

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde	3
A.2	Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten)	4
A.3	Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz	5
A.4	Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehrsamt	8
A.5	Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt	9
A.6	Landratsamt Emmendingen – Vermessungsamt	10
A.7	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt	10
A.8	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	10
A.9	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	11
A.10	Landratsamt Emmendingen – Untere Baurechtsbehörde	14
A.11	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung	16
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	17
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion	19
A.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.3 Integriertes Rheinprogramm	19
A.15	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	21
A.16	Regionalverband Südlicher Oberrhein	21
A.17	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	21
A.18	Netze BW GmbH	22
A.19	Vodafone West GmbH	23
A.20	PLEdoc GmbH	23
A.21	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	24
A.22	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	24
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	25
B.1	Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung	25
B.2	Landratsamt Emmendingen – Amt für Flurneuordnung	25
B.3	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange	25
B.4	Landratsamt Emmendingen – Ordnungsamt - Friedhofswesen	25
B.5	Landratsamt Emmendingen – Untere Denkmalschutzbehörde	25
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord	25
B.7	Handelsverband Südbaden e.V.	25
B.8	Die Autobahn GmbH des Bundes	25
B.9	bnNETZE GmbH	25
B.10	terranets bw GmbH	25
B.11	TransnetBW GmbH	25
B.12	ED Netze GmbH	25
B.13	Amprion GmbH	25
B.14	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	25
B.15	Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW)	25
B.16	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr	25
B.17	Stadt Herbolzheim	25
B.18	Gemeinde Rust	25
B.19	Gemeinde Weisweil	25

B.20	Naturschutzbeauftragte LKR Emmendingen	25
B.21	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	25
B.22	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	26
B.23	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden	26
B.24	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen	26
B.25	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau.....	26
B.26	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 Naturschutz, Recht	26
B.27	Handwerkskammer Freiburg.....	26
B.28	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien.....	26
B.29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	26
B.30	Eisenbahn-Bundesamt.....	26
B.31	Deutsche Telekom Technik GmbH	26
B.32	unitymedia GmbH	26
B.33	Landesnaturschutzverband BW	26
B.34	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	26
B.35	NaBu Bezirksverband Südbaden	26
B.36	Stadt Kenzingen.....	26
B.37	Gemeinde Forchheim	26
B.38	Gemeinde Ringsheim	26
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	26
C.1	Person 1	26
C.2	Person 2.....	28
C.3	Person 3.....	38

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 30.09.2022)	
A.1.1	<p>Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist entsprechend den Bestimmungen dieser Vorschrift die Vorlage eines Umweltberichtes und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.</p> <p>Zu den Unterlagen gehören ein Umweltbeitrag („Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“, Büro Wermuth, Stand: 27.07.2022) sowie eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (Büro Kunz GalaPlan, Stand: 22.07.2022).</p> <p>Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	<p>Die artenschutzrechtlichen Belange sind in dem o.g. Artenschutzgutachten dargestellt. Dies ist methodisch korrekt durchgeführt und kommt zu plausiblen Ergebnissen. Die dort vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind nach Art und Umfang geeignet, den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern. Sie wurden vollständig in den Fachbeitrag des Büros Wermuth (Maßnahmen E1 bis E3, siehe Seiten 19-21) bzw. in die Bebauungsvorschriften (Ziffer 3.4, Artenschutz) übernommen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag rechtlich abgesichert. Ein entsprechender Vertragsentwurf wird von der Unteren Naturschutzbehörde erstellt und der Gemeinde vorgelegt.</p>
A.1.3	<p>Die Ausführungen auf Seite 10 der Bebauungsvorschriften sind unter Punkt 3.4.2 zu aktualisieren. Inzwischen liegt das abschließende artenschutzrechtliche Gutachten (Stand: Juli 2022) vor. Außerdem sind in der Aufzählung bzgl. der Maßnahmen für Fledermäuse insgesamt 26 Quartiere bzw. Höhlen genannt (zwei mehr als im Gutachten genannt sind).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften werden an das aktuelle artenschutzrechtliche Gutachten angepasst. Die Anzahl der Fledermausquartiere bzw. -höhlen wird auf 24 korrigiert.</p>
A.1.4	<p>Die Untere Naturschutzbehörde kann der Begründung in den beiden Fachgutachten zur Erforderlichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG folgen. Das entwickelte Maßnahmenkonzept erscheint plausibel. Die Untere Naturschutzbehörde leitet die Unterlagen an die für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung zuständige Höhere Naturschutzbehörde im Regierungspräsidium Freiburg mit der Bitte um Prüfung weiter. Für die Umsetzung der komplexen artenschutzrechtlichen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Kontrolle der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen, entsprechend den formulierten Vorgaben, wird das Büro kunz galaplan aus Todtnauberg mit der ökologischen Baubegleitung beauftragt. Die ökologische Baubegleitung wird im Rahmen des Monitorings regelmäßige Monitoringberichte erstellen, welche der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Maßnahmen ist eine fachkompetente Betreuung einzusetzen (Ökologische Baubegleitung). Die damit beauftragte Person ist zu benennen. Der Unteren Naturschutzbehörde sind in sinnvollen Zeitabschnitten und nach Umsetzung der Maßnahmen entsprechende Monitoringberichte incl. Karte vorzulegen.</p>	
A.2	<p>Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten) (Schreiben vom 22.09.2022)</p>	
A.2.1	<p>Oberflächengewässer: <u>Dachbegrünung:</u> Unsererseits wird sehr begrüßt, dass im größten Bereich (WA1) des Bebauungsplangebietes eine Dachbegrünung vorgeschrieben ist.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	<p>Grundwasser: Keine weiteren Anregungen oder Hinweise (siehe Bebauungsvorschriften Kapitel 1.12).</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.3	<p>Abwasser: Anstatt der aktuell vorgesehenen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist dieses zu versickern. Da keine durchgängig mächtigen zu erhaltenden grundwasserschützenden Decklagen vorliegen, wäre auch eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung zulässig. Entsprechende Vorgaben sollten in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird eine dezentrale Niederschlagswasserversicherung auf dem eigenen Baugrundstück vorgegeben. Diese wird im Rahmen des technisch Möglichen auf ein jährliches Regenwasserereignis begrenzt. Für darüberhinausgehende Regenwasserereignisse bleibt aber die Notwendigkeit, das anfallende überschüssige Regenwasser in die Kanalisation einzuleiten. Die bestehende Kanalisation ist hierfür jedoch nicht ausreichend dimensioniert. Daher soll anstelle des bisherigen Mischsystems ein Trennsystem mit ausreichender Dimensionierung aufgebaut werden.</p>
A.2.3.1	<p><u>Bauleitplanerische Betrachtungen und Regelungen zur Wasserhaushaltsbilanz (Entwässerungskonzept):</u> Das neu erschienene Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ ist eine praxisorientierte Hilfestellung zur Umsetzung des WHG (unter anderem § 5 Abs. 1, § 55 Abs. 2). Gemäß UM-Erlass zur Merkblattreihe DWA-M 102 vom 10.01.2022 ist es bei der Erschließung von neuen Siedlungsgebieten ein zentrales wasserwirtschaftliches Ziel, eine nachhaltige und „naturnahe“ Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserhaushaltsbilanz auch</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine Neuerschließung, sondern um die Nachnutzung einer Brachfläche, um das vorhandene Innenentwicklungspotenzial auszuschöpfen. Das überplante Grundstück ist bereits mit dem ehemaligen Schulgebäude und der ehemaligen Schulturnhalle bebaut. Der ehemalige Pausenhof, der sich im Bereich zwischen dem Schulgebäude und dem Hallenbad befindet, ist mit Verbundsteinpflaster versiegelt. Lediglich im nordwestlichen Bereich befindet sich derzeit noch eine unversiegelte Grünfläche. Die Bestandsbebauung weist somit bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die festgesetzte offene Bauweise, die eine Abstandsfläche zwischen den einzelnen Gebäuden erforderlich macht, ermöglicht sogar einen höheren Grünflächenanteil als</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt. Dieses Ziel kann unserer Ansicht nach nur erreicht werden, wenn im Rahmen der Bauleitplanung Betrachtungen zur Wasserhaushaltsbilanz erfolgen und die daraus resultierenden Vorgaben (Dachbegrünung, Versickerung etc.) im Bebauungsplan fixiert werden.</p>	<p>bisher. So sind u. a. eine grüne Quartiersmitte mit einem Kinderspielplatz sowie jeweils den Erdgeschoss zugeordnete Mietergärten vorgesehen. Zur Regelung der Wasserhaushaltsbilanz ist in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, dass Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrtsflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Weiterhin sind flache und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie ab einer Grundfläche von 4 m² auch flache und flachgeneigte Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports zu begrünen.</p>
A.2.4	<p>Wasserversorgung: Das überplante Grundstück war bereits bebaut und an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Unter Ziffer 2.3 der Begründung (ab Seite 10) sind keine Angaben hinsichtlich der Versorgung mit Trinkwasser enthalten; wir bitten dieses zu ergänzen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
A.2.5	<p>Gemäß Ziffer 2.3.2 der Begründung ist die Versorgung mit Löschwasser über einen neu zu erstellenden Tiefbrunnen geplant; ein entsprechender Wasserrechtsantrag wird eingereicht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.2.6	<p>Altlasten und Bodenschutz:</p>	
A.2.6.1	<p><u>Altlasten</u> Keine weiteren Hinweise oder Anregungen (siehe Bebauungsvorschriften Kapitel 3.3).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.2.6.2	<p><u>Bodenschutz</u> Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt.</p>
A.3	<p>Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Schreiben vom 22.09.2022 + 19.09.2022)</p>	
A.3.1	<p>Immissionsschutz</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Altes Schulareal“ der Gemeinde Rheinhausen.</p> <p>Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, gemäß Schallgutachten (Nr. 6616/839 vom 10.05.2022) wurden in die Bebauungsvorschriften übernommen, somit haben wir hinsichtlich des Immissions-schutzes keine Bedenken vorzubringen.</p>	
A.3.2	<p>Abfallrecht</p> <p>Gegen die Aufstellung des vorhabenbezo-genen Bebauungsplanes und örtliche Bau-vorschriften „Altes Schulareal“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anre-gungen in den Bebauungsplan übernom-men werden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.2.1	<p>Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der um-weltverträglichen Bewirtschaftung von Ab-fällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaus-hub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Ein-klang mit allen öffentlich-rechtlichen Vor-schriften) und schadlos (Beeinträchtigun-gen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreis-lauf) zu erfolgen.</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis.</p>
A.3.2.2	<p>Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfall-vermeidung sowie nachfolgend in genann-ter Rangfolge die Vorbereitung zur Wie-derverwendung, das Recycling, die sonst-ige Verwertung (insbesondere energeti-sche Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis.</p>
A.3.2.3	<p>Die Grundstücke innerhalb des Bebau-ungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Land-kreises Emmendingen. Die anfallenden</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.</p> <p>Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.</p>	
A.3.2.4	<p>Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis.</p>
A.3.2.5	<p>Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis.</p>
A.3.2.6	<p>Die beim Rückbau von Gebäuden anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt.</p>
A.3.2.7	<p>Getrennt zu sammeln und zu entsorgen sind nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) die beim Abbruch anfallenden Fraktionen aus Glas, Kunststoffen, Metallen einschließlich Legierungen, Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Holz, Dämmmaterialien, Bitumengemische und Baustoffen auf Gipsbasis. Hierüber hat eine Dokumentation im Sinne von § 8 Abs. 3 GewAbfV zu erfolgen. Sollte eine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sein, ist dies entsprechend mit Begründung zu dokumentieren. Gemischte Abfälle sind einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage im Sinne der GewAbfV zuzuführen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.2.8	Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.	Dies wurde bereits berücksichtigt. In den Bebauungsvorschriften befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis.
A.3.2.9	Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.	Dies wurde bereits berücksichtigt. In den Bebauungsvorschriften befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis.
A.4 Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 09.09.2022)		
A.4.1	Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Die in der Begründung dargelegten Ausführungen sowie die Bauvorschriften sind stimmig und praxisgerecht. Besonders hervorzuheben sind dabei die Staffelung der nachzuweisenden Stellplätze nach Wohnungsgröße im Wohngebiet WA 1 sowie die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit im Wohngebiet WA 2, außerdem die Vorschriften zur Gewährleistung von ausreichenden Sichtverhältnissen an den privaten Grundstücksanbindungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Ergänzend weisen wir noch auf folgendes hin: Der südlich des Planungsgebietes zwischen dem Neuweg und der Schulstraße verlaufende Weg soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Nach dem Entwurfsplan sollen an diesem Weg 27 Senkrechtstellplätze angelegt werden. Nach den Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) ist bei einer Senkrechtaufstellung beim Vorwärtseinparken eine Fahrgasse von 6,00 m und beim Rückwärtseinparken eine Fahrgasse von 4,50 m nötig. Außerdem ist davon auszugehen, dass aufgrund der Anzahl der Parkstände und der Länge des Weges Begegnungsverkehr zwischen PKW / PKW stattfinden werden. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) beträgt die Breite des Verkehrsraumes beim Begegnungsverkehr zwischen PKW's 4,75 m. Hinzu kommt, dass dieser Weg, der als Mischfläche	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der südlich des Plangebiets zwischen Neuweg und Schulstraße verlaufende Weg weist im westlichen Teilbereich, d. h. zwischen der östlichen Grenze des Flst. Nr. 4724/1 und dem Neuweg eine Breite von 5,0 m und im östlichen Teilbereich, d. h. zwischen der westlichen Grenze des Flst. Nr. 4722 und der Schulstraße, eine Breite von 6,5 m auf. Die geplanten Senkrechtstellplätze sind ausschließlich im östlichen Teilbereich vorgesehen, d. h. der Querschnitt des Wegs ist bereits heute ausreichend dimensioniert, um sowohl das Vorwärts- als auch das Rückwärtseinparken sowie den Begegnungsverkehr von zwei Pkws zu ermöglichen. Die Gestaltung des Straßenraums wiederum ist entsprechend des festgesetzten Charakters als verkehrsberuhigter Bereich zu wählen, sodass auch den Belangen des Rad- und Fußverkehrs entsprechend Rechnung getragen wird. Die konkrete Ausführungsplanung, auch im Hinblick auf die abschließende straßenverkehrsrechtliche Widmung z. B. als

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ausgebildet werden soll, auch von Radfahrenden und Fußgängern benutzt wird. Der Weg ist daher zweckgerichtet zu ertüchtigen. Der jetzige Ausbauzustand ist deutlich zu schmal.	Spielstraße, ist allerdings nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.
A.4.3	Bezüglich der Abfuhr der Müllbehälter sollen diese an den Abfuhrtagen an der Schulstraße und am Neuweg abgestellt werden. Fünf Baukörper sind lt. Bebauungsplan vorgesehen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können dabei max. 77 Wohneinheiten entstehen. Im WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohnungen beschränkt sein. An den Abfuhrtagen werden somit eine Vielzahl von Wertstoffbehältern an der Straße oder auf dem Gehweg stehen und hindernd auf das Verkehrsgeschehen einwirken. Hinzu kommt, dass in Rheinhausen auch Doppelabholungen (graue Tonne / Papiertonne) durchgeführt werden. Wir empfehlen daher auf den Privatflächen Aufstellbereiche für die Wertstoffbehälter vorzusehen, um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten und gleichzeitig für eine Verbesserung der Verkehrssicherheit zu sorgen.	Dies wird berücksichtigt. Nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Wege und Müllabstellflächen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Für das WA1 mit max. 77 Wohneinheiten ist für die Abholtag ein Abstellplatz vor dem Gebäude mit der Ziffer 1 zwischen der Stellplatzzone und der Zu-/Abfahrt zur Tiefgarage vorgesehen. Grundsätzlich wird die Lagerung des Mülls jedoch in der Tiefgarage bzw. dem Untergeschoss stattfinden, um zusätzliche oberirdische Nebenanlagen zu vermeiden. Im WA2 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Es wird daher als vertretbar angesehen, dass diese an den Abholtagen zusätzlich zu den ohnehin am Neuweg bereitgestellten Müllbehältern abgestellt werden.
A.5 Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt (Schreiben vom 22.09.2022)		
A.5.1	Seitens der Unteren Gesundheits- und Trinkwasserüberwachungsbehörde bestehen keine Einwände gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.2	Wir setzen voraus, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.	Dies wird berücksichtigt. In den Bauvorschriften wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.
A.5.3	Wir setzen zudem voraus, dass die Versorgungssicherheit mit Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft gewährleistet ist. Auf die Anzeigepflichten für Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen) gem. § 13 (4) TrinkwV ist ggf. hinzuweisen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis in den Bauvorschriften wird entsprechend ergänzt.
A.5.4	Hinsichtlich Immissionsschutz- sowie Grundwasser- und Altlastenrechtlicher Belange wird auf die Zuständigkeit der jeweiligen Fachbehörden hingewiesen. Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei	Dies wird berücksichtigt. Die erwähnten allergenen sowie stark giftige Pflanzen werden aus der Pflanzliste genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.	
A.6 Landratsamt Emmendingen – Vermessungsamt (Schreiben vom 16.09.2022)		
A.6.1	<p>Das Vermessungsamt hat grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die europäische Richtlinie INSPIRE und das Geodatenzugangsgesetz Baden-Württemberg verpflichten die Kommunen ihre Bauleitplanung standardisiert bereitzustellen. Hierzu ist ein einheitliches Austauschformat erforderlich. Am 5. Oktober 2017 hat der IT-Planungsrat den Standard "XPlanung" als verbindliche Anwendung für den Austausch im Bau- und Planungsbereich beschlossen. Für IT-Verfahren wurden folgende Umsetzungsfristen für die Konformität festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit Beschlussfassung - für IT-Verfahren, die neu implementiert oder in wesentlichem Umfang überarbeitet werden, • maximal fünf Jahre nach Beschlussfassung für andere IT-Verfahren <p>Wir regen an, das neue Austauschformat von den Planfertigern einzufordern.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planung wird xplanungskonform im Raster-Umring-Szenario mit ausgefüllter Sachdatentabelle in der XPlanGML-Version 5.0 mit BW-Profil bereitgestellt.</p>
A.7 Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 14.09.2022)		
A.7.1	<p>Zu o.g. Planvorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt das Planvorhaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und wird aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8 Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 22.09.2022)		
A.8.1	Zum o.g. Vorhaben der Gemeinde Rheinhausen weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die <i>Belange der Müllabfuhr</i> sowie auf die <i>Belange der Abfallwirtschaft</i> hin:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	<p>Belange der Müllabfuhr</p> <p>„Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen" (siehe beigefügte Anlage).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Planung handelt es sich um die Nachnutzung eines brachliegenden Grundstücks (ehem. Schule) in einem bestehenden Wohngebiet und umfasst lediglich zwei Grundstücke. Das Plangebiet wird über bereits bestehende Straßen (Neuweg und Schulstraße) erschlossen. Daher ist die Planung</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>von Erschließungsstraßen kein Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Belange der Abfallwirtschaft werden nicht beeinträchtigt.</p> <p>Siehe hierzu auch Ziffer A.4.3</p>
<p>A.8.3</p>	<p>Belange der Abfallwirtschaft</p> <p>Erdaushub:</p> <p>Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung.</p> <p>Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.</p> <p>Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p>
<p>A.9 Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 17.11.2020)</p>		
<p>Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen</p>		
<p>A.9.1</p>	<p>Anlass</p> <p>Bei der Planung und Dimensionierung der Erschließungsstraßen für Neubaugebiete ist festzustellen, dass die Belange und Anforderungen der Müllabfuhr und anderer Versorgungsfahrzeuge nicht hinreichend beachtet werden. Die Abfuhrunternehmen beschwerten sich über unzulängliche Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Gründe sind der Trend zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • schmalere Straßenquerschnitten, Verzicht auf Schrammbord, Gehweg und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, • Stichstraßen und Sackgassen ohne Wendemöglichkeit, • Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Einbau von Hindernissen. <p>Diese Entwicklungen geben Anlass auf die Erfordernisse der Müllabfuhr hinzuweisen.</p>	<p>Siehe Ziffer A.8.2</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bauliche und sicherheitstechnische Anforderungen der Müllabfuhr</p> <p>Nach der DGUV Vorschrift 70 Fahrzeuge, der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ und den sicherheitstechnischen Bedingungen der Berufsgenossenschaft (gesetzliche Unfallversicherung) müssen Straßen, die von Müllfahrzeugen befahren werden (sollen), bestimmte Anforderungen erfüllen.</p> <p>Einige ausgewählte allgemeine Bedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Straße muss ausreichend tragfähig sein (das zulässige Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 32 t). • die Fahrbahnbreiten von Anliegerstraßen und -wegen sind nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu dimensionieren. • die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer eines Müllfahrzeuges einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern einhalten kann. • Kurven sowie Ab- und Einbiegebereiche müssen unter Berücksichtigung der Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge gestaltet werden. • in das Fahrzeugprofil (Regelmaß: 4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven usw. keine Gegenstände, z.B. Dächer, Straßenlaternen, starke Baumäste hineinragen. • Schwellen und Durchfahrtsschleusen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. <p>Besondere Bedingungen für Stichstraßen und Wege</p> <p>Nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“) darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Auf Sackstraßen, die nach dem 1.10.1979</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>geplant und gebaut werden, darf mit Abfallsammelfahrzeugen nicht mehr rückwärtsgefahren werden. Ausgenommen ist ein kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens.</p> <p>In Stichstraßen und -wegen, die von Müllfahrzeugen befahren werden, muss am Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Die Wendeanlagen sind so zu dimensionieren, dass möglichst nur ein- oder zweimal zurückgestoßen werden muss.</p> <p>Auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Köln), wird hingewiesen.</p> <p>Für alle Straßen mit Wendemöglichkeit gilt grundsätzlich, dass diese Straßen nur vorwärts befahren werden dürfen und an ihrem Ende gewendet werden muss. Wenn am Ende keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf ein Abfallsammelfahrzeug aus sicherheitstechnischen Gründen die Stichstraße oder den Stichweg nicht befahren. Die Anwohner von Stichstraßen und -wegen ohne Wendemöglichkeit müssen dann das Müllgefäß sowie alle anderen Abfälle an der nächsten anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitstellen. Nur bei relativ kurzen Stichstraßen wird man es den Anwohnern zumuten können, ihre Abfälle zu Behälterstandplätzen zu bringen, die an der Straßeneinmündung liegen. In allen anderen Fällen wird erwartet, dass Stichstraßen von Müllfahrzeugen befahren werden, weshalb am Ende dieser Straßen Wendeanlagen vorzusehen sind.</p> <p>Folgerungen</p> <p>Die Gemeinden werden ausdrücklich auf die zu beachtenden Belange der Müllabfuhr hingewiesen. Falls in den Bebauungsplänen Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit oder ohne Durchfahrmöglichkeit (z.B. mit Steckpfosten, Senkpfosten) geplant werden, sind die Konsequenzen hinsichtlich der Belange der Müllabfuhr abzuwägen und zu begründen. In solchen Fällen sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden, dass die Müllgefäße an eine geeignete anfahrbare Stelle</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gebracht werden müssen und dass die Anwohner diese Erschwernisse in Kauf zu nehmen haben.</p> <p>Bebauungspläne, die die baulichen und sicherheitstechnischen Anforderungen der Müllabfuhr nicht erfüllen, müssten ggf. wegen dem Verstoß gegen Vorschriften der städtebaulichen Planung (Gebote der Berücksichtigung der Belange des Güterverkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB) sowie der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (Müllwerker) (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), beanstandet werden.</p>	
A.10	Landratsamt Emmendingen – Untere Baurechtsbehörde (Schreiben vom 30.09.2022)	
A.10.1	Gegen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im BPlan "Altes Schulareal", Gemeinde Rheinhausen bestehen von unserer Seite folgende Bedenken:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	<p>1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB. Der Abschnitt basiert auf einer schallschutztechnischen Untersuchung, das Emission auf dem nördlich gelegen Grundstück zur Grundlage für Schallschutz Maßnahmen im angrenzenden Baufenster anführt. Laut dieser Ausführungen wird das Grundstück (Flst 4721) als Bauhof für einen Handwerksbetrieb genutzt. Da sich das besagte Grundstück jedoch im Bereich des B-Plans „Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Untere Sandle“ befindet und als allgemeines Wohngebiet (WA) bezeichnet.</p> <p>Ob eine Genehmigung für den Bauhof im WA vorliegt, konnte noch nicht abschließend geprüft werden.</p> <p>Zweifel ob Schallschutzmaßnahmen gegen eine vermutlich ungenehmigte und vermutlich unzulässige Nutzung des Nachbargrundstücks verpflichtende Festsetzungen im B-Plan rechtfertigen sind auszuräumen.</p>	<p>Die maßgeblichen Immissionsschutzwerte werden danach bestimmt, in welchen der in 6.1 TA-Lärm genannten Baugebietstypen der Immissionsort liegt. Der Bauhof des Handwerksbetriebs auf dem Grundstück FlSt. Nr. 4721 befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Untere Sandle“, der als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Nach Ziff. 6.6 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA-Lärm ist von den Festsetzungen in den Bebauungsplänen auszugehen. Dies gilt auch für Gebiete, bei denen die tatsächliche Nutzung von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung erheblich abweicht, sofern der Bebauungsplan nicht funktionslos geworden ist.</p> <p>Hier weicht zwar die tatsächliche Nutzung von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung ab. Die tatsächliche Nutzung weicht aber auch von der genehmigten Nutzung ab. Bei Überprüfung der Genehmigungssituation auf dem Grundstück Flst. Nr. 4721 hat die Gemeinde festgestellt, dass am 28.01.1970 für das Grundstück Flst. Nr. 4721 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses, einer Kleingarage mit drei Boxen und einer kleinen Kläranlage erteilt worden ist. In der Baubeschreibung des Bauantrags vom 10.10.1969 ist ausdrücklich festgelegt, dass das Gebäude dem Zweck als Wohnhaus dienen soll. Von einer gewerblichen Nutzung ist in dem Bauantrag keine Rede. Weitere Baugenehmigungen für das Grundstück Flst. Nr. 4721, die eine gewerbliche Nutzung beinhalten, sind trotz intensiver Recherchen weder bei der Gemeinde noch bei der Baurechtsbehörde beim</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Landratsamt aufgefunden worden. Genehmigt ist danach nur ein Wohngebäude und kein Bauhof in einem gewerblichen Objekt. Die ungenehmigte gewerbliche Nutzung als Bauhof auf dem Grundstück Flst. Nr. 4721 ist nicht schutzwürdig und kann deshalb keine Berücksichtigung finden.</p> <p>Selbst wenn der Bauhof auf dem Flst. Nr. 4721 genehmigt worden wäre, käme nach Ziff. 1 der LAI-Hinweise zu der TA-Lärm für eine nach dem BImSchG erteilte „Altgenehmigung“ der Erlass einer nachträglichen Anordnung nach § 17 BImSchG unter Beachtung der Nr. 5.1 und 5.3 TA-Lärm 98 in Betracht, soweit die TA-Lärm 98 zu strengeren Anforderungen führt. Ähnliches würde für eine nach der LBO erteilte „Altgenehmigung“ gelten (hier Erlass einer Anordnung nach § 24 BImSchG in Verbindung mit Nr. 5.2 und 5.3 TA Lärm 98).</p> <p>Im Übrigen ist an dem genehmigten Wohngebäude Schulstraße 8 auf dem Grundstück Flst. Nr. 4721 ein Immissionsort gem. Ziff. 2.3 TA-Lärm festzusetzen. Gem. Ziff. 2.3 TA-Lärm sind maßgebliche Immissionsorte nach Nummer A.1.3 des Anhangs der TA-Lärm, die zu ermittelnden Orte im Einwirkungsbe- reich der Anlage, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Es handelt sich um den Ort, für den die Geräuschbeurteilung nach der TA-Lärm vorgenommen wird. Nach den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA-Lärm zu Nr. 6 Immissionsrichtwerte liegen unzulässige Immissionen insbesondere nicht vor, wenn der Betreiber oder der Nutzer der emittierenden Anlage durch die Geräuschimmissionen betroffen ist. Da- nach sind Wohnbebauung im Sinne der TA-Lärm alle Wohnungen – auch einzelne Wohnhäuser – ausgenommen Wohnungen, die dem emittierenden Betrieb zuzuordnen sind. Im vorliegenden Fall ist das Wohngebäude Schulstraße 8 nicht dem Elektrobetrieb zugeordnet, da das Wohngebäude Schul- straße 8 ausdrücklich als normales reines Wohnge- bäude genehmigt worden ist und nicht als Betriebs- leiterwohnung.</p>
A.10.3	<p>1.13 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)</p> <p><i>Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die zulässige Grundfläche (GRZ) durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die Zufahrten von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden. Im Übrigen bleibt § 19 (4) BauNVO unberührt.</i></p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Klarstellung des Sachverhalts wird in den Bebauungsvorschriften der Zusatz „Im Übrigen bleibt § 19 (4) BauNVO unberührt“ gestrichen. Im WA1 darf die zulässige GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.) somit wie beabsichtigt bis zu einer GRZ von maximal 0,8 (und nicht 1,0) überschritten werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Das bedeutet eine mögliche GRZ 1,0 für Tiefgarage möglich. Ist das gewollt?	
A.10.4	<p>1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)</p> <p>1.12.7 <i>Ab einer Grundfläche von 4 m² sind flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Substratschicht von mindestens 6 cm intensiv zu begrünen (z. B. mit Gräser, Sedumpflanzen oder Sukkulenten), sofern diese nicht als Terrassen genutzt werden.</i></p> <p>Dachfläche oder Grundfläche Gebäude?</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die in der Festsetzung unter Ziffer 1.12.7 gewählte Bezugsgröße bezieht sich auf die jeweilige Dachfläche. Die Begründung wird um eine entsprechende Klarstellung ergänzt.</p>
A.11	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung (Schreiben vom 22.09.2022)	
A.11.1	<p>Planunterlagen, Allgemeines</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Maßnahme der Innenentwicklung ausdrücklich begrüßt. Bedenken und Anregungen bestehen nicht.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2	<p>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche (Schule) dargestellt, geplant ist eine Wohnbaufläche. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan liegt somit nicht vor. Der Flächennutzungsplan ist somit im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird zeitnah nach Satzungsbeschluss erfolgen.</p>
A.11.3	<p>Weiteres Verfahren</p> <p>Nach dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung und den Eintritt der Rechtskraft, bitten wir, uns folgende Unterlagen zu senden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates zu den eingegangenen Stellungnahmen. - Die Gemeinderatsniederschrift über den Satzungsbeschluss. - Den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Angabe des Datums des Inkrafttretens. 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Zusendung der Unterlagen und Daten/Dateien wird zugesichert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - 2 Exemplare des ausgefertigten Bebauungsplanes mit zugehörigen Anlagen. - Digitale Daten des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes per E-Mail oder CD/DVD im Dateiformat .pdf - Öffentlich-rechtlicher Vertrag (siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde). 	
A.11.4	Hinweise	
A.11.4.1	Wir weisen darauf hin, dass bei Änderung der Festsetzungen nach der Offenlage § 4a Abs. 3 BauGB zu beachten ist und unter Umständen eine zweite Offenlage durchzuführen wäre. Bei einer eingeschränkten neuen Offenlage sind die Veränderungen gegenüber der 1. Planung kenntlich zu machen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.4.2	Um Ausfertigungsmängel des Planes zu vermeiden, weisen wir darauf hin, dass der Plan nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates aber vor der öffentlichen Bekanntmachung ausgefertigt werden muss.	Dies wird berücksichtigt.
A.11.4.3	Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per E-Mail möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de	Dies wird berücksichtigt. Die Übersendung einer Mehrfertigung des Planes an das Referat 21 beim RP Freiburg wird zugesichert.
A.11.4.4	Wir bitten, den Vertragsabschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zusammen mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu treffen.	Dies wird berücksichtigt. Der Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags vor dem Satzungsbeschluss wird zugesichert.
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 20.09.2022)	
A.12.1	Geotechnik 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	Dies wird berücksichtigt. In den Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Kiese und Sande der Neuenburg-Formation den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>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>	
A.12.2	<p>Boden</p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.4	<p>Grundwasser</p> <p>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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	
A.12.5	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <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>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.13 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion (Schreiben vom 19.08.2022)</p>		
A.13.1	<p>Durch die Planung ist keine Waldumwandlung vorgesehen.</p> <p>Sollten Ausgleichsmaßnahmen im Wald geplant werden, bitten wir um Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Emmendingen, diese erhält Nachricht hiervon.</p> <p>Von einer weiteren Verfahrensbeteiligung bitten wir abzusehen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen im Wald sind nicht vorgesehen.</p>
<p>A.14 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.3 Integriertes Rheinprogramm (Schreiben vom 29.08.2022)</p>		
A.14.1	<p>Im Rahmen des oben genannten Verfahrens nehmen wir aus Sicht des Ref. 53.3 „Integriertes Rheinprogramm“ wie folgt Stellung:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Auf der Gemarkung Rheinhausen sind keine baulichen Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des Rückhalteraums Wyhl/Weisweil geplant.</p>	
A.14.2	<p>Der höchste bekannte Grundwasserstand (interpoliert) im Bereich des geplanten Einfamilienhauses liegt bei ca. 167,81 m+NN. Da die Interpolation auf der Grundlage von Grundwasserständen erfolgt, die nicht durchlaufend erfasst werden, kann der maximale Grundwasserstand auch über dem oben genannten höchsten erfassten Wert liegen.</p> <p>Der maximale berechnete Grundwasserstand im maßgebenden Bemessungsfall „Rheinabfluss 4.500 m³/s mit extremen Niederschlag“ ohne Betrieb des Rückhalteraumes liegt bei ca. 167,08 m+NN.</p> <p>Bei einem Einsatz des geplanten Rückhalteraumes Wyhl / Weisweil im Bemessungsfall „Rheinabfluss 4.500 m³/s mit extremen Niederschlag“ werden die o.g. Werte nicht überschritten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bauvorschriften werden unter Ziffer 1.12.5 um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>
A.14.3	<p>Geplante Bauwerke unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind nicht nur wasserdicht, sondern auch auftriebssicher auszuführen.</p> <p>Um höhere Aufwendungen zum Schutz der Bebauung in der Gemeinde Rheinhausen zu Lasten des Landes Baden-Württemberg zu vermeiden, sind Bauteile, die unter den maximalen Grundwasserstand reichen entsprechend der geltenden Regelwerke auszubilden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.14.4	<p>Der Schutz des Landes Baden-Württemberg vor Ansprüchen der zukünftigen Nutzer der Baugebiete ist gerechtfertigt, da der Bau und Betrieb des Rückhalteraums Wyhl / Weisweil als Teil des Integrierten Rheinprogramms ein Vorhaben von überregionaler Bedeutung darstellt, das den Schutz von Leib und Leben, der Gesundheit und des Eigentums der unterhalb der Staustufe Iffezheim lebenden Menschen bezweckt und damit dem Schutz überragend wichtiger Belange dient.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.14.5	<p>Von Seiten des Ref. 53.3 des Regierungspräsidiums Freiburg bestehen bei ausreichender Berücksichtigung der o.g. Hinweise keine Einwendungen gegen das Vorhaben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.15 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 16.09.2022)		
A.15.1	Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend angepasst.
A.15.3	Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 09.09.2022)		
A.16.1	Der Bebauungsplan erfolgt nach § 13a BauGB, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,8 ha und sieht ein Allgemeines Wohngebiet WA vor. Die Innenentwicklungsmaßnahme mit hauptsächlich 4-geschossiger Wohnbebauung wird begrüßt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 15.09.2022)		
A.17.1	Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein sind zur Planung keine Bedenken zu äußern. Wir gehen dabei davon aus, dass der wegen des angrenzenden	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Handwerksbetriebes ermittelte erforderliche Lärmschutz den Festsetzungen entsprechend innerhalb des Plangebietes umgesetzt wird. Begrüßt wird die hohe Flächeneffizienz der Wohnbebauung.</p>	
A.18	<p>Netze BW GmbH (Schreiben vom 25.08.2022)</p>	
A.18.1	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben.</p> <p>Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> 	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die für die Stromversorgung in diesem Baugebiet erforderliche Trafostation ist entsprechend der Festsetzung zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO unter Ziffer 1.10.3 der Bauungsvorschriften auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass der genaue Standort im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung festgelegt wird. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherung der rechtlichen Situation wird zugesagt.</p>
A.18.2	<p>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	
A.19	<p>Vodafone West GmbH (Schreiben vom 06.09.2022)</p>	
A.19.1	<p>Wie Sie wissen, ist Vodafone (ehem. Unitymedia) allgemein an koordinierten Mitverlegungen unserer zukunftsicheren Breitband-Glasfaserinfrastruktur (FTTB, Fibre to the Building) in Neubau-Erschließungen interessiert.</p> <p>Beim o.g. Bauvorhaben sehen wir die Wirtschaftlichkeit für einen Ausbau jedoch leider als nicht gegeben, weswegen wir von einer Mitverlegung in diesem Fall absehen müssen.</p> <p>Weiterhin bitten wir Sie uns bei neuen Informationen in laufenden Verfahren und für Koordinierungsgespräche (wenn möglich bitte mit Angabe der o.g. Vorgangsnr.) sowie auch bei zukünftigen Bauvorhaben frühzeitig zu beteiligen und uns über unser zentrales Eingangstor zu informieren:</p> <p>E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com</p> <p>Vodafone wird digital und bittet daher nur noch um digitale Anfragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.20	<p>PLEdoc GmbH (Schreiben vom 31.08.2022)</p>	
A.20.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) 	
A.20.2	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß dem Übersichtsplan sind keine entsprechenden Leitungsverläufe vorhanden.</p>
A.21	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 22.08.2022)	
A.21.1	<p>Seitens des AZV Breisgauer Bucht ist im o. g. Verfahren nichts zu veranlassen. Die maximalen Einleitmengen sind vertraglich geregelt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.22	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 22.08.2022)	
A.22.1	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung (Schreiben vom 19.09.2022)
B.2	Landratsamt Emmendingen – Amt für Flurneuordnung (Schreiben vom)
B.3	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange (Schreiben vom 16.09.2022)
B.4	Landratsamt Emmendingen – Ordnungsamt - Friedhofswesen (Schreiben vom)
B.5	Landratsamt Emmendingen – Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 16.09.2022)
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 15.09.2022)
B.7	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 14.09.2022) – keine weitere Beteiligung
B.8	Die Autobahn GmbH des Bundes (Schreiben vom 23.08.2022) – keine weitere Beteiligung
B.9	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 06.09.2022)
B.10	terranets bw GmbH (Schreiben vom 22.08.2022) – keine weitere Beteiligung
B.11	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 01.09.2022) – keine weitere Beteiligung
B.12	ED Netze GmbH (Schreiben vom 29.09.2022) – keine weitere Beteiligung
B.13	Amprion GmbH (Schreiben vom 22.08.2022)
B.14	Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 23.08.2022) – keine weitere Beteiligung
B.15	Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) (Schreiben vom 09.09.2022)
B.16	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 24.08.2022)
B.17	Stadt Herbolzheim (Schreiben vom 23.09.2022)
B.18	Gemeinde Rust (Schreiben vom 16.09.2022)
B.19	Gemeinde Weisweil (Schreiben vom 22.09.2022)
B.20	Naturschutzbeauftragte LKR Emmendingen
B.21	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

B.22	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.23	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden
B.24	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen
B.25	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau
B.26	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 Naturschutz, Recht
B.27	Handwerkskammer Freiburg
B.28	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien
B.29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.30	Eisenbahn-Bundesamt
B.31	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.32	unitymedia GmbH
B.33	Landesnaturschutzverband BW
B.34	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.35	NaBu Bezirksverband Südbaden
B.36	Stadt Kenzingen
B.37	Gemeinde Forchheim
B.38	Gemeinde Ringsheim

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 21.09.2022)	
C.1.1	<p>Wie in der öffentlichen Bekanntmachung unter anderem vermerkt, soll das Ziel der Planung und Umsetzung des Vorhabens „Altes Schulareal“ unter anderem die wohnbauliche Innenentwicklung sein. Diese soll mit einer ortsbildgerechten Neubebauung erfolgen.</p> <p>Wie aus den von Ihnen offen gelegten Plänen ersichtlich, sollen hier fünf Gebäudekomplexe entstehen. Leider fügen diese sich alles andere als in das Ortsbild ein. Das Ziel einer ortsbildgerechten Bebauung wird voll und ganz verfehlt.</p> <p>Die Höhe und der massive Aufbau passen nicht in die Umgebung. Das von Ihnen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche regelt. Nach städtebaulicher Einschätzung wird ein Einfügen in den Bestand über diese Festsetzungen aus den nachfolgenden Gründen sichergestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die bereits erfolgte Aufgabe der ehemals schulischen Nutzung und die dadurch entstehende Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum fügt sich das Vorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sogar besser in den Bestand ein.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>genannte Referenzgebäude liegt weit entfernt von der Bebauungsfläche (Flst. Nr. 4722) und kann hier nicht als Maßstab genommen werden. Anzumerken ist, dass bei Entstehung des besagten „Referenzgebäudes“ die gesetzlichen Vorgaben ebenfalls nicht korrekt erfüllt wurden. Und nun soll dies auch noch Grundlage für den Neubau „Altes Schulareal“ werden - eine sehr fragliche Vorgehensweise!</p> <p>Anbei ein Auszug aus Google Maps, aus dem klar zu erkennen ist, dass angrenzend zu dem Schulareal hauptsächlich Grünflächen angrenzen.</p> <p>Hinzu kommt, dass alle Gebäude umfassend um das Schulareal nicht höher als 2,5-3 Stockwerke sind.</p> <p>Genau das spiegelt das Ortsbild, das als Referenz zu dienen hat und nicht ein 12 m hohes Haus in 250 m Entfernung.</p>  <p>Die von Ihnen erwähnte „Berücksichtigung der baulichen Umgebung“ ist unseres Erachtens vollkommen fehlgeschlagen.</p> <p>Aus den aktuellen Lageplänen ist klar zu erkennen, dass die geplanten Gebäudekomplexe sich nicht einfügen und zudem alle umliegenden Bewohner massiv in deren Privatsphäre einschränken würden. Der persönliche Bereich der Bewohner, die hier zum Teil seit Jahrzehnten leben, wird empfindlich gestört. Die Höhe und Größe wie auch die Attikaplanung sind ein Eingriff in das Privatleben eines jeden Einzelnen hier und dies ist nicht akzeptabel!</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bestehenden Schulgebäude, die abgerissen werden sollen, weisen bereits jetzt eine große Baumasse mit einem hohen Versiegelungsgrad auf (Pausenhof). Die offene Bauweise mit Abständen zwischen den Baukörpern, welche über fünf einzelne Baufenster geregelt wird, ermöglicht einen deutlich höheren Grünflächenanteil als bisher. So sind u. a. eine grüne Quartiersmitte mit einem Kinderspielplatz sowie jeweils dem Erdgeschoss zugeordnete Mietergärten vorgesehen. ▪ Die in dem Wohngebiet um das alte Schulareal herum bestehenden Grundstückszuschnitte sind i. d. R. sehr großzügig gewählt und entsprechen nicht mehr dem heutigen Ziel, Flächen einzusparen und ressourcenschonend zu bauen. Aus diesem Grund wurden für das WA1 entsprechende Festsetzungen getroffen, u. a. Erhöhung der GRZ von 0,25 (BPL „Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Untere Sandle“) auf mittlerweile wohngebietstypische 0,4 und Baufenster, die Mehrfamilienhäuser ermöglichen. <p>Dennoch ist es wichtig, die Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, die im vorliegenden Fall i. d. R. aus einer klassischen Satteldachbebauung mit einer entsprechenden Trauf- und Firsthöhe besteht. Die Trauf- und Firsthöhen bewegen sich im Bereich der Schulstraße und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Nachverdichtung auf dem Areal der ehemaligen Schule zwischen 173,99 m ü. NN bzw. 178,17 m ü. NN (Schulstraße 12) und 176,86 m ü. NN bzw. 183,23 m ü. NN (Schulstraße 19). Die geplante Neubebauung im WA1 soll allerdings im Sinne der effizienten Nutzung von Grund und Boden über kein Satteldach, sondern Flachdächer verfügen. Die Traufhöhe ist dabei auf max. 180,50 m ü. NN und die Gebäudehöhe auf max. 183,00 m ü. NN beschränkt. Diese Höhenfestsetzungen werden vom Plangeber im Sinne der angestrebten Flächenausnutzung als städtebaulich vertretbar angesehen.</p> <p>Zu berücksichtigen ist dabei außerdem, dass das vierte Geschoss nur als Attikageschoss ausgebildet werden darf und jeweils um 1,0 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss, damit die Gebäude nicht viergeschossig in Erscheinung treten. Zum Schutz der Privatsphäre der Umgebungsbebauung dürfen die begehbaren Dachterrassen allerdings nur in den im Bebauungsplan festgesetzten Zonen für Balkone und Terrassen errichtet werden.</p>
C.1.2	Ein weiterer, nicht unbeachtlicher Punkt ist der Umwelt- und Artenschutz, der durch	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gesetzliche Vorgaben geprüft werden muss. Auf besagtem Gelände sowie in der näheren Umgebung befanden sich alte, massive Bäume (die leider bereits „entfernt“ wurden) und eine Vielzahl von Tierarten, deren Wohnraum vollkommen zerstört wird. Hier leben unter anderem Schleiereulen, Fledermäuse, Igel, Turmfalken, Schwalben; um nur einige der schützenswerten Arten zu nennen, die hier seit Jahren bzw. Jahrzehnten leben. Die Planung, so wie sie der Bevölkerung vorgestellt wurde, berücksichtigt diese umweltrechtlichen Bedürfnisse nicht. Ein Brunnen in der Mitte der nicht akzeptablen Gebäudekomplexe und ein paar Nistkästen an den Fassaden gleichen die „geplante Zerstörung“ dieses Lebensraums bei weitem nicht aus. Das Fällen dieser alten Bäume ist zudem eine Provokation. Vielmehr hätte man diese mit einplanen müssen in das Gesamtbild.</p>	<p>Die gerodeten Bäume wurden vor der Fällung auf Nester und Rindenspalten von einer fachkundigen Person untersucht. Eine Betroffenheit von Planungsrelevanten Arten konnte hierbei nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund wurden die Bäume fristgerecht außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermausaktivitätszeit im Winter 2021 gerodet.</p> <p>Darüber hinaus wurden über das Jahr 2022 artenschutzrechtliche Untersuchungen der weiteren Strukturen (Hecken und Gebäude) auf die Betroffenheit von planungsrelevanten Arten durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen werden von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert. Da jedoch gerade beim Mauersegler eine Akzeptanz solcher Kästen nicht zugesichert werden kann, wird der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen über ein Monitoring beobachtet und bei Bedarf weitere Maßnahmen entwickelt.</p>
C.1.3	<p>Zusammenfassend entbehren diese Planungen jeglicher Logik; das einzige Ziel ist hier die monetäre Bereicherung der Beteiligten.</p> <p>Grundsätzlich ist uns bewusst, dass dieses brach liegende Areal umgenutzt werden muss und notwendiger Wohnraum entstehen soll.</p> <p>Allerdings nicht auf Kosten der umliegenden Anwohner. Betrachtet man die erste Version der Pläne, war diese weit akzeptabler (abflachend nach hinten zu den Grünflächen).</p> <p>Warum plötzlich mehr Gebäude und höher???</p> <p>Dieses unmögliche Bauprojekt in der aktuellen Form ist nicht akzeptabel. Bei Festhaltung an dieser Form von Planung sehen wir keine andere Möglichkeit als weitere Schritte uns (viele Anwohner) rechtliche Beratung einzuholen und auch die übergeordneten Behörden zu involvieren.</p>	siehe Ziffer C.1.1
C.1.4	Um schriftliche Eingangsbestätigung wird außerdem gebeten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.2	Person 2 (Schreiben vom 21.09.2022)	
C.2.1	Gegen den am 22.08.2022 veröffentlichten vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Altes Schulareal“ möchte ich einige Einwände vorbringen. Diese beziehen sich	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ausschließlich auf das Baugebiet WA1. In der vorliegenden Stellungnahme habe ich diese in mehrere Abschnitte gegliedert.	
C.2.2	<p>Zunächst möchte ich mich auf die Gebäude an sich und deren Auswirkungen auf das Wohngebiet fokussieren.</p> <p>Das Wohngebiet um das alte Schulareal herum besteht mehrheitlich aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten (deutlich weniger als die geplanten neuen Gebäude auf dem alten Schulareal) mit Gärten. Bei der geplanten Neubebauung weichen das Konzept der Flächennutzung und die Architektur der neuen Gebäude deutlich von der bestehenden Umgebungsbebauung ab.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche regelt. Nach städtebaulicher Einschätzung wird ein Einfügen in den Bestand über diese Festsetzungen aus den nachfolgenden Gründen sichergestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die bereits erfolgte Aufgabe der ehemals schulischen Nutzung und die dadurch entstehende Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum fügt sich das Vorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sogar besser in den Bestand ein. ▪ Die bestehenden Schulgebäude, die abgerissen werden sollen, weisen bereits jetzt eine große Baumasse mit einem hohen Versiegelungsgrad auf (Pausenhof). Die offene Bauweise mit Abständen zwischen den Baukörpern, welche über fünf einzelne Baufenster geregelt wird, ermöglicht einen deutlich höheren Grünflächenanteil als bisher. So sind u. a. eine grüne Quartiersmitte mit einem Kinderspielplatz sowie jeweils dem Erdgeschoss zugeordnete Mietergärten vorgesehen. ▪ Die in dem Wohngebiet um das alte Schulareal herum bestehenden Grundstückszuschnitte sind i. d. R. sehr großzügig gewählt und entsprechen nicht mehr dem heutigen Ziel, Flächen einzusparen und ressourcenschonend zu bauen. Aus diesem Grund wurden für das WA1 entsprechende Festsetzungen getroffen, u. a. Erhöhung der GRZ von 0,25 (BPL „Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Untere Sände“) auf mittlerweile wohngebietstypische 0,4 und Baufenster, die Mehrfamilienhäuser ermöglichen.
C.2.3	<p>Die Höhe der Gebäude wird laut Beschlussvorschlag zur Offenlage der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2022 (vgl. Beschl. Offenlage, 2022, S.4) an der vorhandenen Umgebungsbebauung festgesetzt. Dabei wird Schulstraße 19 als höchstes umliegendes Gebäude herangezogen. Das Gebäude auf Schulstraße 19 als Referenz für die Firsthöhe der neuen Gebäude auf dem alten Schulareal aufzuführen ist aus meiner Sicht nicht passend. Bei dem Gebäude handelt es sich zwar ebenfalls um ein Mehrfamilienhaus,</p>	<p>Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist im Interesse der Gemeinde, dass für die Neubauten des sehr zentral gelegenen Standorts der ehemaligen Schule eine entsprechende Dichte ermöglicht wird. Dadurch kann der Nachfrage nach Wohnraum für unterschiedliche Lebenslagen und Altersgruppe Rechnung getragen werden. Die im Bebauungsplan zugelassene Geschossigkeit entspricht der Zielsetzung einer effizienteren Nutzung von Grund und Boden.</p> <p>Dennoch ist es wichtig, die Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, die im vorliegenden Fall i. d. R.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>allerdings mit deutlich anderer Architektur als auf dem alten Schulareal geplant. Schulstraße 19 verfügt über ein Satteldach, was die nutzbare Wohnfläche in höheren Etagen begrenzt und zurücksetzt.</p> <p>Um dieses Argument zu untermauern möchte den Vergleich der Traufhöhen heranziehen. Schulstraße 19 weist eine Traufhöhe von 6,86 m über der Straße auf. Die geplanten Gebäude auf dem alten Schulareal haben eine geplante Traufhöhe von 9,65 m über der Straße. Damit ist die Traufhöhe um fast 30% (genau 28,3%) höher (vgl. Beschl. Offenlage, 2022, S.4), was die Gebäude deutlich massiver wirken lässt. Die massivere Erscheinung durch die höhere Traufe beeinträchtigt das Ortsbild des Wohngebietes deutlich.</p>	<p>aus einer klassischen Satteldachbebauung mit einer entsprechenden Trauf- und Firsthöhe besteht. Die Trauf- und Firsthöhen bewegen sich im Bereich der Schulstraße und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Nachverdichtung auf dem Areal der ehemaligen Schule zwischen 173,99 m ü. NN bzw. 178,17 m ü. NN (Schulstraße 12) und 176,86 m ü. NN bzw. 183,23 m ü. NN (Schulstraße 19). Die geplante Neubebauung im WA1 soll allerdings im Sinne der effizienten Nutzung von Grund und Boden über kein Satteldach, sondern Flachdächer verfügen. Die Traufhöhe ist dabei auf max. 180,50 m ü. NN und die Gebäudehöhe auf max. 183,00 m ü. NN beschränkt. Diese Höhenfestsetzungen werden vom Plangeber im Sinne der angestrebten Flächenausnutzung als städtebaulich vertretbar angesehen.</p> <p>Zu berücksichtigen ist dabei außerdem, dass das vierte Geschoss nur als Attikageschoss ausgebildet werden darf und jeweils um 1,0 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss.</p>
C.2.4	<p>Des Weiteren verfügt Schulstraße 19 über kein Attikageschoss mit Dachterrasse. Es sind lediglich vereinzelte Balkone und Dachfenster vorhanden. Anders als in den Planungen für die neuen Gebäude ist es den Bewohnerinnen in Schulstraße 19 nicht möglich einen Rundumblick von einer Dachterrasse zu erhalten. In der Neubebauung des alten Schulareals erhalten insbesondere die Bewohnerinnen der Attikageschosse, einen weitreichenden Blick über das bestehende Wohngebiet. Die Privatsphäre der Anwohnenden wird demnach durch Schulstraße 19 weniger beeinträchtigt als durch die neuen Gebäude auf dem alten Schulgelände.</p> <p>Der geplante Abstand der Gebäude zum vorhandenen Gehweg der Schulstraße beträgt ca. 7 m (genau 6,9 m), der der Balkone ca. 5 m (genau 5,2 m) (vgl. BPL, 2022). Damit werden die Gebäude im Vergleich zum alten Schulgebäude deutlich näher an die Straße und damit auch näher an die gegenüberliegenden Wohngebäude heran gebaut. Dies hat zur Folge, dass die neue Wohnbebauung um ein vielfaches massiver und dominanter in Erscheinung tritt und damit Ortsbild sowie die Privatsphäre der Anwohnenden beeinträchtigt.</p> <p>Auf der zur Schulstraße zeigenden Stirnfläche von Haus 1 ist laut Bebauungsplan</p>	<p>Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Dachformen (Flachdach mit Attikageschoss) und Höhenfestsetzungen der geplanten Neubebauung wurden mehrfach im Gemeinderat diskutiert und entsprechen dem Willen des Plangebers. Dazu zählt im WA1 auch die Ausrichtung der Terrassen und Balkone zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten. Lediglich in einem untergeordneten Teilbereich (Stirnseite) des Gebäudes mit der Ziffer 1 orientieren sich die Balkone zur Hauptstraße. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung auf der östlichen Straßenseite beträgt rd. 25,0 m. Der Schutz der Privatsphäre der umliegenden Wohnbebauung wird damit als ausreichend erachtet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und Begründung die Errichtung von Balkonen zulässig (vgl. BPL, 2022; vgl. Begründung, 2022, S. 7). Zum Schutz der Privatsphäre insbesondere der Bewohnerinnen von Schulstraße 8, 9 und 11, sollten die Balkone genauso wie an den anderen Gebäuden in Richtung Innenbereich des Wohnparks errichtet werden.</p>	
C.2.5	<p>Die bisher genannten Argumente beziehen sich auf die Veränderung des Ortsbildes durch die Neubebauung des alten Schulareals und die Beeinträchtigungen für das umliegende Wohngebiet. Der dörfliche Charakter und das dörfliche Erscheinungsbild nimmt in diesem Teil von Rheinhausen aus meiner Sicht einen deutlichen Schaden. Durch die Massivität und die Höhe der Gebäude leidet die Privatsphäre der Anwohnenden massiv. Die Wohn- und Lebensqualität wird durch den Neubau eines solchen Wohnkomplexes nachhaltig verändert, nach meiner Ansicht deutlich verschlechtert. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Wert der umliegenden Gebäude und Grundstücke durch die Errichtung eines derart großen und derart wuchtigen Wohnkomplexes auf dem alten Schulareal sinkt.</p> <p>Die Beeinträchtigung der Privatsphäre, Wohnqualität und die nicht ortsbildgerechte Bebauung senken die Attraktivität der umliegenden Gebäude und des gesamten Wohngebietes.</p>	siehe vorangegangene Beschlussvorschläge
C.2.6	<p>Im Folgenden möchte ich die Stellplatz- und Parksituation der geplanten Wohnanlage betrachten.</p> <p>Die geplante Anzahl Stellplätze erscheint mir als zu gering. Aufgrund fehlender eng getakteter Anbindung Rheinhausens an den ÖPNV, ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohnerinnen je Wohneinheit durchschnittlich mehr als ein Auto besitzen und diese(s) dementsprechend unterbringen müssen.</p>	<p>Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Entwurf des Nahverkehrsplans für den Zweckverband Regio-Nahverkehr Freiburg (ZRF) sieht zukünftig einen Halbstundentakt zum Bahnhof Herbolzheim vor. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist unmittelbar angrenzend an das geplante Quartier im Neuweg vorgesehen.</p>
C.2.7	<p>Infolge der starken Inflation (Stand September 2022) liegt es nahe, dass mehrere Personen sich eine kleinere Wohnung teilen und somit auch mehrere Fahrzeuge besitzen. „Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein PKW-Stellplatz je Wohnung nicht aus.“ (Begründung, 2022, S.18). Die herausgegebenen</p>	<p>Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei dem zugrunde gelegten Stellplatzschlüssel handelt es sich um allgemein anerkannte Erfahrungswerte. Durch die ergänzende Festsetzung einer Tiefgarage sowie oberirdischer Parkmöglichkeiten wird dem ruhenden Verkehr ausreichend Rechnung getragen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Stellplatzschlüssel von „1,0 Stellplatz bei Wohnungen bis 65 m² Wohnfläche“, „1,5 Stellplätze bei Wohnungen bis 95 m² Wohnfläche“ und „2,0 Stellplätze bei Wohnungen über 95 m² Wohnfläche“ (Bebauungsvorschriften, 2022, S. 8) sind aus meiner Sicht bei der aktuellen Entwicklung zu gering bemessen. Aus diesen Gründen halte ich es für sehr wahrscheinlich, dass mehrere Fahrzeuge im Wohngebiet auf der Straße geparkt werden. Das führt zu einer erheblichen Verkehrsbehinderung und damit zulasten der Anwohnenden und mitunter auch zu berücksichtigen ist, dass der langjährig ansässige Elektrobetrieb tagsüber mit LKWs angefahren wird, um u. a. mit Waren beliefert zu werden als auch mit dem eigenen Fuhrpark hinreichend Platz benötigt, um zu rangieren.</p>	<p>Denkbar wäre zudem, wie in der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung am 05.07.2022 angesprochen, begleitende Maßnahmen wie ein Parkverbot entlang der östlichen Seite der Hauptstraße einzuführen, um den Straßenraum von einem unerwünschten Parkverkehr freizuhalten. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, sondern es bedarf einer verkehrsrechtlichen Anordnung der Unteren Straßenbaubehörde beim Landratsamt Emmendingen.</p>
C.2.8	<p>In Bezug auf die Anzahl an Besucherparkplätzen, kann ich in den offenliegenden Unterlagen bislang keine Angaben zu deren genauer Zahl finden. Dem Protokoll der Gemeinderatssitzung am 27.07.2022 entnehme ich, dass mindestens 10 Besucherparkplätze geplant sind (vgl. Gemeinderatssitzung 27. Juli. 2022, 2022, S. 9).</p> <p>In Anbetracht der Tatsache, dass in diesem Wohnkomplex voraussichtlich zukünftig 100-150 Personen leben werden, halte ich die bisher diskutierte Anzahl an Besucherparkplätzen für zu gering. Sollten mehrere Bewohnerinnen gleichzeitig Besuch empfangen, ist damit zu rechnen, dass diese auf der Straße parken und gegebenenfalls eine Verkehrsbehinderung im Wohngebiet darstellen. In der Begründung wird des Weiteren ausdrücklich das städtebauliche Ziel bekräftigt, „den bestehenden Straßenraum weitestgehend von ruhendem Verkehr freizuhalten“ und damit „die baurechtlich erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen.“ (Begründung, 2022, S. 14).</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis zu den geplanten Besucherparkplätzen ergänzt.</p> <p>Diese werden insofern als ausreichend erachtet, als dass mit dem angewandten Stellplatzschlüssel bereits eine Erhöhung der Vorschriften der Landesbauordnung im Hinblick auf die Stellplatzverpflichtung für Kfz pro Wohneinheit festgesetzt wurde und die Besucherparkplätze als zusätzliche Parkplätze eingeplant sind. Der Investor hat sich zudem verpflichtet, vor Einreichung des Bauantrags ein Stellplatzkonzept mit der Gemeinde Rheinhausen abzustimmen, das mindestens 10 Stellplätze für Besucherinnen und Besucher und weitere Stellplätze für Carsharing beinhaltet, um Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohnquartier durch den ruhenden Verkehr zu verhindern.</p>
C.2.9	<p>Aus verkehrstechnischer Sicht ergeben sich ebenfalls einige kritische Punkte.</p> <p>Sie führen in der Begründung auf, dass hinsichtlich des mit der Nachnutzung des Geländes zu erwartenden Verkehrsaufkommens davon auszugehen ist, dass die Verkehrsbelastung für die Neubebauung im Vergleich zum Schulbetrieb keine maßgeblichen Unterschiede aufweisen wird (vgl. Begründung, 2022, S. 10). Ich kann</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkungen sind nachvollziehbar und auch die Abschätzung der zukünftigen Personenanzahl realistisch und korrekt.</p> <p>Bei der Betrachtung der Spitzenstundenbelastung, welche in solchen Fällen die maßgebende ist, kommt es aufgrund der geänderten Nutzung zu einer Verschiebung der Spitzenstunden. Die morgendliche Spitzenstunde bleibt annähernd gleich,</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>diesem Argument nur teilweise zustimmen.</p> <p>Der Betrieb der ehemaligen Grund-, Haupt- und Werkrealschule war zeitlich weitestgehend auf den Vormittag und frühen Nachmittag an Werktagen begrenzt. Erhöhtes Verkehrsaufkommen war lediglich zu Schulbeginn und Schulende zu verzeichnen. Bei bis zu 77 Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass ca. 100-150 Menschen zukünftig auf dem alten Schulgelände wohnen. Durch die Nutzungsänderung des Grundstückes hin zu einer Wohnbebauung ist zukünftig ein permanenter An- und Abreiseverkehr in der Schulstraße und im Neuweg zu erwarten. Dieser wird sich deutlich mehr über den Tag hinweg strecken und im Gegensatz zur Schulnutzung auch an Wochenenden vorhanden sein. Für die Anwohnenden bedeutet das eine durchgehendere Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung.</p>	<p>die Spitzenstunden am Nachmittag verschiebt sich etwas nach hinten. Die Spitzenstundenbelastungen im Vergleich zum reduzierten Schulbetrieb verringern sich nur unwesentlich. Fakt ist, dass nach Schulschluss, i. d. R. am frühen Nachmittag, die Belastung deutlich geringer ist. Allerdings ist die angesprochene Verteilung (Streckung) über den ganzen Tag nicht maßgeblich für die Einschätzung des Verkehrsaufkommens. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
C.2.10	<p>In der Begründung zum Bauvorhaben führen Sie zudem auf, dass die Verkehrsbelastung tendenziell u. a. durch den Wegfall der Schulbusse die Verkehrslage sogar noch entzerrt wird (vgl. Begründung, 2022, S. 10). Bei den entsprechenden Busverbindungen handelt es sich jedoch meist nicht um explizite Schulbusse, sondern um den normalen Linienverkehr. Bleibt dieser bestehen, werden zukünftig nur marginal weniger Busse als zu Schulzeiten durch die Schulstraße fahren. Ich möchte dabei klar sagen, ich befürworte auch weiterhin einen Linienverkehr durch die Schulstraße, um den Anschluss des dortigen Wohngebietes an den ÖPNV aufrechtzuerhalten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch wenn es sich bei dem bisherigen Busverkehr um keinen reinen Schulbusbetrieb gehandelt hat, so wird sich die Situation ohnehin dahingehend verändern, dass der Entwurf des Nahverkehrsplans für den ZRF zukünftig eine Linienführung durch den Neuweg und nicht mehr durch die Schulstraße vorsieht.</p> <p>Weiterhin handelt es sich bei der Schulstraße um eine öffentliche Straße mit ausreichenden Breitenverhältnissen. Bei öffentlichen Straßen muss damit gerechnet werden, dass diese entsprechend ihrer Kapazität genutzt werden.</p>
C.2.11	<p>Im Folgenden möchte ich die Auswirkungen der Neubebauung auf die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde Rheinhausen betrachten:</p> <p>In der Begründung für das Bauvorhaben führen Sie folgenden Sachverhalt auf:</p> <p><i>„Die Kanalisation ist in der Schulstraße ebenso wie in der Kirchstraße und im Neuweg für die in den letzten Jahrzehnten in diesem Bereich entstandenen Nutzungen nicht ausreichend dimensioniert. Nach den Feststellungen des Generalentwässerungsplans besteht hier Handlungsbedarf. Da für eine Wiederbebauung des Areals in</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der im Rahmen des Bebauungsplans hinsichtlich der Kanalisation identifizierte Handlungsbedarf betrifft, wie in der Begründung beschrieben, vor allem die Wiederbelebung des alten Schulareals durch eine Wohnbebauung, da für diese die Kanalisation nicht ausreichend dimensioniert und eine Aufweitung notwendig ist. Für das Bauvorhaben plant die Gemeinde daher im Neuweg und in der Kirchstraße die Herstellung eines Trennsystems.</p> <p>Der Umgang mit der außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Bestandsbebauung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sodass diesbezüglich keine abschließende Aussage</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>dem geplanten Umfang die Kanalisation nicht ausreichend dimensioniert ist, ist eine Aufweitung der Kanalisation notwendig. Die Gemeinde Rheinhausen plant daher im Neuweg die Herstellung eines Trennsystems. Es ist davon auszugehen, dass bis zur Fertigstellung der geplanten Wohnbebauung getrennte, öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle zur Verfügung stehen." (Begründung, 2022, S. 10 f.)</i></p> <p>Mit dieser Feststellung bekräftigt die Gemeinde Rheinhausen, dass die Kanalisation in Schulstraße, Neuweg etc. nicht für die entstandene Nutzung und damit auch nicht für die Errichtung des neuen Wohnparks ausreichend dimensioniert ist.</p> <p>Das Problem soll durch die Errichtung eines Trennsystems ab dem Neuweg im Rahmen der Ortskernsanierung Oberhausen erfolgen. Der Neubau soll demnach getrennte Regen- und Schmutzwasserleitungen enthalten. Wie wird mit den bereits bestehenden anderen Gebäuden in Neuweg, Kirchstraße und Rheinstraße ohne getrennte Abwasserleitungen verfahren? Werden diese umgerüstet auf ein Trennsystem oder an die Schmutzwasserleitung angeschlossen? Zu diesem Sachverhalt werden den Bürgerinnen und Bürger bislang kaum einfach zugängliche Informationen zur Verfügung gestellt.</p>	<p>getätigt werden kann. Zum derzeitigen Stand ist eine Umrüstung der Gebäude in das Trennsystem noch nicht vorgesehen. Es wird sich jedoch ein solcher Umschluss zu einem späteren Zeitpunkt vorbehalten.</p>
C.2.12	<p>In der Begründung für das Bauvorhaben wird außerdem genannt, dass die Begründung von Dachflächen und Tiefgaragedecken der Entlastung des öffentlichen Entwässerungsbeckens dient (vgl. Begründung, 2022, S.15). Dies wurde laut Planerin Schulte auch in die Berechnungen zur Entwässerung einbezogen (vgl. Gemeinderatssitzung am 27. Juli.2022, S. 10). Dieses Argument sehe ich kritisch. Zu einer starken Belastung des öffentlichen Entwässerungssystems kommt es besonders bei starkem Niederschlag. Sobald der Moment eintritt, dass die Erdüberdeckung auf Dach und über der Tiefgarage mit Wasser gesättigt sind, wird alles weitere Wasser auf der überdeckten Fläche in das öffentliche Entwässerungssystem eingeleitet. Die Belastung des Entwässerungssystems geschieht zwar nicht sofort, allerdings tritt sie bei anhaltendem Niederschlag zu einem späteren Zeitpunkt</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept gemäß der Begründung wird aktualisiert. Das Niederschlagswasser wird nicht mehr ausschließlich in das geplante Trennsystem eingeleitet, sondern es sind nun mehrere dezentrale Versickerungsanlagen für die Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen. Diese sind ausreichend für einjährige Regenereignisse ausgelegt. Dadurch wird das öffentliche Entwässerungssystem nicht zusätzlich belastet. Die vorhandene Versiegelung wird entsprechend in der Planung berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ebenfalls ein. Durch die Gebäude und die Tiefgarage sind 80 % der Grundstücksfläche so gesehen für größere Wassermengen nicht als Versickerungsfläche geeignet, und damit deutlich mehr als bei der aktuellen Schulbebauung. Aus meiner Sicht sollte geprüft werden ob die Kapazität des Entwässerungssystems für eine real anfallende Wassermenge ausreicht oder ein lokales Versickerungsbecken zusätzlich geplant werden muss. Geschieht dies nicht leiden unter Umständen die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde bei Starkregen unter einem unzureichenden Entwässerungssystem und dessen Folgen.</p>	
C.2.13	<p>In den offenliegenden Unterlagen sind keine Angaben zur Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie aufzufinden. Aus meiner Sicht ist zu klären, ob die bestehende Infrastruktur ausreichend ist um 100-150 Menschen zusätzlich zu versorgen, oder ob es hier einen Ausbau des Stromnetzes bedarf. Insbesondere fällt dabei der Blick auf die steigende Anzahl Ladestationen für Elektrofahrzeuge.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass mit zunehmender Zahl an vollelektrisch betriebenen Fahrzeugen und Plug-In-Hybriden auch Ladestationen auf dem neuen Schulareal vorgesehen sind. Ich möchte dieses Thema ansprechen und um eine Klärung bitten, um die bestehende Anwohnerschaft vor möglichen Versorgungsengpässen zu schützen. Sollte die Gemeinde aufgrund der Neubebauung des alten Schulareals zu einer Aufrüstung der bestehenden Versorgungsinfrastruktur gezwungen sein, ist die Größe des aktuellen Bauvorhabens einmal mehr in Frage zu stellen.</p> <p>Bei einem durch das neue Bauprojekt bedingten kommunal finanzierten Ausbau der Versorgungsinfrastruktur, würden die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde den Neubau eines privaten Investors subventionieren, was nicht im Interesse der Einwohnerschaft der Gemeinde liegen kann</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Dimensionierung des Stromnetzes ist Aufgabe des Konzessionsnehmers Netze BW. Diese waren im Rahmen der durchgeführten Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB in das Bauleitverfahren eingebunden und im Zuge dessen den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Diese Überprüfung hatte zum Ergebnis, dass für die Stromversorgung des geplanten Wohnquartiers eine Trafostation erforderlich ist, die auf dem Gelände selbst untergebracht werden muss. Entsprechend der Festsetzung zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO ist diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass der genaue Standort – unter Berücksichtigung der Vorgaben des Konzessionsnehmers Netze BW – im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung festgelegt wird.</p>
C.2.14	<p>In meinem nächsten Punkt möchte ich auf die schalltechnische Untersuchung und die empfohlenen Maßnahmen zur Schallsolisierung der Gebäude eingehen.</p>	<p>Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß der gutachtlichen Stellungnahme des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom 10.05.2022 wird an der Stirnseite von Haus 5 der Immissionsrichtwert „tags“ der TA Lärm von 55 dB(A) eingehalten bzw.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>In Haus 1 sollen laut der Schalltechnischen Gutachtens des Büros von Herrn Dr. Wilfried Jans keine Ruheräume auf die Nordseite des Gebäudes hin zum Bauhof der Elektro Vitt vorgesehen werden beziehungsweise diese Hausseite soll durch schalldichte nicht offenbare Fenster schallisoliert werden (vgl. Jans, 2022, S. 15 ff.). An der Stirnseite von Haus 5 sind nach Gutachten tagsüber Schallpegel im Bereich 50-55 dB zu erwarten (vgl. Jans, 2022, Anlage 5). Damit liegt der Schallpegel, der durch das Büro von Herrn Dr. Jans ermittelt wurde zwar unterhalb aber dennoch knapp an der Grenze zum kritischen Pegel von 55 dB. Da es sich bei der Messung um eine punktuelle Aufnahme handelt, kann es über längeren Zeitraum auch zu leichten Erhöhungen oder einem Sinken des Lärmpegels kommen. Laut Angaben des Bayrischen Landesamtes für Umwelt führen bereits Lärmpegel ab 25 dB zu ersten Schlafstörungen und ab 50 dB kommt es zu Änderung von Schlafstadien. Egal ob „tags“ oder „nachts“, trägt Lärm negative gesundheitliche Folgen mit sich (vgl. LfU, 2022). Da es sich an der Stirnseite von Haus 5 um einen grenzwertigen Lärmpegel handelt, sehe ich es als sinnvoll an, die gleichen Schallschutzmaßnahmen wie sie auch in Haus 1 erfolgen zu ergreifen.</p>	<p>unterschritten. Bei der rechnerischen Prognose wurden die von der Firma Elektro Vitt mitgeteilten betrieblichen Randbedingungen berücksichtigt. Schalltechnisch ungünstigere Situationen sind nicht zu erwarten. Bei Einhaltung bzw. Unterschreitung des Immissionsrichtwerts „tags“ von 55 dB(A) ist nicht von gesundheitsschädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen. Deshalb sind bei Haus 5 auch keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich (im Gegensatz zu Haus 1).</p> <p>Da bei der Firma Elektro Vitt in der Nachtzeit nicht gearbeitet wird, können Lärmbelästigungen während der Nachtzeit ausgeschlossen werden. Der Nachtschlaf ist nicht gestört.</p>
C.2.15	<p>In meinem letzten Punkt möchte ich auf das Protokoll zur freiwilligen Bürgerbeteiligung vom 05.07.2022 (vgl. freiw. frühz. Bet., 2022) zusprechen kommen:</p> <p>Nach Ansicht mehrerer Teilnehmender der Veranstaltung enthält das Protokoll größere Lücken.</p> <p>Trotz der Bitte via Email an Herrn Bürgermeister Louis die in der Email genannten Änderungswünsche im Protokoll einzupflegen, ist dies bis heute nicht erfolgt. Das Protokoll stelle laut Herrn Bürgermeister Louis zwar die „wesentlichen Inhalte dar“ und sei „vollständig und wahrheitsgemäß“ (Wochenbericht, 2022, S.4), was aber im Widerspruch zur Sicht einiger Veranstaltungsteilnehmenden steht. Das Protokoll stellt aus unserer Sicht nicht die „wesentlichen Inhalte“ (Wochenbericht, 2022, S.4), sondern die Interpretation der wesentlichen Inhalte aus Sicht der protokollierenden Person dar.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich vorliegend um ein einstufiges Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Gegenstand der Offenlage sind die gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen. Die Stellungnahme des Einwenders zum Protokoll der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung lag dem Gemeinderat bei dem Beschluss der Offenlage des Bebauungsplans vor.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Gemeinde geht mit der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung über das gesetzliche Maß hinaus, dies hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.05.2021 einstimmig beschlossen (vgl. Gemeinderatssitzung 26. Mai 2021, 2021, S. 4). Demnach sollte das gesicherte Ergebnis, also das Protokoll der Veranstaltung, auch „tatsächlich vollständig“ und wahrheitsgemäß sein. Im Rahmen dieser Offenlage erhalten die Bürgerinnen und Bürger nach unserer Ansicht nicht ausreichend Informationen sich kritisch mit den Inhalten aus der damaligen Veranstaltung auseinanderzusetzen. Die E-Mail an Herrn Bürgermeister Louis ist im Anhang an diese Stellungnahme ersichtlich. An der Email beteiligt sind sechs weitere Bürgerinnen und Bürger, die aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht in dieser öffentlichen Stellungnahme von mir genannt werden. Die Originalunterschriften für die Zustimmung zur Nennung in dieser Email unter „In Vertretung für:“ sind in meinem Besitz.</p>	
C.2.16	<p>Insgesamt stellt die Neubebauung des alten Schulareals eine deutliche Veränderung des lokalen Wohngebietes dar. Aus meiner Sicht ist die geplante Anzahl an Wohnungen für das Wohngebiet zu hoch, die Höhe der Gebäude zu groß und zu hoch, und die Gestaltung derer nicht einem dörflichen ortsbildgerechten Charakter entsprechend. Dies bringt massive Einbußen der Wohn- und Lebensqualität für die heutigen Anwohnerinnen und eine deutlich höhere Belastung der bestehenden Infrastruktur und damit eine Beeinträchtigung der gesamten Einwohnerschaft der Gemeinde Rheinhausen mit sich. Des Weiteren befindet sich in der Offenlage ein unvollständiges Protokoll der freiwilligen Bürgerbeteiligung, was die kritische Auseinandersetzung mit der Neubebauung und damit das Verfassen weiterer Stellungnahmen beeinträchtigt.</p>	siehe vorangegangene Beschlussvorschläge
C.2.17	<p>Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden. Ich behalte mir vor weitere Stellungnahmen einzureichen. Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.2.18	Quellenverzeichnis und Anhang beachten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.3	Person 3 (Schreiben vom 23.03.2022)	
C.3.1	<p>Meine Einwendungen/Anregungen zum Vorhaben „Altes Schulareal“, die ich hier vorbringe, sollen von der Gemeinde Rheinhausen und ggf. vom LRA Emendingen berücksichtigt werden. Ich beantrage, die Belange, die ich hier vortrage, mit Gewicht in die Abwägung einzustellen und sie nicht eng am Wortlaut zu lesen, sondern breit an ihrem Sinn und an ihrer Zielsetzung orientiert. Ich bringe die Einwendungen und Anregungen in eigenem Namen vor. Soweit ich der gesetzliche Vertreter von anderen – insbesondere meiner Kinder – bin, äußere ich die Einwendungen und Anregungen auch für sie.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.3.2	<p>Ich bin in Besitz eines Einfamilienhauses in der Nachbarschaft.</p> <p>Meine Bedenken betreffen die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude, die Bohrungen für eine geplante Grundwasserwärmepumpe sowie deren Betrieb in der Folgezeit. Ich befürchte Risse durch Erschütterungen bei den Abriss- und Baumaßnahmen (insbesondere der Tiefgarage) und Risse durch Gebäudesetzungen. Hierfür sowie für eventuell weitere Schäden an meinem Gebäude einschließlich Zu- und Ableitungen werde ich den Vorhabenträger zur 100%-igen Schadenersatzverpflichtung heranziehen.</p> <p>Während der Abrissarbeiten und Baumaßnahmen ist mit einer stark erhöhten Belastung an Staub und Feinstaub zu rechnen. Die in unserem Haus vorhandene RLT-Anlage ist mit F7-Filtern ausgestattet, die unter diesen Bedingungen häufiger als bisher gewechselt werden müssen. Für die hieraus entstehenden Mehrkosten werde ich den Vorhabensträger heranziehen.</p>	Die Einwendung betrifft nicht den Gegenstand des der Bebauungsplanverfahrens.
C.3.3	<p>Einbindung des Bauprojektes in das bestehende Wohngebiet</p> <p>Ich möchte zum Ausdruck bringen, dass ich einer Neubebauung des Areals grundsätzlich positiv gegenüberstehe. Jedoch hat sich für die Bestandsanlieger die Situation im Vergleich zur ursprünglich verabschiedeten Version vom Vorjahr deutlich verschlechtert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.3.4	keine Doppelhaushälften mehr an Grenze zu Grundstücken am Neuweg, sondern massive Blockbebauung mit 12 m Höhe	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Statt der ursprünglich vorgesehenen neun Gebäude hat eine Reduzierung auf fünf Gebäude stattgefunden, da die ursprünglich vorgesehenen Doppelhäuser nicht dem Ziel der angestrebten effizienten Nutzung von Grund und Boden entsprechen. Zudem hat die Reduzierung der Gebäudeanzahl zu einer Vergrößerung des Abstands zu den Nachbargebäuden geführt. Die Anpassung ist frühzeitig mit den unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern abgestimmt worden.</p>
C.3.5	Verbindungsweg Schulstraße/Neuweg kein reiner Fußweg mehr, sondern Zufahrt zu Stellplätzen und Zuwegung für in Zukunft zu erschließende Areale in den Bestandsgärten Neuweg/Schulstraße. Hier muss unbedingt auf eine ausreichende Dimensionierung geachtet werden, um insbesondere Schulkindern und Mitmenschen mit eingeschränkter Mobilität eine sichere Nutzung zu ermöglichen: z.B. Fahrbahnbreite mind. 5,5 m + 1,4 m einseitiger Gehweg	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend des vorliegenden Bebauungsplans wird der Verbindungsweg zwischen Schulstraße und Neuweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Gestaltung des Straßenraums ist dementsprechend zu wählen, wobei aufgrund des vorliegenden Straßenquerschnitts und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen keine Trennung von Pkw- bzw. Rad- und Fußverkehr vorgesehen ist.</p> <p>Die konkrete Ausführungsplanung, auch im Hinblick auf die abschließende straßenverkehrsrechtliche Widmung z. B. als Spielstraße, ist allerdings nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass aus verkehrsrechtlichen Gründen bei verkehrsberuhigten Bereichen oder Spielstraßen eine Anordnung von eigenständigen Gehwegen nicht zulässig ist.</p>
C.3.6	statt 2 Stockwerke plus Attika an der Schulstraße und am Verbindungsweg zum Neuweg sind nun alle Gebäude mit 3 Stockwerken plus Attika geplant, was die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von 65 auf max. 77 erhöht	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplanten Wohneinheiten entsprechen dem angestrebten Ziel einer effizienten Nutzung von Grund und Boden und entspricht somit dem Willen des Plangebers. Um eine weitere Erhöhung der Wohneinheiten auszuschließen, wurde die Anzahl der Wohneinheiten gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2022 auf insgesamt 77 begrenzt.</p>
C.3.7	Balkone nicht wie ursprünglich zugesagt nur zum zentralen Platz hin (Lärm, Privatsphäre)	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Balkone orientieren sich größtenteils zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten, d. h. in westliche Richtung. Lediglich in einem untergeordneten Teilbereich (Stirnseite) des Gebäudes mit der Ziffer 1 orientieren sich die Balkone zur Hauptstraße. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung auf der östlichen Straßenseite beträgt rd. 25,0 m. Der Schutz der Privatsphäre der umliegenden Wohnbebauung wird damit als ausreichend erachtet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.3.8	rundumlaufende Freifläche in den Attikageschossen (Lärm, Privatsphäre, Hochsitzproblematik)	Dies wird zur Kenntnis genommen. Damit es sich um eine Attikawohnung handelt, muss das Geschoss im Vergleich zum übrigen Gebäude eingerückt sein. Dieser unbebaute Teil wird demzufolge einen entsprechenden Umlauf ermöglichen. Es wird allerdings zugesichert, dass die für den längeren Aufenthalt vorgesehenen Dachterrassen so angeordnet werden, dass sie den im Bebauungsplan festgesetzten Zonen der darunter liegenden Balkone und Terrassen entsprechen.
C.3.9	Ich habe große Bedenken, dass sich die Wohnqualität durch das geplante Projekt deutlich verschlechtern und der dörfliche Charakter im Wohngebiet verloren gehen wird. Außerdem wird die Privatsphäre durch die hohen Gebäude und die damit verbundenen Einblicke in private Bestandsgrundstücke stark eingeschränkt. Daher befürchte ich einen beträchtlichen Wertverlust der umliegenden Bestandsimmobilien, der auch auf den Wert unseres Einfamilienhauses Einfluss haben wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es existieren eine Vielzahl von Einflussfaktoren, die den Immobilienwert bzw. Verkehrswert eines Grundstücks bestimmen. Insbesondere in den letzten Jahren hat sich hierbei gezeigt, dass dies die großräumige Wohnraumverfügbarkeit, Wandlungsbewegungen und insbesondere die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Kapitalmarkt (Bauzinsen) sind. Die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf den Verkehrswert eines Grundstücks haben könnten, können daher kein für die planerische Abwägung erheblicher Belang sein. Darüber hinaus entspricht die Planung dem angestrebten Ziel einer effizienten Nutzung von Grund und Boden und wird – trotz der angestrebten Nachverdichtung und den damit einhergehenden Gebäudehöhen – seitens des Plangebers als städtebaulich vertretbar angesehen.
C.3.10	Die geplanten Park- und Stellplätze reichen aus meiner Sicht nicht aus (gemittelter Faktor ca. 1,63; zusätzlich 10 oder 12 Besucherparkplätze). Ich rege an, grundsätzlich Faktor 2 anzuwenden und die Tiefgarage deutlich zu vergrößern (vgl. Ursprungsplanung mit ca. 100 Stellplätzen in der TG). Zusätzlich sollten mindestens 25 Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt werden, da ansonsten der bestehende Straßenraum mit ruhendem Verkehr zugestellt wird und Parkplatzzuchende auch in die Nebenstraßen (hier: Leopoldstraße und Neuweg) ausweichen.	Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. Diese vorgesehenen Stellplätze werden insofern als ausreichend erachtet, als dass mit dem angewandten Stellplatzschlüssel bereits eine Erhöhung der Vorschriften der Landesbauordnung im Hinblick auf die Stellplatzverpflichtung für Kfz pro Wohneinheit festgesetzt wurde und die Besucherparkplätze als zusätzliche Parkplätze eingeplant sind. Der Investor hat sich zudem verpflichtet, vor Einreichung des Bauantrags ein Stellplatzkonzept mit der Gemeinde Rheinhausen abzustimmen, das mindestens 10 Stellplätze für Besucherinnen und Besucher und weitere Stellplätze für Carsharing beinhaltet, um Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohnquartier durch den ruhenden Verkehr zu verhindern.
C.3.11	Die bestehende Bushaltestelle muss am Standort erhalten bleiben und barrierefrei ausgebaut werden. Ich bin der festen Überzeugung, dass ein leistungsfähiger, barrierefreier ÖPNV (regelmäßige Verbindungen zum Herbolzheimer Bahnhof und zur Ortsmitte) sowie zusätzliche Mobilitätsangebote (Car Sharing, Verleih von	Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Nahverkehrsplanung obliegt dem Zweckverband Regio-Nahverkehr Freiburg (ZRF) und der Entwurf des Nahverkehrsplans sieht zukünftig eine Linienführung durch den Neuweg und nicht mehr durch die Schulstraße vor. Grundsätzlich wird jedoch die Auffassung geteilt, dass ein

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Lastenfahrrädern und /oder E-Rollern) dazu beitragen werden, die Anzahl der PKW zu reduzieren. Zudem kommt ein eng getakteter ÖPNV der gesamten Gemeinde zugute.	leistungsfähiger ÖPNV sowie zusätzliche Mobilitätsangebote einen zentralen Beitrag zur Reduzierung des Pkw-Verkehrs leisten.