



Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Spöttfeld II“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 23.10.2024



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Rheinhausen ist ein gefragter Wohnstandort. Es stehen jedoch nach wie vor nur wenige Bauplätze für zahlreichen Anfragen von Bauwilligen zur Verfügung. So befinden sich die vorhandenen Baulücken in Privatbesitz befinden und in der Regel nicht als Baufläche zur Verfügung stehen. Und auch die im Zuge des Bebauungsplans „Spöttfeld“ entstandenen 107 Bauplätze sind bereits verkauft und somit ebenfalls nicht mehr verfügbar. Eine Bebauung des Plangebiets „Hauptstraße 85“ ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse in absehbarer Zeit unrealistisch. Ziel ist vielmehr die Sicherstellung der Zugänglichkeit zum Bürgerzentrum durch Freihaltung einer Trasse von Westen her. Eine Bebauung des Alten Schulareals wird von dem privaten Investor weiterhin angestrebt. Aufgrund der schwierigen Marktsituation im Baugewerbe ist jedoch mittelfristig nur eine Bebauung von ca. 35 Prozent der Flächen realistisch. Aus diesem Grund plant die Gemeinde eine Baugebietserweiterung vom Spöttfeld Richtung Osten. Der Bebauungsplan „Spöttfeld II“ knüpft dabei an die bestehende Bebauung an und stellt einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Kinderspielplatz her. Die Planung verfolgt dabei folgende Ziele:

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

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren aufgestellt mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Spöttfeld II“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

- | | |
|--|---|
| 27.09.2023 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Spöttfeld II“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB mit Scoping. |
| 09.10.2023 bis
10.11.2023 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben vom
06.10.2023 mit
Frist bis
10.11.2023 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB |
| 17.07.2024 | Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des |

	Bebauungsplans „Spöttfeld II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
15.08.2024 bis 16.09.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 15.08.2024 mit Frist bis 16.09.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
23.10.2024	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, trifft eine Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan „Spöttfeld II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 UMWELTBELANGE

Durch das Büro Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser liegt den Unterlagen als gesonderter Teil der Begründung bei. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Bioplan, Dr. Martin Borschert aus Bühl / Freiburg erstellt.

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung	
Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
<p>Arten und Biotope</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich um eine ca. 1,23 ha große, naturschutzfachlich überwiegend mittelwertige Fläche bestehend aus einer artenarmen und ruderalisierten Fettwiese, einem Ackerstreifen, Obstbäumen und zwei größeren Walnussbäumen.</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000- oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden.</p> <p>Naturschutzgebiet: Östlich von Rheinhausen in ca. 560 m Entfernung zum Änderungsgebiet erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Elzwiesen“ (Nr. 3.174).</p> <p>Landschaftsschutzgebiet: Östlich ca. 370 m entfernt befindet sich das</p>	<p>Auf Bebauungsplanebene wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und die entstehenden Eingriffe detailliert aufgeschlüsselt und in Ökopunkten bewertet.</p> <p>Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden auf Bebauungsplanebene Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsgebietes getroffen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgelegt.</p> <p>Auswirkungen auf Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.</p>

<p>Landschaftsschutzgebiet „Elzwiesen“ (Nr. 3.16.013).</p> <p>Natura 2000: Ebenfalls östlich ca. 370 m entfernt befindet sich das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712341), welches sich sowohl östlich als auch westlich von Rheinhausen erstreckt. In ca. 80 m östlicher Entfernung beginnt das Vogelschutzgebiet „Elzniederung zwischen Kenzingen und Rust“ (Nr. 7712402) und westlich von Rheinhausen grenzen die Flächen des Vogelschutzgebiets „Rheinniederung Sasbach-Wittenweier“ (Nr. 7712401) direkt an die Gemeinde an.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Im Plangebiet wurde durch das Büro Bioplan Bühl 2018 eine Artenschutzprüfung durchgeführt. 2022 wurde durch das Büro Bioplan Bühl eine Aktualisierungskartierung durchgeführt (Stand 13.11.2022).</p>	<p>Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Auf Bebauungsplanebene wurden Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Amphibien und Vögel sowie Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Artengruppen Fledermäuse formuliert.</p>
<p>Geologie/Boden Fläche</p> <p>Die im Änderungsbereich geologischen Einheiten sind „Sandlöss“, „Holozäne Abschwemmmassen“ und die „Neuenburg Formation“.</p> <p>Im Änderungsbereich sind die Bodentypen „<i>Parabraunerde aus Sandlöss</i>“ sowie „<i>Kolluvium über Parabraunerde aus Abschwemmmassen über Sandlöss</i>“ vertreten.</p> <p>Bewertung</p> <p><i>Parabraunerde aus Sandlöss</i></p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch (Bewertung: 3,0).</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (Bewertung 2,5).</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (Bewertung 3,5).</p> <p>Standort für naturnahe Vegetation: hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht</p>	<p>Die Eingriffe in den Boden mittels einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in Ökopunkten bewertet.</p> <p>Eine starke Beeinträchtigung ergibt sich durch die Zulässigkeit von Versiegelung offener, hochwertiger Böden.</p> <p>Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe werden schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen angerechnet, die durch den Überschuss von Kompensationsmaßnahmen für den Umweltbelang Arten und Biotope generiert werden.</p>

<p>Gesamtbewertung: hoch (Wertstufe 3,0).</p> <p><i>Kolluvium über Parabraunerde aus Abschwemmmassen über Sandlöss</i></p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch (Bewertung: 3,5).</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (Bewertung 3,0).</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch (Bewertung 4,0).</p> <p>Standort für naturnahe Vegetation: hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht</p> <p>Gesamtbewertung: hoch bis sehr hoch (Wertstufe 3,5).</p>	
<p>Klima/Luft</p> <p>Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1.750 – 1.800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 10,8°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 796 mm.</p> <p>Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein als Gebiet von mittlerer Bedeutung dargestellt. Zudem befindet sich das Gebiet in einem Bereich mit zusätzlichen potenziellen Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch.</p> <p>Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) des Regionalverbands Südlicher Oberrhein haben die Flächen des Änderungsgebiets geringe bis mittlere klimaausgleichende Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen mit einer Kaltluftproduktion von 5 m³/m²/h bis mindestens 15 m³/m²/h.</p>	<p>Durch die zulässige Neuversiegelung ist mit entsprechenden kleinklimatischen Beeinträchtigungen im Gebiet zu rechnen. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und zur Minderung einer erhöhten Wärmebelastung wurden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.</p>
<p>Wasser</p> <p><u>Grundwasser</u></p>	

<p>Der Oberrheingraben stellt das größte Grundwasser-Reservoir von Baden-Württemberg dar.</p> <p>Aufgrund des hohen Filter- und Puffervermögens der mäßig tiefgründigen bis tiefgründigen Bodendeckschichten ergeben sich geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen.</p> <p>Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr hohen Grundwasservorkommen zu.</p> <p>Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasser- oder Quellenschutzgebiet. Oberflächenwasser sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p><u>Oberflächenwasser</u></p> <p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>	<p>Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers.</p> <p>Durch die geplante Versiegelung bisher unversiegelter Flächen verringert sich die Grundwasserneubildung. Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konflikts darstellen. Insgesamt sind geringe bis mittlere Konflikte durch verminderte Grundwasserneubildung zu erwarten.</p>
<p>Landschaftsbild/Erholung</p> <p>Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Oberhausen und ist von bestehender Bebauung im Westen und Ackerflächen im Osten umgeben. Die Fläche selbst besteht aus einer artenarmen, ruderalisierten Wiesenfläche, Einzelbäumen, einem Ackerstreifen sowie einem versiegelten Weg.</p> <p>Etwa 560 m östlich des Änderungsgebiet erstreckt sich das Naturschutzgebiet Nr. 3.174 „Elzwiesen“ sowie 370 m entfernt das Landschaftsschutzgebiet „Elzwiesen“ Nr. 3.16.013.</p> <p>Von Nord nach Süd durchzieht ein asphaltierter Wirtschaftsweg das Plangebiet, der auch von Spaziergängern zur Naherholung genutzt werden kann.</p>	<p>Aufgrund der strukturarmen, ehemals intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Siedlungsnähe hat die Fläche eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung.</p>
<p>Mensch/Wohnen</p> <p>Im Süden verläuft die Gartenstraße und westlich grenzt das Baugebiet Spöttfeld sowie bestehende Wohnbebauung an. Nördlich, östlich und südlich befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen.</p>	<p>Die Belastungen durch Spritzmittelabdrift sind bei ausreichend dimensionierten Abstandsflächen (ggf. mit einer zusätzlichen Heckenpflanzung) zwischen der angestrebten Nutzung und den landwirtschaftlichen Flächen im Norden</p>

<p>Ebenso südlich grenzt die Gartenstraße an das Plangebiet.</p>	<p>gering. Im Süden können die zusätzliche Grünfläche und die Hecke aufgrund des dort befindlichen Wirtschaftsweges reduziert werden. Im Osten ist aufgrund des Spielplatzes kein Maßnahmenbedarf vorhanden sowie auch im Westen durch das angrenzende Wohngebiet „Spöttfeld“.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p> <p>Im Plangebiet sind nach dem Landschaftsrahmenplan südlicher Oberrhein (keine archäologischen Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dargestellt. Jedoch grenzt nördlich eine Fläche an den Änderungsbereich an, auf der eine neolithische und römische Siedlung dargestellt ist.</p>	<p>Vom Regierungspräsidium Freiburg wurden vom 17.10.2022 – 26.10.2022 archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Bei der Untersuchung wurden keine wesentlichen Funde getätigt, die eine weitergehende Untersuchung notwendig machen würden.</p>

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ist eine private Stellungnahme eingegangen. In dieser ging es um die mögliche Zufahrt des neuen Baugebiets über den angrenzenden Feldweg, die ausdrücklich untersagt werden sollte. Dieses Ziel wird seitens der Gemeinde mitgetragen und wurde in den Planungen bereits berücksichtigt. Eine Zufahrt zu den neu entstehenden Bauplätzen ist von der Gartenstraße nicht möglich, da das Flurstück 5395 mit den neu entstehenden Baugrundstücken und dem Spielplatz vollständig bebaut werden wird. Eine Zufahrt zu dem Flurstück 5377 über Flurstück 5395 ist dann faktisch nicht mehr möglich.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Flächenverbrauch

Ziel der Baugebietserweiterung ist die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum ist. Aus diesem Grund soll im Baugebiet eine für den ländlichen Raum verdichtete Bauweise in Form von Doppelhäusern realisiert werden. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,4 EW/Whg. (StaLa BadenWürttemberg) wird die zukünftige Einwohnerdichte somit in jedem Fall oberhalb des im Regionalplan Südlicher Oberrhein vorgegebenen Dichtewerts von 50 EW/ha liegen, auch wenn nicht in jedem Wohngebäude die zulässigen Wohneinheiten realisiert werden sollten. Die Gemeinde Rheinhausen ist daher der Auffassung, dass dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur entsprechend Rechnung getragen wird.

- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen (Vorrangflur I)

Die Gemeinde Rheinhausen ist vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets müssen daher für die geplante

bauliche Nutzung Flächen innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur I in Anspruch genommen werden. Um dem Ziel der Reduzierung des wohnbaulichen Siedungsdrucks der Gemeinde Rheinhausen durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland gerecht werden zu können, wird der Verlust der Flächen zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des Abwägungsvorgangs hingenommen.

▪ Schutz vor Spritzmittelabdrift

Bei der vorliegenden Planung werden verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das geplante Wohngebiet vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen. So wird im Norden des Plangebiets eine private Grünfläche mit einer ergänzenden Heckenpflanzung festgesetzt. Im Süden ist ebenfalls eine private Grünfläche mit Heckenpflanzung vorgesehen. Im Osten des Plangebiets befindet sich wiederum der Kinderspielplatz und im Westen das Wohngebiet „Spöttfeld“, sodass es in diesen Bereichen keiner Maßnahmen bedarf. Der Schutz vor Spritzmittelabdrift, der vorbeugend gleichermaßen den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, wird somit als ausreichend erachtet.

▪ Dachbegrünung

Im Bebauungsplan „Spöttfeld II“ sind flache und flachgeneigte Dächer (0° bis 15 °) zwingend zu begrünen. Auf eine Gründachpflicht für alle zulässigen Dachformen (bis 45°) wird jedoch verzichtet, da der gemäß DWA-M-102 geführte Wasserhaushaltbilanznachweis lediglich 5 % Abweichung zum Szenario mit vollständiger Dachbegrünung bietet.

▪ Entwässerungskonzept

Die Versickerungsanlage wurde überprüft und ist in der Lage, die Oberflächenabflüsse der Baugebiete „Spöttfeld“ und „Spöttfeld II“ zu versickern. Die Zielvorgabe von einem Einstau von 0,60 m bei einem 5jährigen Regenereignis (bei Erschließung der Erweiterung) gemäß den damaligen Antragsunterlagen für die Erschließung des Baugebiets „Spöttfeld“ wurden eingehalten. Das Baugebiet wurde somit bei der damaligen Erschließungsplanung berücksichtigt. Das 100-jährige Regenereignis kann ebenfalls schadlos in der Anlage versickert werden.

▪ Grundwasserstände

Die erforderlichen Informationen werden als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

▪ Baugebietsentwicklung vs. Erweiterung Wasserschutzgebiet „Rheinhausen“

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wurden bereits in dem vorgelagerten Bebauungsplan „Spöttfeld“ die Bereiche, die für eine Ausdehnung der Wasserschutzzone II in Frage kommen können, ausgenommen. Die im Rahmen des Bebauungsplans „Spöttfeld II“ für eine Bebauung vorgesehenen Flächen schließen am anderen Ende des Plangebiets „Spöttfeld“ an und sind daher die von dem Trinkwasserbrunnen am weitesten entfernten Flächen. Die neu ausgewiesenen Flächen haben daher erkennbar keine Relevanz für eine denkbare Erweiterung der Wasserschutzzone II.

▪ Zielverstoß gegen regionalplanerische Festlegungen

Um einem Zielverstoß gegen die regionalplanerische Festlegung der Gemeinde Rheinhausen als Eigenentwickler entgegenzuwirken, wurde die Brutto-Wohnbaufläche im Rahmen der 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans von 1,16 ha auf 0,94 ha reduziert. Dieser Verzicht stellt eine Annäherung an das Abstimmungsergebnis aus dem Offenlageentwurf des 13b-Bebauungsplans vom 05.07.2023 dar, berücksichtigt jedoch gleichzeitig das Interesse der Gemeinde, notwendigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Aufgrund der

Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans wird die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Fläche noch als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen.

▪ Prüfung und Ergänzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale

Die Prüfung der im Rahmen der Stellungnahmen eingegangenen potenziellen (weiteren) Baulücken hat ergeben, dass drei der insgesamt 18 Flächen ein theoretisches Innenentwicklungspotenzial im Bereich der Wohnbauflächen darstellen und entsprechend anzurechnen sind. Im Zuge der erneuten Prüfung hat sich jedoch auch gezeigt, dass zwei der bisherigen Baulücken de facto keine Baulücken sind, da es sich bei den markierten Grundstücksteilen um den Pfarrgarten der röm. kath. Kirche handelt. Die beiden Grundstücksteile sind demnach aus den Berechnungen herauszunehmen. Der Übersichtsplan sowie die zugehörigen Flächenberechnungen zu den erhobenen Baulücken wurden dementsprechend aktualisiert.

▪ Dachgestaltung von Doppelhäusern

Trotz der vorgebrachten Bedenken wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen an der Festsetzung festgehalten. Doppelhäuser sind in ihrer architektonischen Gestaltung darauf ausgelegt, als eine Einheit wahrgenommen zu werden. Ein einheitliches Erscheinungsbild, insbesondere hinsichtlich Dachform und -neigung, trägt demnach wesentlich zu einem harmonischen und ästhetisch ansprechenden Ortsbild bei. Darüber hinaus gewährleistet eine einheitliche Gestaltung, dass keine der beiden Hälften optisch benachteiligt oder untergeordnet wirkt. Abweichende Dachformen innerhalb eines Doppelhauses könnten hingegen das städtebauliche Gesamtbild sowie den Rhythmus der Bebauung erheblich beeinträchtigen.

▪ Flächenzuschnitt, Alternativenprüfung und Wohnraumbedarf

Im Hinblick auf die Abrundung des Ortsrands ist tatsächlich festzustellen, dass das Baugebiet „Spöttfeld II“ eine eher spornartige Entwicklung in westliche Richtung darstellt. Da diese jedoch gleichzeitig einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem geplanten öffentlichen Kinderspielplatz darstellt und der Bereitstellung dringend benötigtem Wohnraum dient, wird dies seitens der Gemeinde Rheinhausen in Kauf genommen.

Im Hinblick auf die notwendige Alternativenprüfung wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass die in der Begründung dargelegten Argumente weiterhin tragen. Wie das Beispiel des Alten Schulareals zeigt, ist die Gemeinde neben der Ausweitung neuer Wohnbauflächen bereits bemüht, die vorhandenen und aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale ebenfalls entsprechend zu nutzen.

Die Ermittlung des Wohnraumbedarfs hat im Rahmen der 10. punktuellen Flächennutzungsplanänderung stattgefunden. Durch die mittlerweile erfolgte Genehmigung der Änderung durch das Landratsamt Emmendingen ist bestätigt worden, dass die Genehmigungsbehörde den ermittelten Wohnraumbedarf sowie die damit verbundene Alternativenprüfung mitträgt.

▪ Weitere Entwicklungsabsichten

Der jetzige Flächennutzungsplan hat voraussichtlich eine Laufzeit bis mindestens zum Jahr 2030/2035. Ob und wie sich die Gemeinde Rheinhausen anschließend weiter entwickeln soll, entscheiden die dann bestehende Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen-Herbolzheim und der Gemeinderat Rheinhausen im Rahmen einer ggf. erfolgenden Fortschreibung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der anschließenden Entwicklung von Bebauungsplänen, abgeleitet aus dem dann geltenden Flächennutzungsplan. Welche nationalen und unionsrechtlichen Gesetze sowie raumplanerischen Rahmenbedingungen ab den

2030er und 2040er Jahren gelten werden, lässt sich aktuell nicht abschätzen. Zudem haben die jetzigen Gremien nur ein Mandat bis Frühjahr 2029, sodass keine Mutmaßungen über weitere Entwicklungen in den kommenden Jahrzehnten angestellt werden können.

6 PLANUNGSAALTERNATIVEN

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Eignung des Standortes für eine wohnbauliche Entwicklung ist demzufolge bereits nachgewiesen worden, sodass es keiner erneuten Standortalternativenprüfung bedarf.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de