 11.02.2028 und 13.11.2022 (Aktualisierungsprüfung) (Bioplan, Bühl). In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Inhalte vermittelt:
 - Informationen zu den im Plangebiet vorkommenden Arten, insbesondere aus den Tiergruppe der Fledermäuse und Vögel. Darstellung von plangebietsinternen und -externen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Plangebiets.
- **Schalltechnische Stellungnahme** vom 24.08.2022 (Heine + Jud, Freiburg)
 - Betrachtung der Schallemissionen, die vom angrenzenden Straßenverkehr und vom Erschließungsverkehr auf die geplante Bebauung einwirken.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung, Stellungnahme vom 13.11.2023: Anregungen zum schonenden und sparsamen Umgang mit nicht erneuerbaren Naturgütern (hier: Boden) zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.
- Landratsamt Emmendingen – Naturschutz, Stellungnahme vom 13.11.2023: Hinweis zur Umsetzung und Dokumentation notwendiger artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen durch eine fachkundige Person sowie zur notwendigen Anpassung der Ausgleichsbilanzierung. Empfehlungen zur Entwicklung und rechtlichen Absicherung von Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf die Inanspruchnahme des Schutzguts Boden. Hinweis auf Konflikt zwischen Planung und dem Grundsatz einer sparsamen und schonenden Nutzung von nicht erneuerbaren Naturgütern (hier: Boden).

- Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten), Stellungnahme vom 13.11.2022: Hinweise auf geplante Flächenversiegelung im Hinblick auf den Wasserhaushalt und Empfehlungen zum Umgang mit Dachbegrünungen. Hinweis auf mögliche zukünftige Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet und den damit einhergehenden Einschränkungen, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sowie zur Dachbegrünung im Hinblick auf die Wasserhaushaltsbilanz. Hinweise zu Altlasten und zum Bodenschutz.
- Landratsamt Emmendingen – Abfallrecht, Stellungnahme vom 13.11.2023: Hinweis zum Umgang mit anfallenden Abfällen (u. a. Bodenaushub).
- Landratsamt Emmendingen – Gesundheit, Stellungnahme vom 13.11.2023: Hinweis auf geeignete Pflanzenauswahl bei der Grünflächenplanung.
- Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 13.11.2023: Stellungnahme zur Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen der Vorrangstufe I im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zum Umgang mit Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen sowie zur Spritzmittelabdrift.
- Landratsamt Emmendingen – Kommunale Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 13.11.2023: Hinweis auf die Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.
- Landratsamt Emmendingen – Denkmalschutz, Stellungnahme vom 13.11.2023: Hinweis auf Umgang mit angrenzenden archäologischen Siedlungen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 27.10.2023: Empfehlungen zu geotechnischen Hinweisen, Hinweise zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts und Abfallverwertungskonzept sowie zum festgesetzten Wasserschutzgebiet.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.3 Integriertes Rheinprogramm, Stellungnahme vom 26.10.2023: Hinweise zu den Grundwasserständen.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Rheinhausen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an gemeinde@rheinhausen.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister

Rheinhausen, den 14.08.2024